

BEYOND  
REAL  
ESTATE

# 2023

JAARVERSLAG




**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

Foto cover: 's-HertogenBosch - My Jewellery

---

### Alternatieve prestatemaatstaven

Alternatieve prestatemaatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit Jaarverslag 2023 maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatemaatstaven. De begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatemaatstaf zijn opgenomen in het hoofdstuk EPRA & APM van dit Jaarverslag 2023. De alternatieve prestatemaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA-richtlijn.

---

# INHOUD

Brief aan de aandeelhouders	4	ESG & Niet-financiële staten	81
<b>Intervest in een oogopslag</b>	<b>6</b>	Inleiding	81
Wie is Intervest	6	Beperking klimaatverandering: toekomstbestendige gebouwen	86
Highlights 2023	6	Stakeholders: gezondheid, welzijn en inclusie	88
Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum - overnamebod	7	Corporate governance: zakelijke integriteit en conformiteit	91
Kerncijfers 2023	8	EPRA Sustainability Performance Data 2023	91
Vergelijkende kerncijfers	9	Onafhankelijk assurance-rapport	104
Strategie	10	<b>Financiële staten</b>	<b>109</b>
Vooruitzichten	10	Geconsolideerde resultatenrekening	110
Financiële kalender 2024	11	Geconsolideerd globaalresultaat	111
Geschiedenis en mijlpalen	12	Geconsolideerde balans	112
<b>Vastgoedverslag</b>	<b>13</b>	Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	114
Kerncijfers	13	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	118
Transacties en ontwikkelingen in 2023	14	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	120
Samenstelling van de portefeuille	16	Verslag van de commissaris	159
Conclusies van de vastgoeddeskundigen	26	Enkelvoudige jaarrekening	
De markt van logistiek vastgoed en kantoren	28	Intervest Offices & Warehouses	166
<b>Financieel verslag</b>	<b>30</b>	<b>Risicofactoren</b>	<b>179</b>
Financiële resultaten 2023	31	Marktrisico's	180
Financiële structuur	35	Operationele risico's	181
Winstbestemming 2023	39	Financiële risico's	183
<b>Intervest op de beurs</b>	<b>40</b>	Reglementaire risico's	184
Kerncijfers	40	<b>Algemene inlichtingen</b>	<b>186</b>
Koersgrafiek	41	Identificatie	186
Dividendbeleid	42	Uittreksel uit de statuten	189
Aandeelhouders	43	Commissaris	191
<b>Corporate governance verklaring</b>	<b>44</b>	Liquidity provider	192
Algemeen	44	Vastgoeddeskundigen	192
Bestuursorganen	45	Vastgoedbeheerders	192
Diversiteitsbeleid	54	Groepsstructuur	193
Remuneratieverslag	54	Wettelijk kader en fiscale stelsels	194
Belangenconflicten en overige regelgeving	62	Historische financiële informatie opgenomen door verwijzing	196
Risicobeheer en interne controle	64	Vereiste onderdelen van het jaarverslag	197
Andere betrokken partijen	66	Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarverslag	197
<b>EPRA &amp; APM</b>	<b>70</b>	Informatie afkomstig van derden	198
		<b>Bijlagen</b>	<b>199</b>
		Begrippenlijst	199

# BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

## Geachte aandeelhouder,

Zoals aangekondigd op 28 februari 2024<sup>1</sup> bezit TPG, via haar volledig gecontroleerde entiteit European Real Estate Holdings NV ("TPG" of de "Bieder") op datum van publicatie van dit jaarverslag, 22 maart 2024, rechtstreeks 89,76% van het totaal aantal aandelen in Intervest Offices & Warehouses NV ("Intervest" of de "Vennootschap") na de afloop van de eerste aanvaardingsperiode voor haar vrijwillig en nu onvoorwaardelijk overnamebod volledig in contanten op alle aandelen van de Vennootschap (het "Bod"). Het Bod werd uitgebracht tegen een biedprijs van € 21,00 per aandeel. TPG heeft een tweede aanvaardingsperiode heropend op 28 februari 2024, die zal aflopen op 28 maart 2024.

Zoals ondersteund door de hoge aanvaardingsgraad tijdens de eerste aanvaardingsperiode, biedt het Bod aan aandeelhouders de mogelijkheid om te genieten van een zekere en onmiddellijke waarde – het Bod van € 21,00 per aandeel vertegenwoordigt een premie van 52,2% over ten opzichte van de slotkoers van het aandeel op 5 oktober 2023, de laatste dag vóór de opschorting van de handel in het Intervest-aandeel door de FSMA, 47,8% over de laatste 1-maand volumegewogen gemiddelde prijs (VWAP), 52,3% over de laatste 3-maand VWAP en 20,2% over de laatste 12-maand VWAP. De biedprijs werd als *fair* beschouwd op basis van de *fairness opinion* van Lazard, de investeringsbank weerhouden door de Raad van Toezicht, waarnaar verwezen in de memorie van antwoord. De aantrekkelijke premie die de biedprijs vertegenwoordigt, wordt algemeen erkend door de analistengemeenschap, die aanbevelingen om in te brengen in het kader van het Bod heeft uitgebracht.

Bovendien willen wij de aandacht van onze aandeelhouders vestigen op enkele overwegingen en risico's als zij ervoor kiezen niet deel te nemen aan het Bod. Deze risico's worden uiteengezet in het prospectus en de memorie van antwoord en omvatten:

- › **Een aanzienlijk lager handelingsvolume in de aandelen Intervest** gezien de aanzienlijk verminderde *free float* buiten het controlebelang dat TPG nu bezit, wat de liquiditeit van de aandelen verlaagt en naar verwachting grotere *bid ask spreads* en een hogere volatiliteit met zich mee zal brengen. Houd er rekening mee dat de huidige aandelenkoers kunstmatig wordt bepaald door de biedprijs en niet noodzakelijkerwijs een eventuele minderheids-/liquiditeitskorting weerspiegelt.
- › **Een verlaging van de Biedprijs als een dividend wordt goedgekeurd.** Als u ervoor kiest om uw aandelen niet aan te bieden in het Bod tijdens deze tweede aanvaardingsperiode, houd er dan rekening mee dat als het door de Raad van Toezicht aangekondigde dividend wordt goedgekeurd op de jaarlijkse algemene vergadering van 24 april 2024, de Biedprijs van € 21,00 per aandeel zal worden verminderd met het totale (bruto) bedrag van een dergelijke uitkering per aandeel voor de aandelen die zijn aangemeld tijdens (i) een derde aanvaardingsperiode na een verplichte heropening van het Bod, of (ii) een uitkoopbod.
- › **Intervest zou haar gunstige fiscale statuut onder het publieke GVV-regime kunnen verliezen**, omdat TPG nu meer dan 70% van de aandelen controleert, waardoor Intervest niet langer voldoet aan de vereiste van een 30% *free float*.

<sup>1</sup> Zie persbericht dd. 28 februari 2024: "Intervest kondigt de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode van het overnamebod van TPG aan en de heropening van het bod op 28 februari 2024".

Hoewel het de bedoeling van TPG is om de 95%-eigendomsdrempel te bereiken die nodig is om een vereenvoudigd uitkoopbod uit te brengen, zou het niet behalen van deze drempel ertoe kunnen leiden dat Intervest wordt omgevormd tot een gewone beursgenoteerde vennootschap en daardoor haar gunstige fiscale statuut verliest.

- › **Indien het eigendomsbelang van TPG onder de 95% blijft**, zou er een herstructurering kunnen plaatsvinden waarbij de activiteiten van Intervest zouden worden overgedragen aan een nieuw gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds, gevolgd door de liquidatie van Intervest, in welk geval de resterende beursgenoteerde aandelen zouden worden omgeruild voor niet-beursgenoteerde certificaten van een door TPG gecontroleerde private stichting die de aandelen in die nieuwe dochtervennootschap zou aanhouden. Omdat de certificaten niet genoteerd zouden zijn, zouden ze waarschijnlijk een zeer lage liquiditeit hebben. Raadpleeg het Prospectus voor meer informatie.
- › **De governance en het dividendbeleid van Intervest zal veranderen, als gevolg van het controlebelang van TPG (zoals uiteengezet in het Prospectus)**. Het huidige dividendbeleid en het financieringsbeleid kunnen bijvoorbeeld veranderen, hetgeen van invloed zou kunnen zijn op het huidige gebruikelijke dividend dat aan de aandeelhouders wordt uitgekeerd, omdat de nettowinst aanzienlijk zou kunnen worden verlaagd en TPG ervoor zou kunnen kiezen om de positieve cashflows in de groep te herinvesteren eerder dan over te gaan tot de betaling van jaarlijkse dividenden.

---

**In het licht van deze risico's wensen de Raad van Toezicht en de Directieraad van Intervest hun unanieme steun voor het Bod te herhalen en de aandeelhouders die hun aandelen nog niet hebben aangeboden aan te bevelen hiertoe over te gaan in het kader van deze tweede aanvaardingsperiode.**

TPG heeft de aanvaardingsperiode voor het Bod vrijwillig heropend op 28 februari 2024. Deze daaropvolgende aanvaardingsperiode loopt af 28 maart 2024. De betaling van de biedprijs voor de aandelen die worden aangeboden tijdens de bijkomende aanvaardingsperiode zal plaatsvinden op 18 april 2024.

**Aandeelhouders van Intervest kunnen alle nodige informatie over het Bod, met inbegrip van het prospectus, de memorie van antwoord en de aanvaardingsformulieren om hun aandelen aan te bieden terugvinden op de volgende websites in het Engels, het Frans en het Nederlands:**

- › TPG's microsite, [www.bid-co-offer.be](http://www.bid-co-offer.be), onder "Belangrijke documenten"
- › De website van Intervest, [www.intervest.eu/nl/investeerders](http://www.intervest.eu/nl/investeerders)
- › De website van BNP Paribas Fortis, [www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer](http://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer) (in het Frans en in het Engels), [www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen](http://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen) (in het Nederlands en in het Engels) en de website van KBC [www.kbc.be/intervest](http://www.kbc.be/intervest) (in het Nederlands, het Frans en het Engels)

Deze brief maakt reclame uit in de zin van artikel 31 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (de **Overnamewet**).

Hoogachtend,  
Raad van Toezicht en Directieraad

# INTERVEST IN EEN OOGOPSLAG

- 1 Wie is Intervest
- 2 Highlights 2023
- 3 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum - overnamebod
- 4 Kerncijfers 2023
- 5 Vergelijkende kerncijfers
- 6 Strategie
- 7 Vooruitzichten 2024
- 8 Financiële kalender 2024
- 9 Geschiedenis en mijlpalen

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

Intervest Offices & Warehouses NV (hierna Intervest) is een openbaar gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV), actief in de markt van logistieke gebouwen in België (53%) en Nederland (25%) en van kantoren in België (22%), met een stevig groeiplan gericht op investeringen in de logistieke portefeuille mede aangedreven door assetrotatie.

De totale vastgoedportefeuille heeft een waarde van € 1,4 miljard en een verhuurbare oppervlakte van 1,4 miljoen m<sup>2</sup> op jaareinde 2023.

De aandelen van Intervest zijn sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel (INTO). Op 31 december 2023 bedraagt de beurskapitalisatie € 638 miljoen.

## 2 Highlights 2023

- › **Logistiek aandeel in de portefeuille neemt toe** tot 78% (73% eind 2022) – Aandeel kantoren: 22%
- › **EPRA resultaat** bedraagt € 37,4 miljoen voor het boekjaar 2023 (€ 45,4 miljoen voor 2022); EPRA resultaat zonder rekening te houden met de éénmalige elementen gekoppeld aan het overnamebod van TPG en aan de strategische transformatie bedraagt € 43,9 miljoen
- › **Toename in de reële waarde** van de totale vastgoedportefeuille met € 86 miljoen of 6% ten opzichte van jaareinde 2022 tot € 1,4 miljard
- › **Desinvesteringen** van 4 kantoorgebouwen voor een totaal bedrag van € 28 miljoen
- › **Toename in de totale bezettingsgraad** met 3%-punten tot 93% (90% op jaareinde 2022)
- › **Verhoging indekkingsratio**: 93% van de schulden is ingedekt tegen stijgende rente op lange termijn (gemiddeld circa 4,0 jaar) (72% op jaareinde 2022)
- › Opname van het Intervest **aandeel in BEL@ESG index** van Euronext

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

- › **Voorstel brutodividend** van € 1,02<sup>2</sup> per aandeel, rekening houdend met minimale verplichte dividenduitkering volgens GVV-regime<sup>3</sup>
- › **Vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod** op alle uitstaande Intervest aandelen door TPG:
  - › Aankondiging in oktober 2023
  - › Periode voor aandeelhouders om hun aandelen aan te bieden begon op 18 januari 2024 eindigde op 21 februari 2024 om 16u00; op basis van o.a. dit bod bezat TPG op 28 februari 2024 rechtstreeks of onrechtstreeks 89,76% van de Intervest aandelen
  - › Het bod werd op 28 februari 2024 heropend aan dezelfde voorwaarden tot 28 maart 2024
 De Raad van Toezicht en de Directieraad van Intervest steunen en bevelen het Bod unaniem aan en geloven dat het in het beste belang is van alle belanghebbenden.

## 3 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum - overnamebod

### Vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod door TPG

Op 28 februari 2024 heeft Intervest de resultaten bekendgemaakt van het vrijwillige en voorwaardelijke overnamebod in contanten, aangekondigd op 17 oktober 2023, door European Real Estate Holdings NV (de "Bieder"), een entiteit volledig gecontroleerd door TPG, om alle uitstaande aandelen in de Vennootschap te verwerven die de Bieder nog niet bezat (het "Bod") tegen een biedprijs van € 21,00 per aandeel. De Initiële Aanvaardingsperiode van het Bod liep af op 21 februari 2024 om 16 uur.

Gedurende de Initiële Aanvaardingsperiode werden 27.357.807 aandelen, hetzij 88,75% van de aandelen van Intervest aangeboden in het kader van het Bod. Dit omvat de aandelen waarvoor er onherroepelijke verbintenissen ('irrevocable undertakings') werden aangegaan door drie belangrijke aandeelhouders van Intervest ten gunste van de Bieder. Met inbegrip van de aandelen die TPG reeds bezat voorafgaand aan het Bod, bezit TPG rechtstreeks of onrechtstreeks in het totaal 89,76% van de aandelen in Intervest.

De 50% plus 1-aanvaardingsdrempel waaraan het Bod onderhevig was werd derhalve vervuld, waardoor het Bod onvoorwaardelijk is geworden. De prijs van het Bod werd betaalbaar gesteld op 13 maart 2024.

De Bieder heropende het Bod vrijwillig op 28 februari 2024 tot 28 maart 2024. De heropening biedt de aandeelhouders die de Initiële Aanvaardingsperiode hebben gemist of zij die extra liquiditeit zoeken nogmaals de mogelijkheid hun Intervest aandelen aan te bieden in het Bod. De Raad van Toezicht en de Directieraad van Intervest hebben hun unanieme steun voor het Bod herhaald en raden de aandeelhouders die hun aandelen nog niet hebben aangeboden in het Bod aan om dit te doen in deze tweede aanvaardingsperiode. De resultaten van de volgende aanvaardingsperiode ingevolge de heropening zullen worden aangekondigd op of voor 4 april 2024. De betaling van de biedprijs voor de aandelen aangeboden tijdens de volgende aanvaardingsperiode ingevolge de heropening zal betaalbaar worden gesteld op 18 april 2024.

Indien, ingevolge de heropening van de aanvaardingsperiode, TPG ten minste 95% van de aandelen van Intervest heeft verworven en, door aanvaarding van het Bod, ten minste 90% van de aandelen die voorwerp uitmaakten van het Bod, zal het Bod worden heropend als een vereenvoudigd uitkoopbod, onderhevig aan dezelfde financiële voorwaarden als het Bod.


Voor meer informatie betreffende dit bod, verwijzen wij naar de persberichten d.d. 27 oktober 2023 en 28 februari 2024, beschikbaar op de website van de vennootschap: [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu) > **Nieuws** > **Persberichten**.

<sup>2</sup> Voor de aandelen die een volledig jaar dividendgerechtigd zijn en onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders gehouden op 24 april 2024.

<sup>3</sup> 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: minstens 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering, moet worden uitgekeerd; de vermindering van de schuld tijdens het boekjaar mag echter worden afgetrokken van het uit te keren bedrag



## 4 Kerncijfers 2023

VASTGOED	FINANCIEEL	DUURZAAMHEID
<p><b>€ 1,4 miljard</b> Reële waarde van de portefeuille 53% Logistiek BE 25% Logistiek NL 22% Kantoren</p> <p><b>93% Bezettingsgraad</b> 96% Logistiek BE 96% Logistiek NL 85% Kantoren</p> <p><b>4,4 jaar WALB</b> 4,4 jaar Logistiek BE 5,9 jaar Logistiek NL 3,1 jaar Kantoren</p> <p><b>6,4% Brutohuurrendement</b> 5,6% Logistiek BE 6,1% Logistiek NL 8,6% Kantoren</p>	<p><b>€ 1,25</b> EPRA resultaat per aandeel</p> <p><b>€ 22,24</b> EPRA NTA per aandeel</p> <p><b>3,1%</b> Gemiddelde rentevoet van de financieringen</p> <p><b>3,6 jaar</b> Resterende looptijd langetermijnkredietlijnen</p> <p><b>49,7%</b> Schuldgraad</p> <p><b>93%</b> Indekkingsratio</p>	<p><b>33%</b> Green Buildings</p> <p><b>100%</b> Elektriciteit uit duurzame bronnen</p> <p><b>19%</b> Groene financieringen</p> <p><b>88%</b> van de logistieke vastgoedportefeuille met zonnepanelen: 48 MWp</p> <p><b>366</b> Laadpunten operationeel voor elektrische wagens</p>
	<b>BEURS</b>	<b>TEAM</b>
	<p><b>€ 638 miljoen</b> Beurskapitalisatie</p>	<p><b>57</b></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>58% 42%</p>



## 5 Vergelijkende kerncijfers

in EUR x 1.000	31-12-2023	31-12-2022
<b>Vastgoedkerncijfers</b>		
Reële waarde vastgoed	1.419.893	1.333.418
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.339.223	1.233.799
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,4%	6,0%
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %)	6,9%	6,7%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,4	4,9
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille BE (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,4	5,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille NL (tot eerste vervaldag) (in jaren)	5,9	6,5
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervaldag) (in jaren)	3,1	2,9
Bezettingsgraad totale portefeuille (in %)	93%	90%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %)	96%	96%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %)	96%	100%
Bezettingsgraad kantoren (in %)	85%	76%
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	1.430	1.259
in EUR x 1.000	31-12-2023	31-12-2022
<b>Financiële kerncijfers</b>		
EPRA resultaat	37.401	45.467
Portefeuilleresultaat - aandeel Groep	-15.238	-26.010
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-16.245	32.257
<b>NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP</b>	<b>5.918</b>	<b>51.714</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	30.825.122	29.235.067
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	30.021.003	26.664.878
Beurskoers op afsluitingsdatum (in EUR/aandeel)	20,70	19,24
Nettowaarde (in EUR/aandeel)	21,89	23,72
Premie/Discount t.o.v. reële nettowaarde (in %)	-5,4%	-18,9%
Marktkapitalisatie (in miljoen EUR)	638	562
Schuldgraad (max. 65%)	49,7%	48,0%
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %)	3,1%	2,0%
Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaren)	3,6	4,0

<b>EPRA kerncijfers</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
EPRA resultaat (EUR per aandeel) (aandeel Groep)	1,25	1,71
EPRA NTA (EUR per aandeel)	22,24	23,50
EPRA NRV (EUR per aandeel)	24,43	25,64
EPRA NDV (EUR per aandeel)	22,27	24,41
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)	5,1%	4,8%
EPRA aangepast NIR (%)	5,4%	5,1%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	7,1%	9,9%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	26,5%	18,0%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	24,4%	16,5%
EPRA LTV (Loan-to-value) (in %)	49,3%	47,9%

<b>EPRA kerncijfers (EXCLUSIEF éénmalige elementen)</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
EPRA resultaat (EUR per aandeel) (aandeel Groep)	1,46	1,60
EPRA NTA (EUR per aandeel)	22,45	23,40
EPRA NRV (EUR per aandeel)	24,64	25,55
EPRA NDV (EUR per aandeel)	22,48	24,31
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	18,8%	18,8%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	16,7%	17,2%

## 6 Strategie

Als toonaangevend vastgoedspeler heeft Intervest de strategische keuze gemaakt om te focussen op het logistieke vastgoedsegment, gedreven door veranderende behoeften van consumenten en bedrijven.

## 7 Vooruitzichten 2024

Intervest blijft ook in 2024 verder bouwen op haar strategie om de kantorenportefeuille verder af te bouwen ten gunste van logistieke sites om verder te evolueren naar een 'pure player' in logistiek.

Eenzijds, werden in 2023 enkele belangrijke acquisities in logistiek vastgoed gerealiseerd die het toekomstig ontwikkelingspotentieel komen versterken. Anderzijds is er het vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod op alle uitstaande Intervest aandelen door European Real Estate Holdings NV, een entiteit volledig gecontroleerd door TPG, aangekondigd op 17 oktober 2023 en opnieuw geopend op 28 februari 2024. TPG heeft een aanzienlijke ervaring in het doen groeien en opschalen van toonaangevende Europese logistieke platforms.

Op 28 februari 2024 heeft Intervest de resultaten van het bod tot op heden aangekondigd: TPG bezit op datum van de publicatie van dit jaarverslag, 22 maart 2024, rechtstreeks of onrechtstreeks, in totaal 89,76% van de aandelen in Intervest. Ingevolge dit resultaat werd de 50% plus 1-aanvaardingsdrempel waaraan het Bod onderhevig vervuld, waardoor het Bod nu onvoorwaardelijk is geworden. Het Bod werd vrijwillig heropend op 28 februari 2024 en loopt tot 28 maart 2024. De resultaten hiervan zullen worden aangekondigd op of voor 4 april 2024. De betaling van de biedprijs voor de aandelen aangeboden tijdens deze volgende aanvaardingsperiode ingevolge de heropening zal betaalbaar worden gesteld op 18 april 2024. Indien, ingevolge de heropening van de aanvaardingsperiode, TPG ten minste 95% van de aandelen van Intervest heeft verworven en, door aanvaardingen van het Bod, ten minste 90% van de aandelen die voorwerp uitmaakten van het Bod, zal het Bod worden heropend als een vereenvoudigd uitkoopbod, onderhevig aan dezelfde financiële voorwaarden als het Bod.

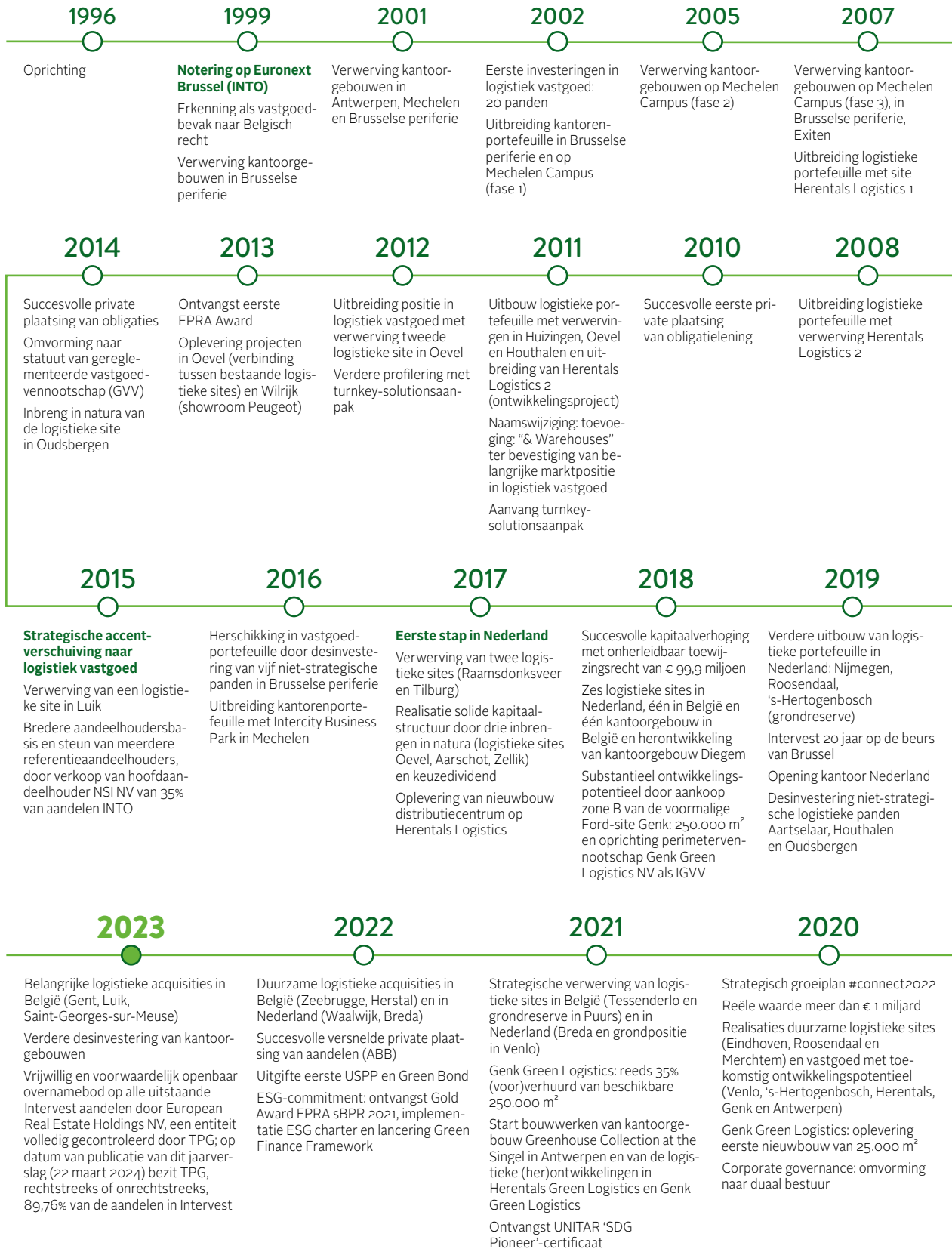
Intervest heeft ingevolge het Bod en de resultaten ervan gepubliceerd op 28 februari 2024, een meerderheidsaandeelhouder, waarbij dit resultaat bepaalde gevolgen heeft voor de vennootschap die op heden verder behandeld worden, zoals bijvoorbeeld het verlaten van het GVV statuut, corporate governance, dividendbeleid etc. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar het prospectus dat beschikbaar is op de website van de vennootschap: <https://www.intervest.eu/nl/overnamebod>.

## 8 Financiële kalender 2024

22 maart 2024	Publicatie jaarverslag 2023
24 april 2024	Algemene vergadering aandeelhouders
3 mei 2024	Ex dividend date
6 mei 2024	Record date dividend
1 augustus 2024	Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2024

Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële kalender op de website van Intervest: [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

## 9 Geschiedenis en mijlpalen



# VASTGOEDVERSLAG

- 1 Kerncijfers
- 2 Transacties en ontwikkelingen in 2023
- 3 Samenstelling van de portefeuille
- 4 Conclusies van de vastgoeddeskundigen
- 5 De markt van logistiek vastgoed en kantoren

## 1 Kerncijfers

KERNCIJFERS PER SEGMENT*	31.12.2023				31.12.2022			
	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren BE	TOTAAL	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren BE	TOTAAL
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in EUR x 1.000)	757.947	348.154	313.792	<b>1.419.893</b>	628.450	347.277	357.691	<b>1.333.418</b>
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in %)	53%	25%	22%	<b>100%</b>	47%	26%	27%	<b>100%</b>
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in EUR x 1.000)	699.589	344.557	295.077	<b>1.339.223</b>	565.502	337.611	330.686	<b>1.233.799</b>
Contractuele huren (in EUR x 1.000)	39.942	20.876	25.398	<b>86.217</b>	34.488	19.722	22.627	<b>76.837</b>
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (in EUR x 1.000)	41.617	21.746	29.441	<b>92.803</b>	35.845	19.722	29.287	<b>84.854</b>
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	5,6%	6,1%	8,6%	<b>6,4%</b>	5,8%	5,7%	6,8%	<b>6,0%</b>
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	5,9%	6,3%	10,0%	<b>6,9%</b>	6,0%	5,7%	8,9%	<b>6,7%</b>
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,4	5,9	3,1	<b>4,4</b>	5,3	6,5	2,9	<b>4,9</b>
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	6,0	7,3	4,6	<b>5,9</b>	6,8	8,2	4,3	<b>6,4</b>
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	96%	96%	85%	<b>93%</b>	96%	100%	76%	<b>90%</b>
Aantal verhuurbare gebouwen	28	19	30	<b>77</b>	25	19	32	<b>76</b>
Totale verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	871	359	200	<b>1.430</b>	698	353	208	<b>1.259</b>

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

## 2 Transacties en ontwikkelingen in 2023

### Acquisities in 2023

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

Begin 2023 heeft Intervest een sale-and-lease-backoperatie met Plasman Belgium NV afgesloten op concessie-eigendom voor een investeringswaarde van € 14,25 miljoen. Het terrein van 56.000 m<sup>2</sup>, strategisch gelegen aan de Skaldenstraat in de Gentse zeehaven, omvat een productiesite van 22.200 m<sup>2</sup> waarop Plasman haar operationele activiteiten uitvoert. Intervest heeft met Plasman een huurcontract van 10 jaar afgesloten, met twee opties tot verlenging van elk 5 jaar aan marktconforme voorwaarden.

Met North Sea Port Flanders is een nieuwe concessieovereenkomst onderhandeld tot 2053, met éézijdige optie om te verlengen tot 2083. Deze verwerving betekent een belangrijke uitbreiding van de reeds bestaande cluster waarmee Intervest haar positie in de haven van Gent verder versterkt.

#### Luik (Herstal) (BE): strategische logistieke site met toekomstig herontwikkelingspotentieel van 70.000 m<sup>2</sup>

In het derde kwartaal van 2023 is een overeenkomst afgesloten tot een gefaseerde verwerving van een strategische logistieke site in Luik (Herstal) met een terreinoppervlakte van circa 15,5 ha waarvan circa 66.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. De site biedt de mogelijkheid om in de toekomst circa 70.000 m<sup>2</sup> duurzaam te herontwikkelen.

De site is bij verwerving volledig verhuurd, aan een jaarlijkse huur van € 1,27 miljoen, met verschillende looptijden om flexibel te kunnen inspelen op het ontwikkelingspotentieel van de locatie. De globale investeringswaarde van het vastgoed bedraagt € 29 miljoen, in lijn met de waardering door de vastgoeddeskundige van de vennootschap.

#### Saint-Georges-sur-Meuse (BE): strategische grondpositie voor duurzame logistieke ontwikkeling

Intervest verworft in het eerste kwartaal van 2023 een terrein van circa 5 hectare op een strategische locatie langs de E42 te Saint-Georges-sur-Meuse, nabij de luchthaven van Luik, voor een aanschaffingswaarde van € 10,4 miljoen. Door deze verwerving beschikt Intervest over een strategische grondpositie om een nieuwe duurzame logistieke site te ontwikkelen.

### Desinvesteringen in 2023

In 2023 werden 4 kantoorgebouwen voor een totale netto verkoopprijs van € 28 miljoen verkocht. De desinvesteringen van deze kantoorgebouwen passen binnen de strategie van verdere afbouw van het kantorensegment ten gunste van logistiek vastgoed. Deze gebouwen, met uitzondering van Zellik-Exiten, stonden op jaareinde 2022 reeds op de balans als vastgoed beschikbaar voor verkoop.

Ligging	Datum verkoop
Dilbeek - Inter Access Park	Q2 2023
Hoeilaart - Park Rozendal	Q2 2023
Antwerpen - Gateway	Q4 2023
Zellik - Exiten	Q4 2023

In december 2023 is een verkoopcompromis getekend voor het kantoorgebouw in Aartselaar. De akte is in het eerste kwartaal van 2024 verleden. De verkoopprijs bedraagt € 3,2 miljoen, in lijn met de huidige boekwaarde. Dit gebouw staat op jaareinde 2023 op de balans als vastgoed beschikbaar voor verkoop.

## Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel

### Opgeleverde projecten in 2023

	Segment	Type	GLA in m <sup>2</sup>	Oplevering	BREEAM
Herentals Green Logistics 1B	Logistiek BE	Ontwikkeling	10.000	Q1 2023	Excellent
's-Hertogenbosch	Logistiek NL	Ontwikkeling	9.700	Q2 2023	Excellent
Genk Green Logistics unit 18/19	Logistiek BE	Ontwikkeling	30.000	Q2 2023	Excellent

### Overzicht van de projecten en grondreserves

	Segment	Type	(Potentiële) GLA in m <sup>2</sup>	Verwachte oplevering	BREEAM
Genk Green Logistics unit 7	Logistiek BE	Ontwikkeling	12.850	Q1 2024	Excellent
<b>PROJECTEN</b>			<b>12.850</b>		
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	120.150	2024-2025	Excellent
Puurs	Logistiek BE	Ontwikkeling	54.599	2024	Excellent
's-Hertogenbosch	Logistiek NL	Ontwikkeling	11.500	2025	Excellent
Luik (Herstal)	Logistiek BE	Ontwikkeling	45.098	2025	Excellent
Venlo	Logistiek NL	Ontwikkeling	10.000	2025	Outstanding
<b>GRONDRESERVES</b>			<b>241.347</b>		
<b>TOTAAL PROJECTEN &amp; GRONDRESERVES</b>			<b>254.197</b>		



### 3 Samenstelling van de portefeuille

Gebouwen	Bouw-/renovatiejaar en uitbreiding	Jaar van laatste belangrijke investering	Interrest
<b>LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN BELGIË</b>			
<b>Antwerpen - Limburg - Luik</b>			
Aarschot - Nieuwlandlaan 321 - 3200 Aarschot	2005		nvt
<b>Herentals Green Logistics - Atealaan 34b-d/f - 2200 Herentals**</b>			
> Herentals Logistics 1 en 3 - Atealaan 34b/d/f - 2200 Herentals	2022		nvt
> Herentals Logistics 2 - Atealaan 34c - 2200 Herentals	2008 - 2012		2022
<b>Luik</b>			
> Luik - Deuxième Avenue 31 - 4040 Luik	2007		nvt
> Luik - Première Avenue 32 - 4040 Luik	2000-2017		nvt
> Luik - Première Avenue 54 - 4040 Luik	1973-2019		nvt
Oevel 1 - Nijverheidsstraat 9 - 2260 Oevel	2004		nvt
Oevel 2 - Nijverheidsstraat 9a-11 - 2260 Oevel	2007-2013		nvt
Oevel 3 - Nijverheidsstraat 8 - 2260 Oevel	1995		nvt
Tessenderlo - Havenlaan 6 - 3980 Tessenderlo	1970-1980		1990
Wommelgem - Koralenhoeve 25 - 2160 Wommelgem	1998-2018		2019
<b>Genk Green Logistics - Henry Fordlaan 8 + 4 - 3600 Genk</b>			
> Genk Green Logistics - gebouw 1	2020-2022		nvt
> Genk Green Logistics - gebouw 2	2022		nvt
> Genk Green Logistics - gebouw 3	2023		nvt
Trailerpark	2023		nvt
<b>Antwerpen - Gent - Brugge</b>			
Gent - Eddastraat 21 - 9042 Gent	2018		nvt
Gent - Skaldenstraat 72 - 9042 Gent	1987-2018		nvt
Zeebrugge - Koffieweg 50 - 8380 Zeebrugge	2022		nvt
<b>Antwerpen - Brussel - Nijvel</b>			
Boom - Industrieweg 18 - 2850 Boom	2015		nvt
Duffel - Stocletlaan 23 - 2570 Duffel	1998		nvt
Mechelen 1 - Oude Baan 12 - 2800 Mechelen	2004		2019
Mechelen 2 - Dellingstraat 57 - 2800 Mechelen	1998-2010		nvt
Puurs - Koning Leopoldlaan 5 - 2870 Puurs	2001		nvt
Schelle - Molenberglei 8 - 2627 Schelle	1993-2016		2019
Wilrijk 1 - Boomssteenweg 801-803 - 2610 Wilrijk	2013		nvt
Wilrijk 2 - Geleegweg 1-7 - 2610 Wilrijk	1989-2017		nvt
Merchtem - Preenakker 20 - 1785 Merchtem	1992-2020		nvt
Zellik - Brusselsesteenweg 464 - 1731 Zellik	1994-2008		nvt

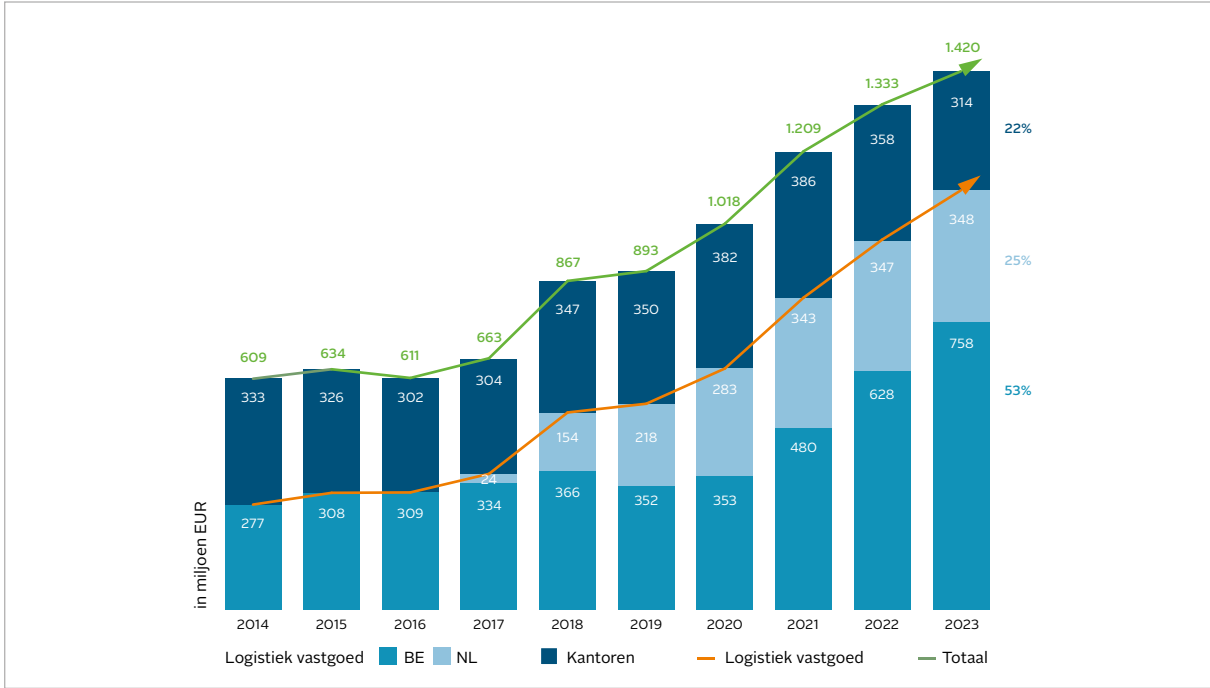
Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Reële waarde (in EUR x 1.000)	Aanschaffingswaarde (in EUR x 1.000)	Verzekerde waarde (in EUR x 1.000)	Contractuele huur (in EUR x 1.000)	Bezettingsgraad* (%)
<b>871.137</b>	<b>699.589</b>	<b>580.617</b>	<b>486.905</b>	<b>39.295</b>	<b>96%</b>
<b>486.020</b>	<b>401.407</b>	<b>335.776</b>	<b>288.680</b>	<b>23.231</b>	<b>99%</b>
14.602					92%
63.488					100%
50.912					100%
5.939					75%
55.468					100%
66.881					100%
12.159					100%
33.955					100%
11.660					100%
29.332					100%
24.181					100%
76.057					100%
11.666					100%
29.720					100%
					86%
<b>190.751</b>	<b>128.428</b>	<b>129.988</b>	<b>97.213</b>	<b>5.987</b>	<b>81%</b>
37.944					100%
43.859					100%
108.948					70%
<b>194.366</b>	<b>169.754</b>	<b>114.853</b>	<b>101.012</b>	<b>10.077</b>	<b>99%</b>
24.871					100%
23.386					100%
15.341					100%
7.046					100%
43.534					99%
8.738					93%
5.364					100%
24.521					100%
16.651					100%
24.914					100%

Gebouwen	Bouw-/renovatiejaar en uitbreiding	Jaar van laatste belangrijke investering Interest
<b>LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN NEDERLAND</b>		
<b>A58/A67 Bergen-Op-Zoom - Eindhoven - Venlo</b>		
Breda - Steltbeemd 3 - 4824 AP Breda	2019	nvt
<b>Eindhoven - Flight Forum</b>		
> Eindhoven Gold Forum - Flight Forum 1500 - 5657 EZ Eindhoven	2002	2020
> Eindhoven Silver Forum - Flight Forum 1800-1950 - 5657 EZ Eindhoven	2002	nvt
Roosendaal 1 - Bosstraat 9-11 - 4704 RL Roosendaal	2018 - 2020	2020
Roosendaal 2 - Leemstraat 15 - 4705 RT Roosendaal	1975-2012	nvt
Roosendaal 3 - Blauwhekken 2 - 4751 XD Roosendaal	2019	nvt
Tilburg 1 - Kronosstraat 2 - 5048 CE Tilburg	2004-2011	nvt
Tilburg 2 - Belle van Zuylenstraat 10 - 5032 MA Tilburg	1997- 2019	nvt
<b>Venlo</b>		
> Venlo 1 - Archimedesweg 12 - 5928 PP Venlo	2001	nvt
> Venlo 2 - Celsiusweg 25 - 5928 PR Venlo	2012	nvt
> Venlo 3 - Celsiusweg 35 - 5928 PR Venlo	2011	nvt
<b>A59 Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen</b>		
Raamsdonksveer 1 - Zalmweg 37 - 4941 SH Raamsdonksveer	2010	nvt
Raamsdonksveer 2 - Zalmweg 41 - 4941 SH Raamsdonksveer	2002	nvt
Raamsdonksveer 3 - Steurweg 2 - 4941 VR Raamsdonksveer	1980-2008	nvt
<b>'s-Hertogenbosch</b>		
> 's-Hertogenbosch 1 - Rietveldenweg 32, 34-36 - 5222 AR 's-Hertogenbosch	2018-2023	2023
> 's-Hertogenbosch 2 - Koenendelseweg 19-23 - 5222 BG 's-Hertogenbosch	2018	nvt
Waalwijk - Mechie Trommelenweg 8 - 5145 ND Waalwijk	2019	nvt
<b>A15 Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen</b>		
Nijmegen - De Vlotkampweg 67-71 - 6545 AE Nijmegen	1988-2002	nvt
Vuren - Hooglandseweg 6 - 4214 KG Vuren	2018	nvt
<b>KANTOREN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN BELGIË</b>		
<b>Antwerpen</b>		
Antwerpen - Collection at the Singel - Desguinlei 100 - 2018 Antwerpen	2020-2022	nvt
Greenhouse Antwerp - Uitbreidingstraat 66 - 2600 Berchem	2016	nvt
De Arend - Prins Boudewijnlaan 45-49 - 2650 Edegem	1997	nvt
Herentals - Atealaan 34A - 2200 Herentals**	2008	nvt
<b>Brussel en Leuven</b>		
Greenhouse BXL - Berkenlaan 7, 8a en 8b - 1831 Diegem	2018	nvt
Ubicenter - Philipssite 5 - 3001 Leuven	2001	nvt
<b>Mechelen</b>		
Intercity Business Park - Generaal De Wittelaan 9-21 - 2800 Mechelen	1993-1999 / 2016	2019
Mechelen Business Tower - Blarenberglaan 2C - 2800 Mechelen	2001	2014
Mechelen Campus - Schaliënhoeverdreef 20 A-J en T - 2800 Mechelen	2000 - 2005	2012 - 2015
<b>TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR</b>		

Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Reële waarde (in EUR x 1.000)	Aanschaffingswaarde (in EUR x 1.000)	Verzekerde waarde (in EUR x 1.000)	Contractuele huur (in EUR x 1.000)	Bezettingsgraad* (%)
<b>359.090</b>	<b>344.557</b>	<b>300.697</b>	<b>252.451</b>	<b>20.876</b>	<b>96%</b>
209.993	<b>212.380</b>	<b>176.850</b>	<b>134.007</b>	<b>12.609</b>	<b>100%</b>
23.571					100%
20.691					100%
28.695					100%
28.199					100%
38.162					100%
18.029					100%
12.250					100%
28.493					100%
1.446					100%
3.989					100%
6.468					100%
<b>115.918</b>	<b>104.637</b>	<b>103.495</b>	<b>93.050</b>	<b>6.312</b>	<b>89%</b>
20.653					100%
38.573					100%
14.524					100%
19.604					45%
5.457					100%
17.107					100%
33.179	27.539	20.352	25.394	1.955	100%
19.159					100%
14.020					100%
<b>200.072</b>	<b>295.077</b>	<b>303.219</b>	<b>420.406</b>	<b>25.398</b>	<b>85%</b>
35.859	81.338	84.777	79.512	5.440	85%
15.364					98%
5.763					90%
6.931					52%
7.801					74%
<b>45.825</b>	<b>72.461</b>	<b>81.289</b>	<b>92.933</b>	<b>6.083</b>	<b>95%</b>
18.798					97%
27.027					93%
<b>118.388</b>	<b>141.278</b>	<b>137.153</b>	<b>247.961</b>	<b>13.875</b>	<b>80%</b>
54.146					87%
13.574					65%
50.668					80%
<b>1.430.299</b>	<b>1.339.223</b>	<b>1.184.533</b>	<b>1.159.762</b>	<b>85.569</b>	<b>93%</b>

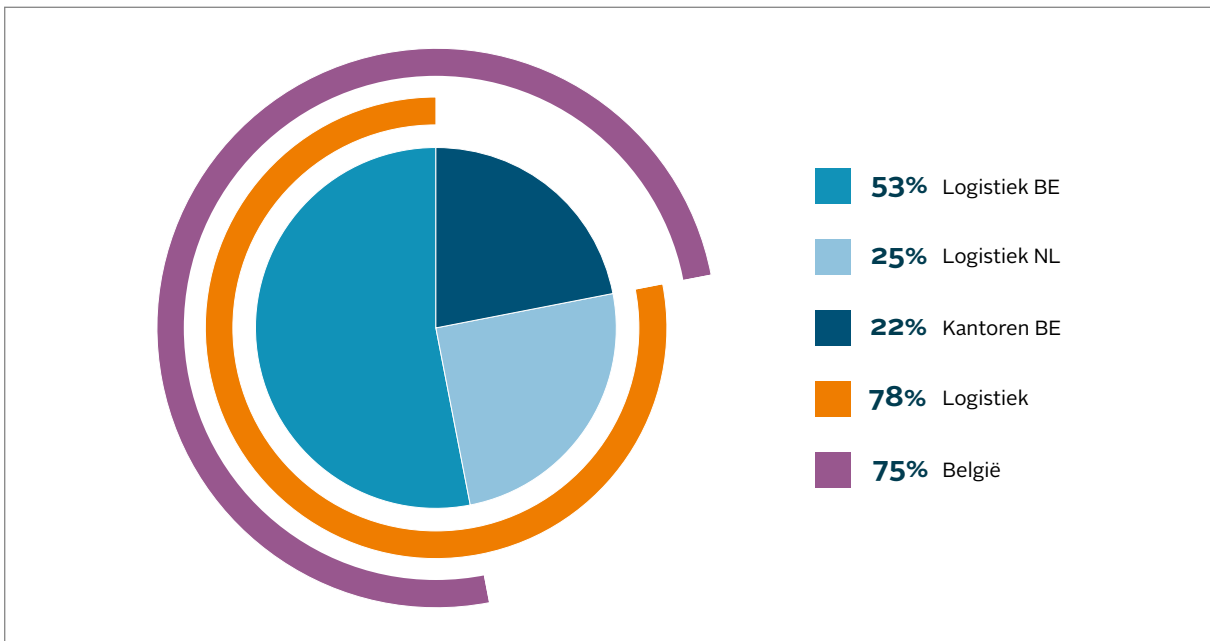
## Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt eind 2023 € 1.420 miljoen, een toename met € 86 miljoen of 6% ten opzichte van 31 december 2022.



## Type vastgoed en geografische spreiding (< reële waarde)

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



## Logistiek vastgoed

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

69% van de logistieke portefeuille is in België gelegen en bevindt zich op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Brugge. 31% van de logistieke portefeuille is gelegen in Nederland en bevindt zich op de logistieke corridors in het zuiden van Nederland.

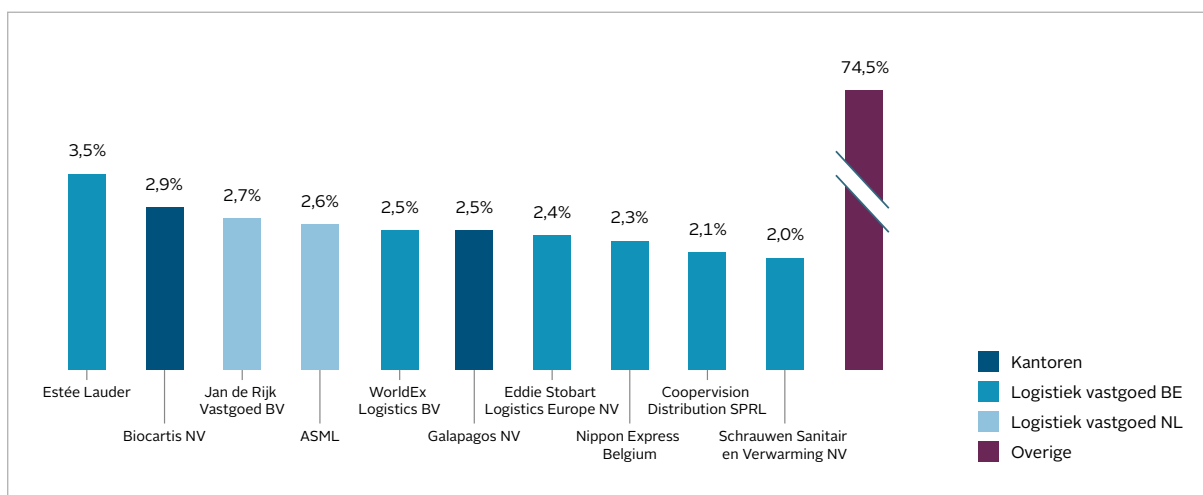
## Kantoren

De kantorenportefeuille is voornamelijk gelegen op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel, die nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België is. In uitvoering van de strategie wordt de kantorenportefeuille verder afgebouwd ten voordele van investeringen in logistieke panden.

## Diversificatie huurders

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

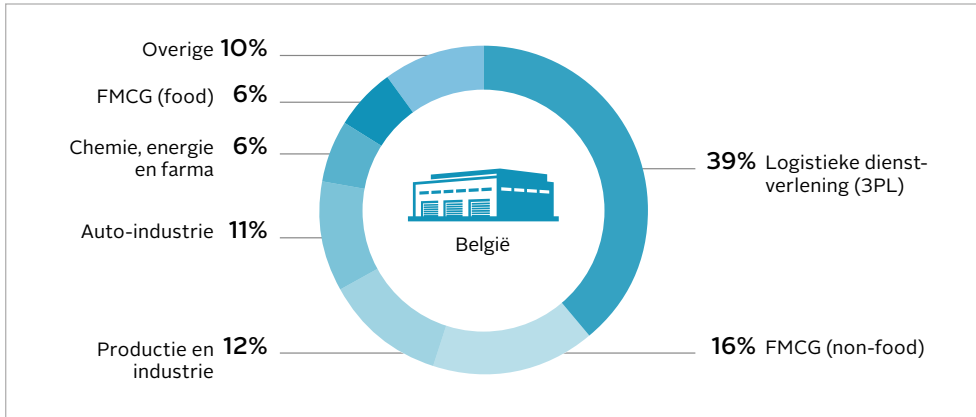
De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 25% van de huurinkomsten. Het betreft vooraanstaande bedrijven in hun sector die vaak deel uitmaken van internationale concerns. De totale huurinkomsten van Intervest zijn evenwel verspreid over 213 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert.



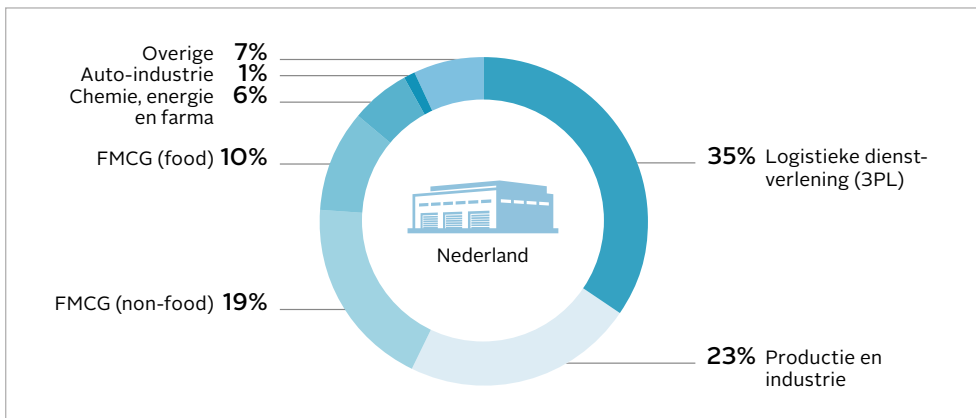
De gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de tien belangrijkste huurders is gemiddeld 4,3 jaar.

## Sectorale spreiding

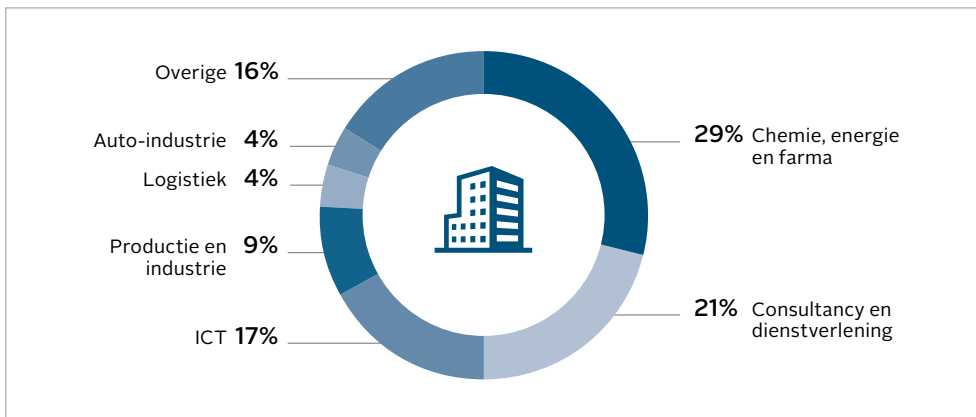
### Logistiek vastgoed in België



### Logistiek vastgoed in Nederland



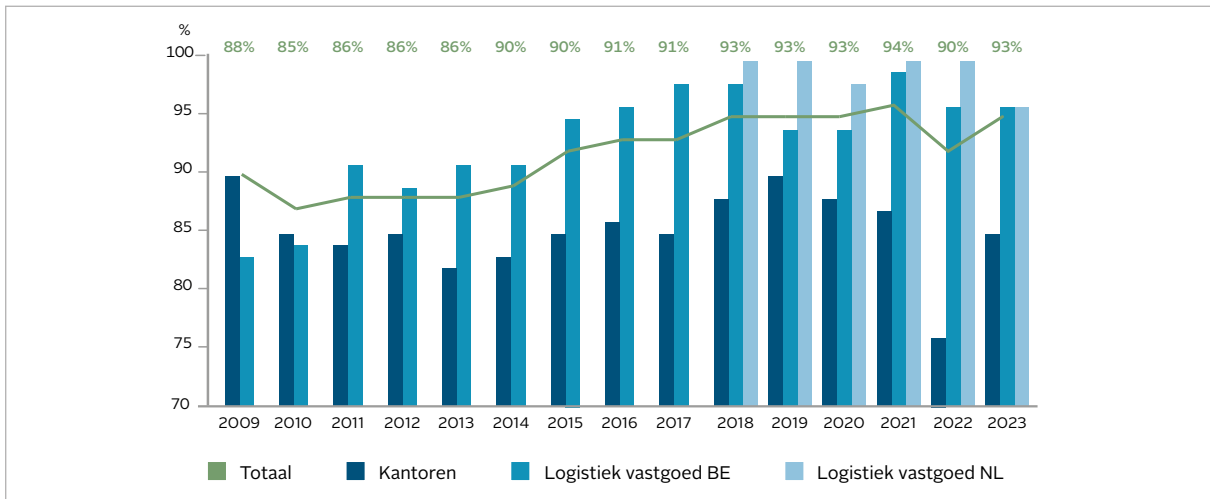
### Kantoren





## Bezettingsgraad en verhuuractiviteiten

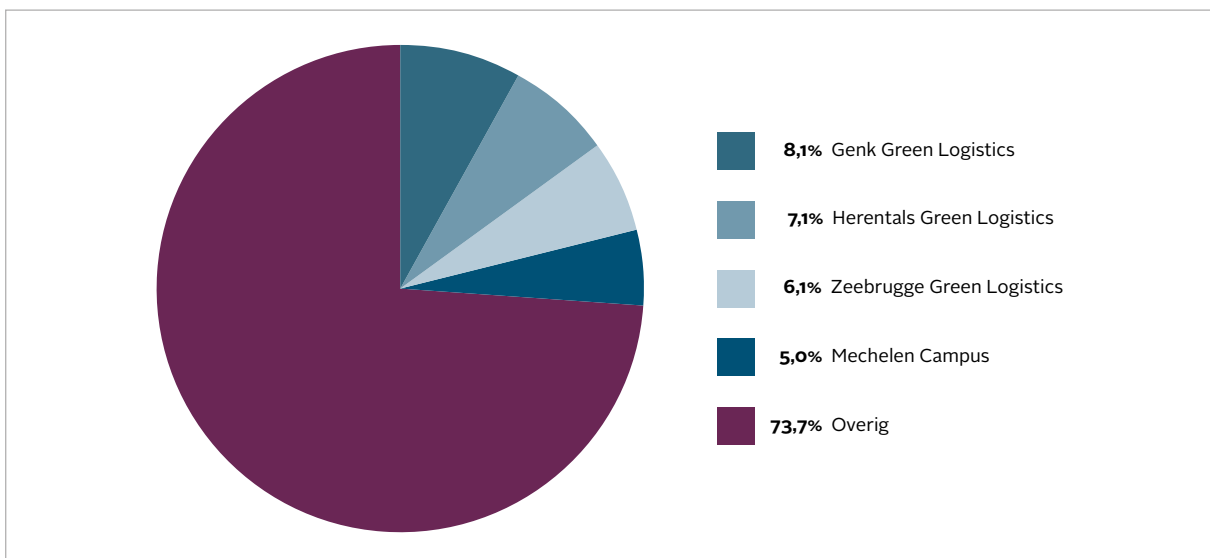
De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur stijgt met 3%-punten en bedraagt 93% op 31 december 2023 (90% eind 2022). Voor de logistieke portefeuille van Nederland neemt de bezettingsgraad eind 2023 af met 4%-punten tot 96% (100% eind 2022). Voor de logistieke portefeuille van België blijft de bezettingsgraad eind 2023 stabiel op 96% ten opzichte van jaareinde 2022 (96%). De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille stijgt tot 85%, een toename met 9%-punten ten opzichte van jaareinde 2022 (76%).



Tijdens het boekjaar 2023 werden een aantal **verhuurtransacties** opgetekend. In het Belgische logistieke segment zijn in totaal verhueringen voor een verhuurbare oppervlakte van circa 206.351 m<sup>2</sup> opgetekend, met een brutojaarhuur van samen € 7,9 miljoen, welke 23% van de contractuele jaarhuur eind 2022 voor de logistieke portefeuille van België vertegenwoordigt. In de kantorenportefeuille is in totaal circa 33.000 m<sup>2</sup> opgetekend, met een brutojaarhuur van € 4,9 miljoen, welke 22% van de contractuele jaarhuur eind 2022 voor de kantorenportefeuille vertegenwoordigt.

## Risicospreiding van gebouwen

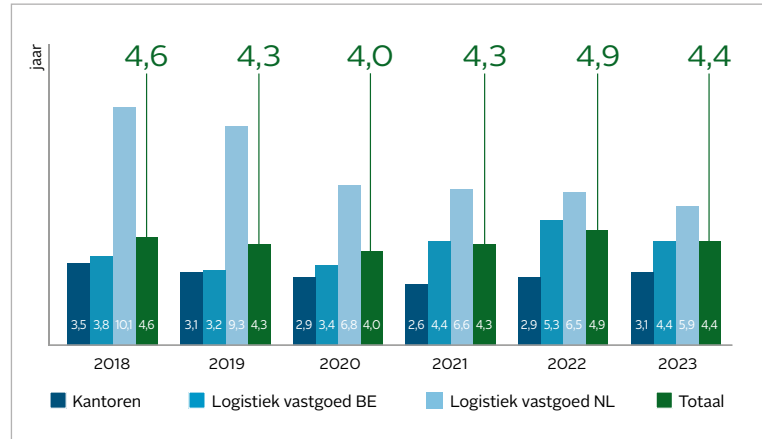
Intervest streeft naar een optimale risicospreiding en tracht het relatieve aandeel van de individuele sites in de totale portefeuille te beperken.



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

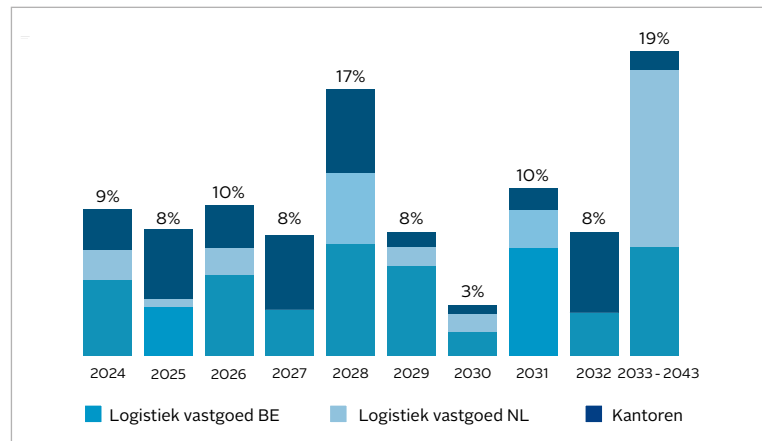
### Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende vervalddag

De gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervalddag (WALB) in de volledige portefeuille bedraagt 4,4 jaar op 31 december 2023 (4,9 jaar eind 2022). De logistieke portefeuille België heeft een gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende vervalddag van 4,4 jaar op 31 december 2023 (5,3 jaar op 31 december 2022). Voor de logistieke portefeuille Nederland bedraagt de gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervalddag (WALB) 3,1 jaar eind 2023 (2,9 jaar op 31 december 2022).



### Eindvervaldatum van de contracten<sup>1</sup>

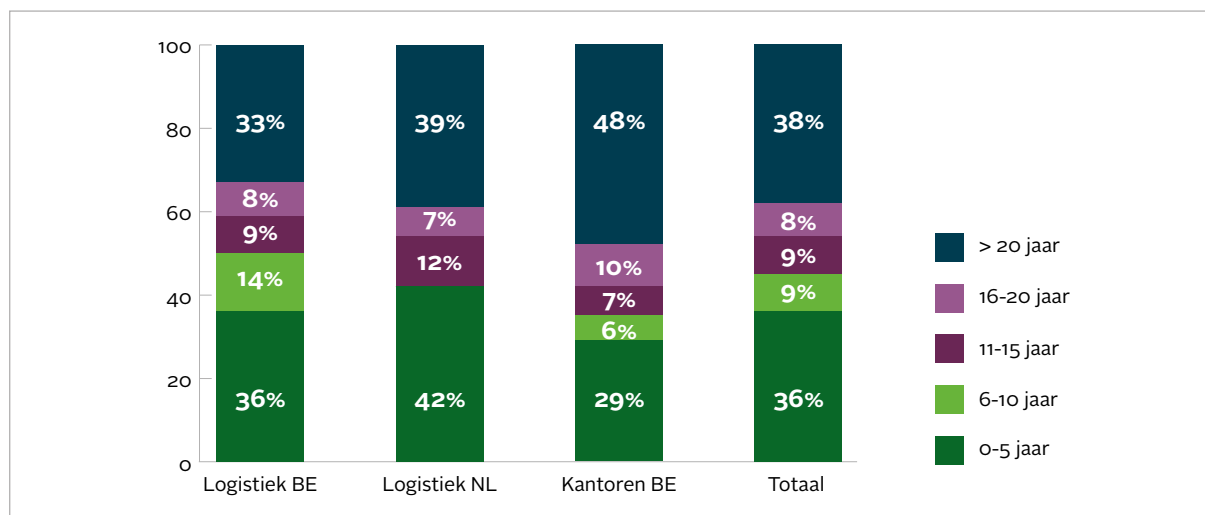
De eindvervaldagen van de langetermijnhuurcontracten zijn goed gespreid over de komende jaren. 9% van de contracten heeft, op basis van de contractuele jaarhuren, een eindvervaldatum in 2024. 8% heeft een eindvervaldatum in 2025.



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

## Gemiddelde leeftijd van de gebouwen<sup>2</sup>

Intervest hanteert een proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen en via een constante monitoring van het investeringsplan wordt de kwaliteit van de portefeuille op peil gehouden. Naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid worden herontwikkelingen en renovaties uitgevoerd om de technische en economische levensduur van de gebouwen te optimaliseren. Zo is in 2023 circa € 11 miljoen besteed aan investeringen in de bestaande portefeuille.



## Verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur van Intervest wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 1,2 miljard, exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan, tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur van € 1,3 miljard op 31 december 2023 (weliswaar gronden inbegrepen). De verzekerde waarde bedraagt voor de logistieke portefeuille in België € 487 miljoen, voor het logistiek vastgoed in Nederland € 252 miljoen en voor de kantorenportefeuille € 420 miljoen.

De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurderoving, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is, voor zover dit binnen een redelijke termijn, vastgesteld door de expert, gebeurt. Inclusief deze bijkomende waarborgen is de verzekerde waarde € 1,4 miljard. Deze verzekerde waarde wordt gesplitst in € 597 miljoen voor het logistiek vastgoed in België, € 272 miljoen voor het logistiek vastgoed in Nederland en € 526 miljoen voor de kantorenportefeuille.

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

<sup>2</sup> De percentages zijn berekend op basis van de reële waarde van het voor verhuur beschikbare vastgoed op 31 december 2023. De ouderdom wordt uitgedrukt ten opzichte van het bouwjaar, zonder rekening te houden met kleine renovaties. Anderzijds wordt de ouderdom aangepast indien een gebouw volledig is gerenoveerd.

## 4 Conclusies van de vastgoeddeskundigen

De waardering van de vastgoedportefeuille van Intervest is op 31 december 2023 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- › Cushman & Wakefield Belgium SA, vertegenwoordigd door Victoria Parret en Gregory Lamarche
- › Stadim BV, vertegenwoordigd door Nicolas Janssens en Elke De Wael
- › CBRE Valuation Services vertegenwoordigd door Pieter Paepen en Pieter-Jan Arts
- › JLL Valuation Advisory BV, vertegenwoordigd door J.C.A. Stortelers en Abel Govers.

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

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

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

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

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

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

de gemiddelde duur van de resterende huurovereenkomsten, enz.

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

De meest voorkomende correcties zijn:

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

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

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

### IFRS 16 en IAS 16

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

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

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

<b>VASTGOEDDESKUNDIGE</b>	Reële waarde (in EUR x 1.000)	Investeringswaarde (in EUR x 1.000)
Cushman & Wakefield Belgium	300.947	308.471
Stadim	603.805	618.900
CBRE Valuation Services Belgium	141.496	145.034
JLL Nederland	344.557	383.836
<b>TOTAAL vastgoed beschikbaar voor verhuur en projectontwikkelingen/ grondreserves opgenomen in taxatierapport</b>	<b>1.390.805</b>	<b>1.456.241</b>
<b>TOTAAL GEWAARDEERDE VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>1.390.805</b>	<b>1.456.241</b>
Grondreserves (niet geherwaardeerd)	29.088	29.088
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>1.419.893</b>	<b>1.485.329</b>

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

Met uitzondering van de grondreserve in Genk Green Logistics worden de grondreserves nog niet geherwaardeerd. Gezien voor deze grondreserves nog geen duidelijk beeld over de te maken projectkosten kan gemaakt worden, geen vergunningen bekomen werden of een substantieel deel voorverhuurd werd, is de vennootschap van mening dat de initiële aanschafwaarde nog steeds de reële waarde vertegenwoordigd.

Meer informatie over het ontwikkelingspotentieel is terug te vinden in het Vastgoedverslag, voor verdere informatie over de waardering van het vastgoed wordt verwezen naar de Financiële Staten - Toelichting 15. Vaste Activa.

## Conclusie

De vastgoeddeskundigen hebben voor de vastgoedportefeuille van Interinvest een totale reële waarde bepaald, op 31 december 2023, van € 1.390.805.000.

### Cushman & Wakefield Belgium

Gregory Lamarche*, MRICS Partner Head of Valuation & Advisory	Victoria Parret Senior Valuer Valuation & Advisory
---	--

\* as representative of Andram BV

### CBRE Valuation Services

Pieter Paepen*, MRICS RICS Registered Valuer Senior Director	Pieter-Jan Arts Senior Valuation Surveyor
--	--

\* bv/srl

### Stadim

Nicolas Janssens Partner	Elke De Wael Valuer Advisor
-----------------------------	--------------------------------

### JLL Valuation Advisory BV

J.C.A. Stortelers MSc MRICS RT Registered Valuer	Abel Govers Consultant Valuation Advisory
---	---

## 5 De markt van logistiek vastgoed en kantoren

### Logistieke markt België<sup>1</sup>

In de **huurmarkt** bedroeg de logistieke en semi-industriële take-up in totaal 2,11 miljoen m<sup>2</sup>, verdeeld over 63% logistiek en 37% semi-industrieel. Hoewel dit een stijging is van 13% op jaarbasis, ligt het net onder de piek van 2021. De logistieke activiteit van 1,32 miljoen m<sup>2</sup> is echter een nieuw record voor België. De drijvende kracht achter de markt is de expansie van 3PL-spelers, goed voor 300.000 m<sup>2</sup> in de tweede helft van 2023 alleen. Hoewel de beschikbare logistiek in België geleidelijk toeneemt, blijft het directe logistieke aanbod in België een van de laagste in Europa. In Q4 2023 bedraagt de leegstand 2,46% of 383.000 m<sup>2</sup> magazijnruimte. Meer dan een derde van de leegstand is in feite nieuwe ruimte die op risico op de markt gebracht is als onderdeel van grotere magazijnlocaties die werden opgestart (een derde in Vlaanderen). De onderhandelingen voor deze ruimtes zijn lopende en ze zullen naar verwachting binnen een redelijke commercialiseringstermijn in gebruik worden genomen.

Een gunstige dynamiek bij de gebruikers heeft geleid tot een gestage pijnpijn van moderne logistieke ruimte. Ondanks de indrukwekkende vraag van de laatste tijd betekenen de hogere kapitaalkosten, bouwkosten en moeilijke vergunningsprocedures echter dat ontwikkelaars waarschijnlijk de voorkeur zullen geven aan BTS-projecten boven speculatieve ontwikkelingen. Andere trends die van invloed zijn op de behoeften van gebruikers: het aanhouden van 'just in case'-voorraden, 'reshoring' en de groeiende behoefte aan 'last mile'-locaties in de buurt van stadscentra. Bovendien worden toplocaties niet langer alleen bepaald door geografische ligging. Multimodale toegankelijkheid en duurzame, kostenefficiënte structuren worden steeds belangrijker.

In 2023 werd ongeveer 720.000 m<sup>2</sup> aan logistieke magazijnen opgeleverd, waarvan slechts 81.000 m<sup>2</sup> nog beschikbaar is.

De huren werden goed ondersteund in 2023. Vooral de A12/E19-markt kende een sterke groei van de tophuren met 17% tot € 68/m<sup>2</sup>. De E17-markt zag de tophuren ook met 10% stijgen tot € 55/m<sup>2</sup>.

De vraag naar nieuwe, 'built-to-suit' magazijnen zal op de langere termijn sterk blijven, omdat oudere gebouwen vaak niet voldoen aan de moderne behoeften van huurders op het gebied van plafondhoogte, laaddokcapaciteit, naadloze vloerplaten, robotica-mogelijkheden, zonne-energie-installaties en andere vereisten. Door de beperkte beschikbaarheid van grond en de dure bouwkosten zullen de tophuren in de nabije toekomst waarschijnlijk onder opwaartse druk blijven.

De prijzen van terreinen stabiliseerden zich gedurende het jaar, waarbij alleen de E17-markt een stijging noteerde.

De commerciële investeringen in België en Europa daalden aanzienlijk op jaarbasis, waardoor **de investeringen in industrieel vastgoed** in België voor 2023 uitkwamen op € 328 miljoen, een daling van 58% ten opzichte van het record van 2022. Off-market, opportunistische en

sale-and-lease-back deals domineerden de markt het afgelopen jaar. Aankopen voor herontwikkeling waren ook populair bij kopers met veel kapitaal. In totaal was de industriële sector goed voor 13,4% van de totale vastgoedinvesteringen in België in 2023, wat hoger is dan het vijfjaarlijkse gemiddelde. Er dient opgemerkt te worden dat de logistieke en semi-industriële markten de minste impact hebben ondervonden van de terugval van de algemene vraag in de commerciële vastgoedmarkten, wat een dynamisch en gediversifieerd investeringslandschap weerspiegelt.

In de huidige cyclus van renteverhogingen werd de rente in september 2023 voor het laatst verhoogd naar 4,5% (belangrijkste herfinancieringsoperaties). Als gevolg hiervan werden de 'prime yields' voor logistieke en semi-industriële ruimte verder naar boven bijgesteld naar het einde van het jaar toe. De huidige 'prime yield' voor logistiek wordt nu geschat op 5,00%, 150 basispunten hoger dan het cyclische dieptepunt van begin 2022. Voor semi-industriële en magazijnruimte wordt dit geschat op 5,75%.

### Logistieke markt Nederland<sup>2</sup>

De logistieke markt heeft de afgelopen jaren een aanzienlijke groei doorgemaakt. In 2023 werd deze sector echter sterk beïnvloed door bewegingen op de wereldwijde kapitaalmarkten, wat leidde tot lagere investeringen en verhuringen.

In de **huurmarkt** werd in 2023 ongeveer 3,6 miljoen m<sup>2</sup> aan industrieel en logistiek vastgoed in gebruik genomen. De take-up ligt daarmee 20% lager dan in dezelfde periode vorig jaar, toen die 4,5 miljoen m<sup>2</sup> bedroeg.

De daling in take-up is vooral te wijten aan de daling van de take-up in het logistieke segment, dat een daling van 39% liet optekenen in vergelijking met 2022. Het industriële segment registreerde een stijging van 16% ten opzichte van een jaar eerder. Door de veranderende marktdynamiek in de gebruikersmarkt komen de verschillen tussen primaire, secundaire en tertiaire markten weer aan de oppervlakte. Gebruikers worden kritischer in prijsonderhandelingen en de fundamenteën, zoals de kwaliteit van het vastgoed, bereikbaarheid en multimodaliteit worden ook belangrijker. De kernmarkten, locaties tussen de grote transportcorridors tussen Rotterdam en de Duitse grens, kunnen blijven rekenen op interesse van gebruikers, terwijl verwacht wordt dat er meer ruimte beschikbaar komt op secundaire of tertiaire locaties.

Door de dalende consumentenbestedingen is er minder activiteit in de gebruikersmarkt in de logistieke sector, wat resulteert in licht toenemende leegstand en meer verborgen leegstand. Logistieke dienstverleners vertonen een lagere expansiedrift en kiezen voor kortere huurperiodes. Hoewel de totale leegstand laag blijft, vlak de stijging van de tophuren langzaam af.

Wat de **investeringsmarkt** betreft, daalde het volume tot € 2,4 miljard in 2023 in de industriële en logistieke markt,

1 Bron: CBRE België, Stadim & Cushman & Wakefield

2 Bron: CBRE & Cushman & Wakefield

nog steeds de grootste investeringscategorie in commercieel vastgoed, waarbij een grote meerderheid wordt geïnvesteerd in logistiek vastgoed. De stijging van de rente had ook gevolgen voor deze markt, niet alleen in termen van vastgoedwaarden, maar ook in de richting van een afname van de interesse in de gebruikersmarkt, als gevolg van dalende consumentenbestedingen.

Er ontstaan kansen voor ontwikkelende beleggers om waarde toe te voegen aan oudere, leegstaande panden door verduurzaming en efficiënter ruimtegebruik (bv. high bay-distributiecentra of distributiecentra met meerdere verdiepingen). Zo worden deze gebouwen interessanter voor beleggers en gebruikers wanneer de markt weer aantrekt.

Er is nog steeds interesse in vastgoed in de core- en core+-categorieën, maar het prijsniveau van koper en verkoper liggen nog te ver uit elkaar. Door deze afwaarding houden veel investeerders zich nog afzijdig. Daarom domineren value add- en opportunistische beleggingen waarschijnlijk ook in 2024 de markt.

Investeerders bereiden zich al langzaam voor op aankopen in de core- en core+-categorieën om competitie voor te zijn en te voorkomen dat ze kopen in een oververhitte markt. Daadwerkelijk overgaan tot aankoop wordt pas weer aantrekkelijk als de rente van de ECB en Fed daalt. We zagen afgelopen jaar al dat sommige investeerders hun beleggingsstrategie door een gebrek aan beleggingsproduct uitbreiden naar andere deelassets, zoals light industrial en last mile. Nu zien we ook dat sommige investeerders hun strategie op basis van geografische ligging spreiden en durven afwijken van de traditionele logistieke hotspots.

## Kantorenmarkt België<sup>3</sup>

Wat betreft de regionale **huurmarkt** (exclusief de Brusselse kantorenmarkt), en ondanks een marginale daling (8%) van de totale take-up in Vlaanderen in vergelijking met het voorgaande jaar, blijven de cijfers consistent met het gemiddelde sinds 2020. In het vierde kwartaal werd bijna 87.000 m<sup>2</sup> opgetekend op de Vlaamse markt, wat resulteert in een jaartotaal dat de 220.000 m<sup>2</sup> overschrijdt.

De consistente trend doorheen het jaar wijst op een vraag naar activa van hoge kwaliteit, waarbij gebouwen van klasse A goed zijn voor meer dan een derde van de activiteit in 2023. Er wordt verwacht dat deze trend zal aanhouden en de vraag en de take-up in Vlaanderen verder zal aanwakkeren, vooral omdat de ESG-vereisten steeds strenger worden.

De tophuren in de verschillende districten bleven het hele jaar stabiel, behalve in Antwerpen, waar de tophuur in het derde kwartaal steeg tot € 180/m<sup>2</sup>/jaar.

Terwijl de tophuren in eersterangs gebouwen stijgen, oefent het gebrek aan activiteit in klasse B- en C-gebouwen een neerwaartse druk uit op de gemiddelde huren, wat resulteert in een daling tot een niveau van € 129/m<sup>2</sup>/jaar.

Terwijl de inflatie bleef dalen in het laatste kwartaal van het jaar, bleef de **investeringsmarkt** in kantoren daarentegen vertragen. Correcties in rendementen volgen altijd met vertraging de evoluties op de financiële markten. Daarom werden de 'prime yields' eind 2023 opnieuw opwaarts herzien en bereiken ze nu een theoretisch niveau van 6,60% en 7,60% voor Vlaanderen.

Het totale investeringsvolume in de regionale markten (exclusief de Brusselse kantorenmarkt) bedroeg € 255 miljoen voor het jaar.



---

# FINANCIËEL VERSLAG

- 1 Financiële resultaten 2023
  - 2 Financiële structuur
  - 3 Winstbestemming 2023
-

# 1 Financiële resultaten 2023

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

in EUR x 1.000	31-12-2023	31-12-2022	Δ	Δ %
Huurinkomsten - normale bedrijfsuitoefening	81.081	68.619	12.462	18%
Huurinkomsten - éénmalige elementen	0	2.855	-2.855	-100%
Met verhuur verbonden kosten	-76	-19	-57	297%
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>81.005</b>	<b>71.455</b>	<b>9.550</b>	<b>13%</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	1.163	1.249	-86	-7%
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	23.979	22.290	1.689	8%
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-1.138	-1.629	491	-30%
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen	-23.979	-22.290	-1.689	8%
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	918	939	-22	-2%
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>81.947</b>	<b>72.014</b>	<b>9.933</b>	<b>14%</b>
Technische kosten	-1.112	-931	-181	19%
Commerciële kosten	-286	-432	146	-34%
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1.688	-1.086	-602	55%
Beheerkosten vastgoed	-6.529	-4.926	-1.602	33%
Andere vastgoedkosten	-1.370	-1.191	-178	15%
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-10.984</b>	<b>-8.566</b>	<b>-2.418</b>	<b>28%</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>70.963</b>	<b>63.448</b>	<b>7.516</b>	<b>12%</b>
Algemene kosten - normale bedrijfsuitoefening	-4.241	-4.387	144	-3%
Algemene kosten - éénmalige elementen	-6.195	0	-6.195	
Andere operationele opbrengsten en kosten	-903	-475	-428	90%
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>59.624</b>	<b>58.586</b>	<b>1.038</b>	<b>2%</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-4.733	478	-5.211	-1.089%
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-810	-26.106	25.296	-97%
Ander portefeuilleresultaat	-2.793	3.920	-6.713	-171%
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>51.287</b>	<b>36.878</b>	<b>14.409</b>	<b>39%</b>
Financiële opbrengsten	1.612	69	1.543	2.242%
Netto-interestkosten - normale bedrijfsuitoefening	-20.205	-10.655	-9.550	90%
Netto-interestkosten - éénmalige elementen	-332	0	-332	
Andere financiële kosten	-627	-291	-336	116%
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-16.860	32.257	-49.118	-152%
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-36.413</b>	<b>21.380</b>	<b>-57.793</b>	<b>-270%</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>14.875</b>	<b>58.258</b>	<b>-43.384</b>	<b>-74%</b>
Belastingen	-1.399	-978	-421	43%
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>13.475</b>	<b>57.280</b>	<b>-43.805</b>	<b>-76%</b>
<i>Nettoresultaat - aandeel éénmalige elementen</i>	<i>-6.527</i>	<i>2.855</i>	<i>-9.382</i>	
<i>Nettoresultaat - normale bedrijfsuitoefening</i>	<i>20.002</i>	<i>54.425</i>	<i>-34.423</i>	<i>-63%</i>

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2022.

in EUR x 1.000

31-12-2023

31-12-2022

<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>13.475</b>	<b>57.280</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders groep	5.918	51.714
<i>Aandeelhouders Groep exclusief éénmalige elementen</i>	12.445	48.859
Derden	7.558	5.566

in EUR x 1.000

31-12-2023

31-12-2022

<b>NETTORESULTAAT - aandeel van de Groep</b>	<b>5.918</b>	<b>51.714</b>
<b>Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat</b>		
<b>Uit te sluiten:</b>		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4.733	-478
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	810	26.106
Ander portefeuilleresultaat	2.793	-3.920
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	16.860	-32.257
Minderheidsbelangen mbt bovenstaande	6.286	4.302
<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>37.401</b>	<b>45.467</b>
<i>EPRA RESULTAAT exclusief éénmalige elementen</i>	<b>43.928</b>	<b>42.612</b>

De **huurinkomsten** van Intervest over 2023 bedragen € 81,1 miljoen (€ 71,5 miljoen). Dit betekent een toename van € 9,6 miljoen of 13% ten opzichte van het boekjaar 2022, ondanks de verbrekingsvergoeding opgenomen in de huurinkomsten van 2022 voor een bedrag van € 2,9 miljoen, ontvangen van huurder Enterprise Services Belgium begin vorig boekjaar naar aanleiding van het vroegtijdig teruggeven van een deel van hun gehuurde oppervlakte in Mechelen Business Tower (om de vergelijkingsbasis te verbeteren, wordt deze verbrekingsvergoeding afzonderlijk weergegeven als een éénmalig element in de cijfers van 2022). De organische huurgroei, zonder rekening te houden met deze verbrekingsvergoeding bedraagt € 11,1 miljoen of 16% en wordt voornamelijk, met name 10%, gedreven door de gerealiseerde huurgroei uit de projectontwikkelingen in Zeebrugge, Genk, Herentals en 's-Hertogenbosch die in de loop van 2022 en 2023 opgeleverd werden en door de indexatie van de huurcontracten, 7%.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** bedraagt € 59,6 miljoen (€ 58,6 miljoen). Dit is een toename van € 1,0 miljoen of 2% ten opzichte van 31 december 2022 die resulteert uit een toename van de huurinkomsten deels gecompenseerd door voornamelijk een toename in de vastgoed- en algemene kosten. De toename in de vastgoedkosten wordt veroorzaakt door een toename in de beheerskosten van het vastgoed en de prijsstijgingen in nutsvoorzieningen en andere kosten die niet kunnen gecompenseerd worden. De toename in de algemene kosten is enerzijds te verklaren door verschillende honoraria van adviseurs in verband met het vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod van European Real Estate Holdings NV (een entiteit gecontroleerd door TPG). Intervest wordt bijgestaan door Allen & Overy als juridisch adviseur en door Lazard als financieel adviseur. Anderzijds is de vennootschap momenteel onderhevig aan een strategische transformatie, waarbij de organisatie wordt afgestemd op de strategie. In dat kader werden een aantal verbrekingsvergoedingen uitbetaald in het eerste semester van 2023, waaronder ook de verbrekingsvergoeding van de ex-ceo. Bovendien ligt de focus intern op de desinvestering van de kantorenportefeuille waardoor de loonkosten die voorheen toegeschreven werden aan de acquisitie- en ontwikkelingspipeline nu meer ten laste blijven van het EPRA resultaat.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** zonder rekening te houden met de hierboven beschreven éénmalige elementen bedraagt € 65,8 miljoen voor boekjaar 2023 tegenover € 55,7 miljoen in 2022, wat een stijging van 10,1 miljoen betekent of 18%.

De **operationele marge** bedraagt 74% voor 2023, ten opzichte van 82% voor dezelfde periode vorig jaar. Zonder de reeds beschreven éénmalige elementen bedraagt de operationele marge 81% in 2023 tegenover 81% in boekjaar 2022.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt -€ 4,7 miljoen. Het betreft het resultaat op de verkoop van vier kantoor sites, een kantoorgebouw in Antwerpen (Gateway), een kantoorgebouw in Hoeilaart, twee kantoorgebouwen in Dilbeek en een in Zellik. De sites, met uitzondering van Zellik, stonden reeds op de balans als vastgoed bestemd voor verkoop.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen voor het boekjaar 2023 -€ 0,8 miljoen (-€ 26,1 miljoen).

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt op 31 december 2023 -€ 2,8 miljoen (€ 3,9 miljoen) en omvat voornamelijk de wijziging in de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn

van de perimetervennootschappen van Intervest in Nederland en België en de variatie in reële waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop.

Het **financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor het boekjaar 2023 -€ 19,6 miljoen ten opzichte van -€ 10,9 miljoen op 31 december 2022. De toename van € 8,7 miljoen is voornamelijk een gevolg van een hogere gemiddelde kapitaalopname en de stijging van de euribor tarieven, alsook een lagere opname in commercial paper gedeeltelijk gecompenseerd door hogere rente-indekkingen.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** bevatten de wijziging in de marktwaarde van de interest rate swaps die niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van -€ 16,9 miljoen (€ 32,3 miljoen).

Het **nettoresultaat** voor 2023 bedraagt € 13,5 miljoen (€ 57,3 miljoen). Het nettoresultaat – aandeelhouders Groep bedraagt op 31 december 2023 € 5,9 miljoen (€ 51,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- › het **EPRA resultaat** van € 37,4 miljoen (€ 45,5 miljoen) of een afname van € 8,1 miljoen of 18% is hoofdzakelijk een combinatie van een sterke stijging in de rentekosten, hogere algemene kosten en hogere vastgoedkosten die gedeeltelijk gerecupereerd worden door, ondanks het wegvallen van de eenmalig ontvangen verbrekingsvergoeding in 2022, een toename in huurinkomsten als gevolg van huurgroei uit de projectontwikkelingen die in de loop van 2022 en 2023 opgeleverd werden en de indexatie van de huurcontracten.  
Het EPRA resultaat zonder rekening te houden met de eerder beschreven éénmalige elementen bedraagt € 43,9 miljoen in 2023 tegenover € 42,6 miljoen in 2022.
- › het **portefeuilleresultaat - aandeelhouders Groep** van -€ 15,2 miljoen (-€ 26,0 miljoen)
- › de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeelhouders Groep** voor een bedrag van -€ 16,2 miljoen (€ 32,3 miljoen).

Het **EPRA resultaat** 2023 bedraagt € 37,4 miljoen ten opzichte van € 45,5 miljoen vorig jaar. Rekening houdend met 30.021.003 gewogen gemiddeld aantal aandelen bedraagt het **EPRA resultaat per aandeel** € 1,25 ten opzichte van € 1,71 voor 2022 met een gemiddeld aantal aandelen van 26.664.878.

De afname met € 0,46 is te verklaren door:

- › -€ 0,22: kosten en voorzieningen van kosten in functie van het **overnamebod van TPG** voor een bedrag van € 5,9 miljoen
- › -€ 0,11: **ontvangen verbrekingsvergoeding** van circa € 3 miljoen voor Mechelen Business Tower in 2022
- › € 0,47: **toename in de huurinkomsten** als gevolg van huurgroei uit de projectontwikkelingen, acquisities en indexatie van de huurcontracten
- › -€ 0,33: **stijgende netto interestkosten** met € 9,9 miljoen, gedeeltelijk gecompenseerd door € 1,6 miljoen moratoriumtresten SIREF
- › -€ 0,09: **toename in de vastgoedkosten** van € 2,4 miljoen als gevolg van lagere activering van lonen op projecten, betaalde verbrekingsvergoedingen en een toename in de leegstands- en personeelsvergoeding als gevolg van de hoge indexcijfers
- › -€ 0,16: **wijziging in het aantal aandelen** als gevolg van het keuzedividend, de inbreng ten gevolge van de aankoop van ILWS en ABB uitgevoerd in december 2022, waar de gewogen gemiddeld aantal aandelen meer dan 3 miljoen toeneemt
- › -€ 0,02: **toename in de belastingen**, voornamelijk in Nederland door hogere huurinkomsten en aanpassing in de tarieven.

Het EPRA-resultaat per aandeel exclusief de eerder beschreven éénmalige elementen komt voor 2023 op € 1,46 tegenover € 1,60 in 2022.

## Geconsolideerde balans

in EUR x 1.000	31.12.2023	31.12.2022	Δ	Δ %
<b>ACTIVA</b>				
Vaste activa	1.452.522	1.381.476	71.046	5%
Vlottende activa	21.653	47.304	-25.651	-54%
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.474.175</b>	<b>1.428.780</b>	<b>45.395</b>	<b>3%</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>				
<b>Eigen vermogen</b>	<b>708.039</b>	<b>721.410</b>	<b>-13.371</b>	<b>-2%</b>
Kapitaal	278.375	264.026	14.349	5%
Uitgiftepremies	228.247	219.354	8.893	4%
Reserves	162.166	158.257	3.909	2%
Nettoresultaat van het boekjaar	5.918	51.714	-45.797	-89%
Minderheidsbelangen	33.333	28.059	5.275	19%
<b>Verplichtingen</b>	<b>766.136</b>	<b>707.370</b>	<b>58.766</b>	<b>8%</b>
Langlopende verplichtingen	642.834	564.849	77.985	14%
Kortlopende verplichtingen	123.302	142.521	-19.219	-13%
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.474.175</b>	<b>1.428.780</b>	<b>45.395</b>	<b>3%</b>

## Actief

De vaste activa bedragen € 1.453 miljoen op 31 december 2023 (€ 1.381 miljoen op 31 december 2022) en bestaan voornamelijk uit vastgoedbeleggingen van Intervest. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt eind 2023 € 1.420 miljoen (€ 1.333 miljoen). Deze totale reële waarde omvat het **vastgoed beschikbaar voor verhuur** van circa € 1.339 miljoen en de **projectontwikkelingen en grondreserves** van circa € 81 miljoen. De toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 86 miljoen of 6% ten opzichte van 31 december 2022 is als volgt te verklaren.

### In de logistieke portefeuille van België – toename reële waarde met € 129 miljoen of 21%

- › € 58 miljoen aan acquisitie van vastgoedbeleggingen en grondreserves
- › € 22 miljoen investeringen in projectontwikkelingen en grondreserves
- › € 5 miljoen investeringen in bestaande portefeuille
- › Positieve herwaardering van € 44 miljoen of 7%

### In de logistieke portefeuille van Nederland – toename reële waarde met € 1 miljoen

- › € 8 miljoen investeringen in projectontwikkelingen en in bestaande portefeuille
- › Negatieve herwaardering van € 7 miljoen of -2%

### In de kantorenportefeuille – afname reële waarde met -€ 44 miljoen of -12%

- › € 2 miljoen investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen en projecten
- › € 4 miljoen overboeking van vastgoed beschikbaar voor verhuur naar beschikbaar voor verkoop
- › € 5 miljoen desinvestering
- › Negatieve herwaardering van € 37 miljoen of -11%

Op 31 december 2023 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 21,89 (€ 23,72 op 31 december 2022). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO:BB) op 31 december 2023 € 20,70 bedraagt, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een discount van -5,4% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De **EPRA NTA per aandeel** bedraagt eind 2023 € 22,24 (€ 23,50 op 31 december 2022).

## Passief

Het eigen vermogen van de vennootschap is in 2023 met € 13 miljoen afgenomen en bedraagt op 31 december 2023 € 708 miljoen, vertegenwoordigd door 30.825.122 aandelen (29.235.067 aandelen op 31 december 2022).

Op het moment dat een gebouw verkocht wordt, worden de eerder opgebouwde gecumuleerde onbeschikbare reserves toewijsbaar aan dit gebouw gerealiseerd en dus beschikbaar voor uitkering. Deze gecumuleerde onbeschikbare reserves kunnen in sommige gevallen echter ook negatief zijn en dus het saldo van de beschikbare reserves negatief beïnvloeden.

Het huidige verkoopproces van de kantorenportefeuille en de timing van de individuele desinvesteringen zou het toekomstig beschikbaar bedrag voor dividenduitkering dus in sterke mate kunnen beïnvloeden, en desgevallend tenietdoen.

De langlopende verplichtingen zijn met € 78 miljoen toegenomen, deze toename situeert zich voornamelijk op de financiële schulden en een bijkomende concessieschuld naar aanleiding van de verwerving van Gent Skaldenstraat.

De kortlopende verplichtingen bedragen per 31 december 2023 € 123 miljoen, wat een daling betekent van 19 miljoen tegenover 31 december 2022. De kortlopende verplichtingen omvatten op jaareinde € 86 miljoen aan financiële verplichtingen, € 24 miljoen aan handelsschulden en andere kortlopende schulden en 13 miljoen uit overlopende rekeningen.

## 2 Financiële structuur

### Financieringsbeleid

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

De belangrijkste objectieven zijn daarin:

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

### Ontwikkelingen in 2023

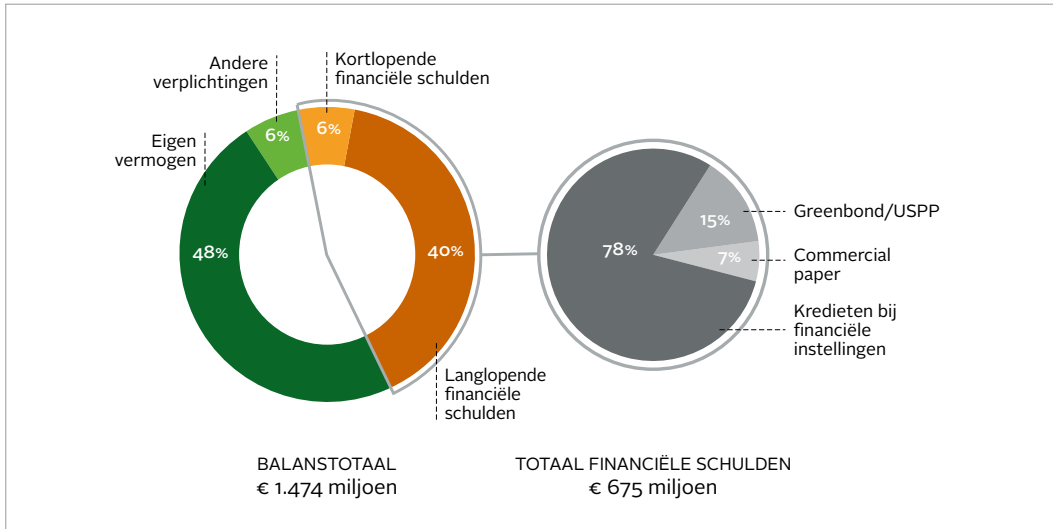
Intervest heeft ook in de loop van 2023 het financieringsniveau op pijl gehouden onder meer door afsluiting van nieuwe kredieten en verlenging van bestaande overeenkomsten. Op 31 december 2023 bedraagt de totale kredietlijn van Intervest € 823 miljoen met een gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen van 3,6 jaar (4,0 jaar op jaareinde 2022), waarvan circa € 147 miljoen aan niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen. Deze niet-opgenomen kredietlijnen kunnen gebruikt worden voor financieringen van lopende projectontwikkelingen. Eind 2023 beschikt Intervest over € 170 miljoen groene kredietlijnen (waarvan € 155 miljoen opgetrokken).

Per 31 december 2023 heeft € 47 miljoen of 5,7% van de financieringen een vervaldag binnen één jaar, waarvan €25 miljoen reeds verlengd werd januari 2024. Via het **commercial-paperprogramma** is € 32 miljoen opgenomen op korte termijn en € 8 miljoen op lange termijn per jaareinde 2023.

De **indekkingsratio** van de opgenomen kredieten bedraagt 93% (72% op jaareinde 2022). Deze kredieten hebben een vaste rentevoet of zijn gefixeerd door renteswaps. De gemiddelde resterende looptijd is 4,0 jaar op 31 december 2023. De verhoging van de indekkingsratio kwam tot stand door het openbreken en uitbreiden in 2023 van de IRSsen via transacties met KBC Bank, ING België, BNP Parisbas Fortis en Natixis. Het notionele bedrag bedraagt € 455 miljoen (€ 280 miljoen op jaareinde 2022).

De **gemiddelde rentevoet** van de financieringen bedraagt 3,1% inclusief bankmarges op 31 december 2023 (2,0% op 31 december 2022).

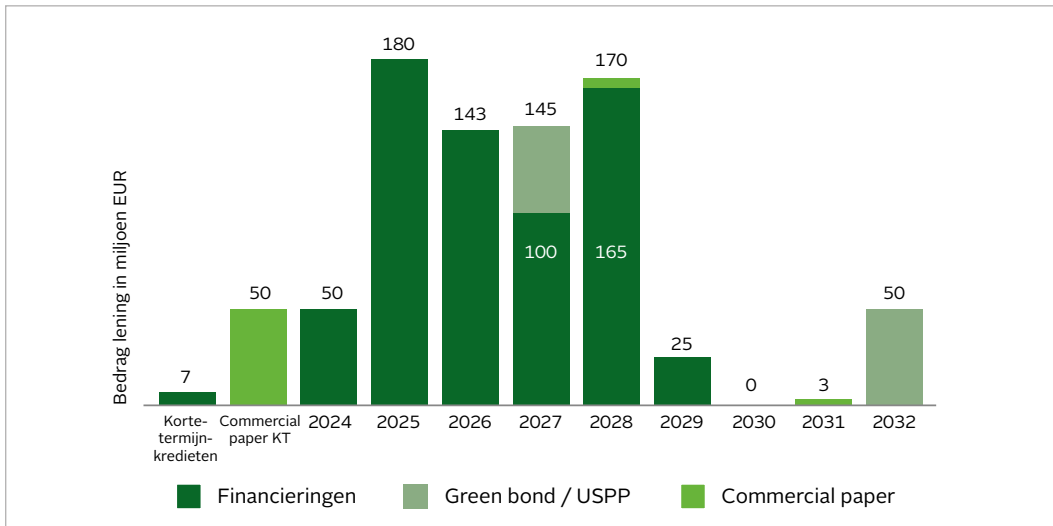
## Overzicht op 31 december 2023



## Vervaldagenkalender kredietlijnen<sup>2</sup>

Op 31 december 2023 bedragen de beschikbare kredieten van Intervest € 823 miljoen, met een spreiding van de kredieten over 11 Europese financiële instellingen, een Greenbond, een USPP en een commercial-paperprogramma. € 107 miljoen van deze kredietlijnen of 13% hebben een vervaldag op korte termijn, de vervaldagenkalender van de kredietlijnen geeft het volgende beeld.

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



<sup>2</sup> Het krediet opgenomen in de kolom korte termijnkredieten betreft een krediet zonder eindvervaldag. Het krediet is permanent opzegbaar.

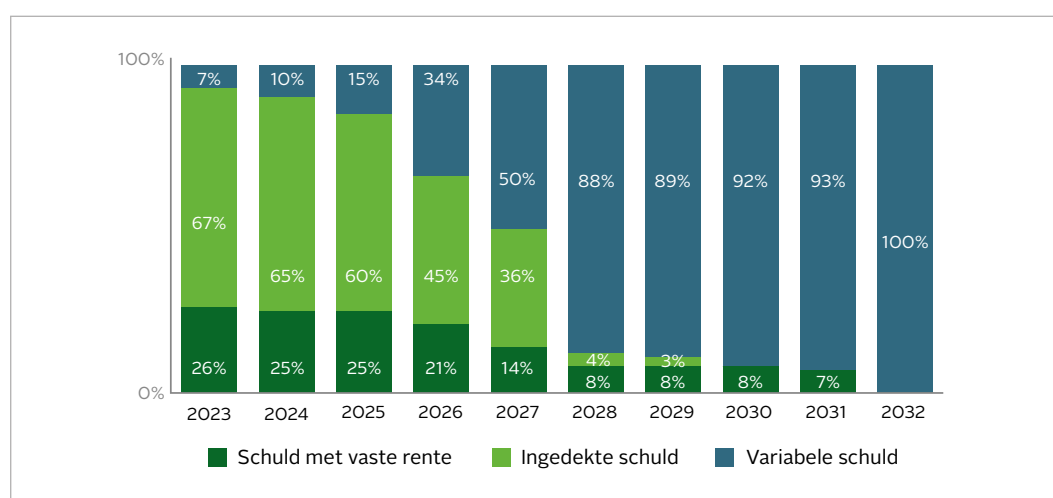
## Indekkingen

Gezien de stijging van de rentevoeten op de financiële markten heeft Intinvest haar indekkingsstrategie aangescherpt. Van de opgenomen kredietlijnen heeft 93% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 7% een variabele rentevoet.

Op 31 december 2023 heeft de vennootschap:

- › interest rate swaps afgesloten voor een totaal notioneel bedrag van € 455 miljoen
- › met financiers overeenkomsten met een vaste rentevoet voor een totaal bedrag van € 72 miljoen met een initiële looptijd van 7, 8 en 10 jaar
- › US private plaatsing bij een Amerikaanse verzekeraar voor € 50 miljoen met een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 2,83%
- › uitgifte van duurzame obligatie voor een totaal bedrag van € 45 miljoen op 5 jaar aan 3,6%
- › een commercial paper voor €8 miljoen op lange termijn, namelijk met een vervaldag in 2028 en 2031.

De vervaldagenkalender van de indekkingsinstrumenten en financieringen met vaste rentevoet geeft onderstaand beeld<sup>3</sup>:



## Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2023 bedraagt het effect op het EPRA resultaat en nettoresultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € -0,5 miljoen (€ -1,7 miljoen in 2022). Bij een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 0,5% nemen de interestkosten toe met € 0,2 miljoen (-€ 0,9 miljoen in 2022).

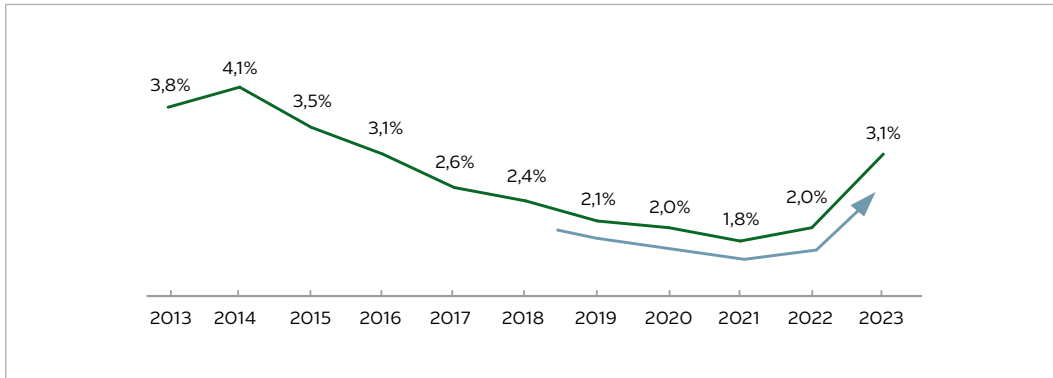
3 De percentages in de grafiek worden berekend ten opzichte van de totale kredietopname per 31 december 2023.



## Gemiddelde rentevoet van de financieringen

Voor het boekjaar 2023 bedraagt de gemiddelde rentevoet van de financieringen van Intervest 3,1% inclusief bankmarges (2,0% in 2022).

- › De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2023 3,0% inclusief bank-marges (2,1% in 2022).
- › De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2023 4,1% inclusief bank-marges (1,1% in 2022).



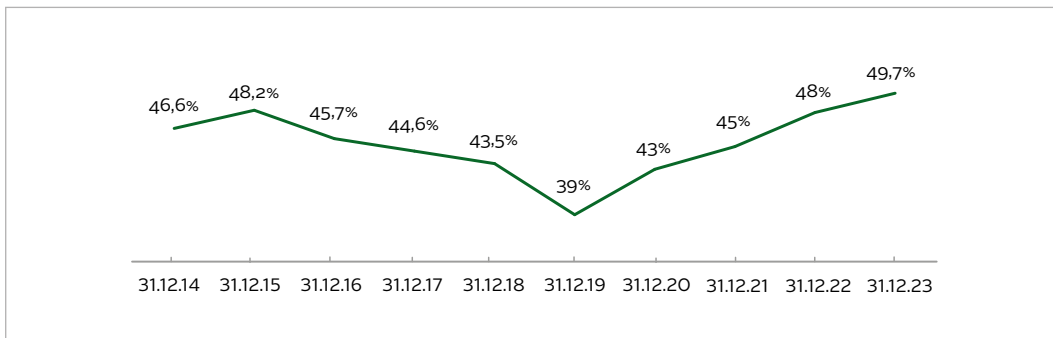
## Interestcover ratio

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 3,1 voor het boekjaar 2023 (5,4 voor het boekjaar 2022) 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 49,7% op 31 december 2023 (48% op 31 december 2022). Op basis van de huidige schuldgraad heeft Intervest nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 637 miljoen, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 376 miljoen alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden en circa € 173 miljoen tot de drempel van 55%. Om een proactief beleid van de schuldgraad te waarborgen, dient een GVV met een schuldgraad hoger dan 50%, als gevolg van artikel 24 van het GVV-KB, een financieel plan op te stellen. Dit plan bevat een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen.

Het beleid van Intervest bestaat uit het trachten te handhaven van een schuldgraad tussen ongeveer 45% en 50%.



### 3 Winstbestemming 2023

De raad van toezicht stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2023 van Intervest Offices & Warehouses NV als volgt te bestemmen.

in EUR x 1.000

<b>NETTORESULTAAT van het boekjaar 2023*</b>	<b>5.918</b>
<b>TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES</b>	
Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed:	
▪ Boekjaar	17.725
▪ Vorige boekjaren	0
▪ Realisatie vastgoed	4.733
Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (-)	15.629
Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity' methode (-/+)	-6.298
<b>VERGOEDING VAN HET KAPITAAL</b>	<b>30.880</b>

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

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt op 24 april 2024 voorgesteld om een brutodividend van € 1,02 per aandeel uit te keren.

Dit komt neer op een nettodividend van € 0,7140 na aftrek van 30% roerende voorheffing.

Rekening houdend met 30 825 122 aandelen die zullen delen in het resultaat van het boekjaar 2023, betekent dit een uit te keren dividend van € 30.879.558.

De aandelen die gecreëerd werden bij de inbreng in natura (acquisitie ILWS) delen slechts pro rata in het resultaat, als gevolg hiervan hebben 944.649 aandelen slechts recht op 5/12 van het dividend.

	2023
Geconsolideerd EPRA resultaat per aandeel (EUR)	1,25
Enkelvoudig EPRA resultaat per aandeel (EUR)	1,26
Aantal dividendgerechtigde aandelen	30.825.122
Brutodividend per aandeel (EUR) bestaande aandelen voor 02 augustus 2023	1,020
Brutodividend per aandeel (EUR) gecreëerde aandelen in het kader van de inbreng in natura (acquisitie ILWS)	0,425
Vergoeding van het kapitaal (in EUR x 1.000)	30.880

De uitkering van het EPRA resultaat is conform de GVV-Wet.

# INTERVEST OP DE BEURS

- 1 Kerncijfers
- 2 Koersgrafieken
- 3 Dividendbeleid
- 4 Aandeelhouders

## 1 Kerncijfers

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<b>AANTAL AANDELEN</b>			
Aantal aandelen op het einde van de periode	30.825.122	29.235.067	26.300.908
Aantal dividendgerechtigde aandelen	30.825.122	29.235.067	26.300.908
Free float (%)	85%	85%	85%
<b>BEURSGEGEVENS</b>			
Hoogste slotkoers (EUR)	21,25	29,60	28,35
Laagste slotkoers (EUR)	13,14	18,54	20,10
Beurskoers op afsluitingsdatum (EUR)	20,70	19,24	28,20
Premie/Discount t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-5,4%	-19%	19%
Gemiddelde beurskoers (EUR)	17,33	24,88	23,92
Verhandeld aantal aandelen per jaar	13.275.250	8.136.081	7.646.263
Gemiddeld verhandeld aantal aandelen per dag	52.060	31.658	29.637
Omloopsnelheid van het aandeel (%)	43,1%	27,8%	29,1%
<b>GEGEVENS PER AANDEEL (EUR)</b>			
Nettowaarde (reële waarde)*	21,89	23,72	23,67
EPRA NTA	22,24	23,50	24,83
Marktkapitalisatie (miljoen)	638	562	742
Uitkeringspercentage (%)	82%	90%	88%
Brutodividend	1,02 <sup>1</sup>	1,53	1,53
Percentage roerende voorheffing (%)	30%	30%	30%
Nettodividend	0,7140	1,0710	1,0710
Brutodividendrendement (%)	4,9%	8,0%	5,4%
Nettodividendrendement (%)	3,4%	5,6%	3,8%

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

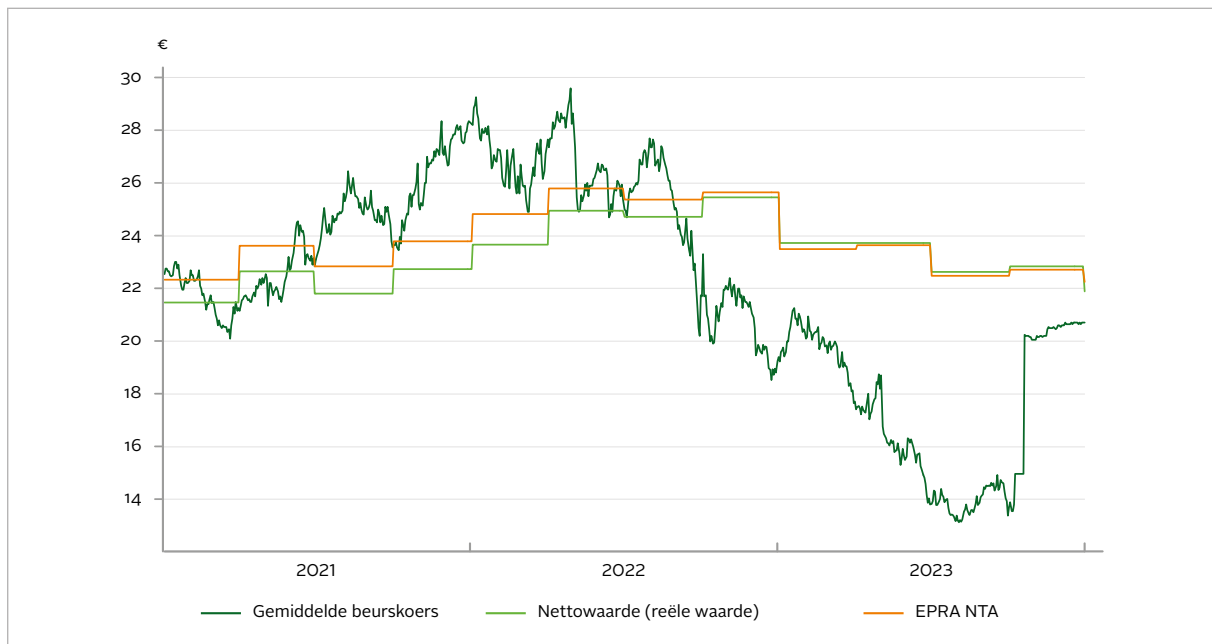
1 Onder voorbehoud van goedkeuring door de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van 24 april 2024.

## 2 Koersgrafieken

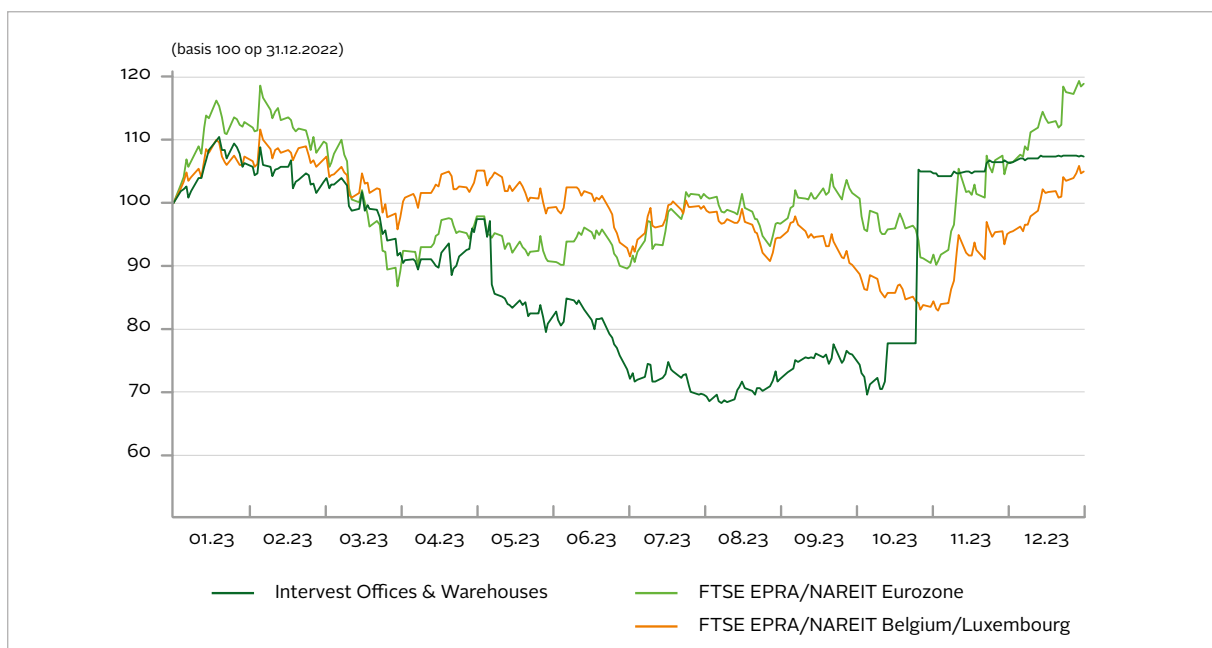
Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses is sinds 1999 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel (INTO).

Het aandeel is opgenomen in o.a. de beursindexen EPRA/NAREIT Developed Europe, EPRA/NAREIT Developed Europe REIT's en sinds 2023 ook in de BEL®ESG index.

### Beurskoers t.o.v. nettowaarde en EPRA NTA



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



### 3 Dividendbeleid

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

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

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

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

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

Op het moment dat een gebouw verkocht wordt, worden de eerder opgebouwde gecumuleerde onbeschikbare reserves toewijsbaar aan dit gebouw gerealiseerd en dus beschikbaar voor uitkering. Deze gecumuleerde onbeschikbare reserves kunnen in sommige gevallen echter ook negatief zijn en dus het saldo van de beschikbare reserves negatief beïnvloeden. Het huidige verkoopproces van de kantorenportefeuille en de timing van de individuele desinvesteringen zou het toekomstig beschikbaar bedrag voor dividenduitkering dus in sterke mate kunnen beïnvloeden, en desgevallend tenietdoen.

Voor de bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering en het voorgesteld dividend per aandeel voor het boekjaar 2023 wordt verwezen naar sectie 8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening.

## 4 Aandeelhouders

Per 31 december 2023 is, volgens de ontvangen kennisgevingen, het volgende aandeelhouderschap bekend bij de vennootschap.

Naam	Aantal (aangegeven) stemrechten op datum van de kennisgeving	Datum laatste transparantie-kennisgevingen tot 31.12.2023	% aandelen obv noemer op laatste transparantie-kennisgeving <sup>1</sup>	% aandelen op basis van noemer op datum kennisgeving <sup>4</sup>
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nv / Société Fédérale de Participations et d'Investissement SA (FPIM/SFPI) (inclusief Belfius Groep)	2.439.890	20.08.2019	7,92%	9,90%
J.P. Morgan Securities <sup>3</sup>	2.277.819	22.12.2023	7,39%	7,39%
Allianz	1.541.253	24.11.2023	5,00%	5,00%
Patronale Group NV	1.251.112	12.03.2020	4,06%	5,07%
Degroof Petercam Asset Management SA	921.516	14.11.2023	2,99%	2,99%
BlackRock - gerelateerde bedrijven	1.716.360	19.12.2023	5,57%	5,57%
European Real Estate Holdings NV <sup>2</sup>	311.841	10.11.2023	1,01%	1,01%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	20.365.331		66,07%	
<b>TOTAAL</b>	<b>30.825.122</b>		<b>100,00%</b>	

1. Het percentage wordt berekend in de veronderstelling dat het aantal aandelen niet is gewijzigd sinds de meest recente transparantiekennisgeving en rekening houdend met het totaal aantal uitstaande aandelen van Intervest.
2. European Real Estate Holdings NV is houder van 1,01% stemrechten en eveneens houder van 16,12% gelijkgestelde financiële instrumenten op de datum van de kennisgeving.
3. J.P. Morgan Securities is op de datum van de kennisgeving houder van 4,08% stemrechten en eveneens houder van 3,56% gelijkgestelde financiële instrumenten, waarvan (i) 3,31% zogenaamde "third party shares where right of use held" (en gezamenlijk met de stemrechten verbonden aan aandelen, 7,39%) en (ii) 0,25% stemrechten via een Equity SWAP.
4. Het percentage aandelen op basis van de noemer op de datum van de transparantiekennisgeving. Deze noemer kan inmiddels gewijzigd zijn.

De free float van het aandeel van Intervest bedraagt, volgens de definitie van Euronext, 85% op 31 december 2023.

Voor een overzicht van alle transparantiekennisgevingen die Intervest in 2023 heeft ontvangen, verwijzen wij naar de website [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu), onder de rubriek > **Investerders** > **Aandeelhoudersinformatie** > **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.

Voor de meest recente aandeelhoudersstructuur op basis van de ontvangen transparantiemeldingen wordt verwezen naar de website [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu), onder de rubriek > **Investerders** > **Aandeelhoudersinformatie** > **Aandeelhoudersstructuur**. Ingevolge het vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod door TPG heeft Intervest een meerderheidsaandeelhouder. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar het hoofdstuk "Intervest in een oogopslag – Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum: overnamebod".

# CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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

## 1 Algemeen

### Governance structuur: duaal bestuur

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

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

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

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

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

### Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

Intervest wijkt af van dit principe en bepaalt geen minimumdrempel voor het aanhouden van aandelen door de leden van haar directieraad. Als openbare GVV streeft Intervest ernaar om waarde te creëren voor haar stakeholders door het genereren van solide en terugkerende kasstromen op een goed gediversifieerde vastgoedportefeuille en dit met respect voor duurzaamheid, sociale aspecten en goed bestuur. Het is deze strategie die operationeel uitgerold dient te worden door de leden van de directieraad. De onderliggende performantiecriteriën aangaande de variabele verloning op lange termijn van de leden van de directieraad bevatten een duidelijke link met het creëren van stabiele langetermijnkasstromen, zodat Intervest de mening is toegedaan dat zij op deze wijze de leden van de directieraad reeds doet handelen met het perspectief van een langetermijnaandeelhouder.

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

## 2 Bestuursorganen

### Raad van toezicht

#### Rol

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

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

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

#### Verantwoordelijkheden

##### Strategie

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

- › de middellange- en langetermijnstrategie van de vennootschap goed te keuren, waarbij hij ook de bereidheid van de vennootschap goedkeurt om risico's te nemen

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

#### Leiderschap

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

- › de ceo te benoemen en te ontslaan; de raad van toezicht benoemt en ontslaat ook de andere leden van de directieraad in overleg met de ceo, rekening houdend met de nood aan een evenwichtige directieraad
- › zich ervan te verzekeren dat er een opvolgingsplan is voor de ceo en de andere leden van de directieraad, alsook dit plan periodiek te evalueren
- › het remuneratiebeleid van de vennootschap vast te stellen voor de leden van de raad van toezicht en de leden van de directieraad, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité van de vennootschap, en rekening houdend met het algemeen remuneratiekader van de vennootschap
- › de prestaties van de directieraad te evalueren



- › de verwezenlijking van de strategische doelstellingen van de vennootschap ten opzichte van overeengekomen maatstaven- en doelstellingen te evalueren en voorstellen te doen aan de algemene vergadering tot benoeming of herbenoeming van de leden van de raad van toezicht en er zich van te verzekeren dat er een opvolgingsplanning is voor de leden van de raad van toezicht.

## Toezicht

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

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

### Belangrijkste agendapunten van de vergaderingen van de raad van toezicht in 2023

De raad van toezicht heeft in het jaar 2023 17 maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van toezicht heeft vergaderd en beslist in 2023 zijn:

- › goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- › goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- › goedkeuring van de budgetten 2023
- › bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, e.d.)
- › de kapitaalverhoging door uitgifte van een keuzedividend in het kader van het toegestaan kapitaal
- › analyse, evaluatie en opvolging middellange- en langetermijnstrategie
- › evaluatie en update van de corporate strategie met inbegrip van de doelstellingen inzake duurzame waardecreatie en ESG-kernprestatie-indicatoren
- › samenstelling en evaluatie van de directieraad en de raad van toezicht
- › evaluatie van het overnamebod van European Real Estate Holdings NV en opstelling van de memorie van antwoord op het Prospectus

## Werking

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

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

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

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

## Samenstelling

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

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

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

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

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

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

**Aanwezigheid op de raad van toezicht gedurende het boekjaar 2023**

Ann Smolders – Voorzitster, onafhankelijk lid	17/17
Johan Buijs - Lid	17/17
Patricia Laureys – Onafhankelijk lid	11/11*
Marc Peeters - Onafhankelijk lid	15/17
Dirk Vanderschrick - Lid	17/17
Marleen Willekens - Onafhankelijk lid	16/17

\* De algemene jaarvergadering van aandeelhouders van 26 april 2023 heeft Patricia Laureys benoemd tot onafhankelijk lid van de raad van toezicht

Hierna volgt een voorstelling van elk lid van de raad van toezicht in 2023, samen met de vermelding van hun lopende mandaten en hun vroegere mandaten gedurende de laatste vijf kalenderjaren.

**ANN SMOLDERS**

(V) (1965)

Voorzitster, onafhankelijk lid van de raad van toezicht

**Comités:** voorzitster van het benoemings- en remuneratiecomité, lid van het audit- en risicocomité en lid van het investeringscomité van Intervest (beursgenoteerd)

**Eerste benoeming:** mei 2021

**Einde mandaat:** algemene vergadering van 2024

**Huidige functie:** gastdocent aan de KU Leuven

**Lopende mandaten:** onafhankelijk bestuurder Universitair Ziekenhuis Antwerpen (UZA)

**Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:** Lid van de raad van bestuur van PwC (2000-2020) en lid van het executive committee van ULI België (2014-2020)

**JOHAN BUIJS**

(M) (1965)

Lid van de raad van toezicht

**Comités:** voorzitter van het investeringscomité en lid van het audit- en risicocomité van Intervest (beursgenoteerd)

**Eerste benoeming:** oktober 2011

**Einde mandaat:** maart 2024<sup>1</sup>

**Huidige functie:** 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 commissarissen van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV, lid van de raad van commissarissen van Matrix Innovation Centre

**Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:** n.v.t.

**PATRICIA LAUREYS**

(V) (1969)

Onafhankelijk lid van de raad van toezicht

**Comités:** lid van het investeringscomité van Intervest (beursgenoteerd)

**Eerste benoeming:** april 2023

**Einde mandaat:** algemene vergadering van 2026

**Lopende mandaten:** Mandaat bij Voka Antwerpen en Vrouwennet VZW; zetelt in de raad van bestuur van Compagnie Het Zoute

**Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:** N/A

**MARC PEETERS**

(M) (1966)

Onafhankelijk lid van de raad van toezicht

**Comités:** lid van het investeringscomité van Intervest (beursgenoteerd)

**Eerste benoeming:** april 2022<sup>2</sup>

**Einde mandaat:** maart 2024<sup>3</sup>

**Huidige functie:** ceo en bestuurder van Group S, een sociale/HR groep, en bestuurder van Kidslife

**Lopende mandaten:** lid van de raad van advies van de Federale Verzekeringen en bestuurder bij Groupe Eloy

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

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

**DIRK VANDERSCHRICK**

(M) (1965)

Lid van de raad van toezicht

**Comités:** lid van het benoemings- en remuneratiecomité en lid van het investeringscomité van Intervest (beursgenoteerd)

**Eerste benoeming:** april 2023<sup>4</sup>

**Einde mandaat:** maart 2024<sup>5</sup>

**Lopende mandaten:** lid van de raad van bestuur en lid van het investeringscomité van Retail Estates (beursgenoteerd)

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

- 1 Bij besluit van raad van toezicht zijn Michiel Celis, Max Mather en Avi Banyasz gecoöpteerd als leden van de raad van toezicht sinds 13 maart 2024. De bekrachtiging van voormelde coöptaties en de herbenoemingen zullen worden voorgelegd worden aan de bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van 29 maart 2024. Michiel Celis vervangt Dirk Vanderschrick, Max Mather vervangt Johan Buijs en Avi Banyasz vervangt Marc Peeters. Tijdens de vergadering van de raad van toezicht van 13 maart 2024 is kennisgenomen van het ontslag van Johan Buijs, Dirk Vanderschrick en Marc Peeters met ingang vanaf 13 maart 2024.
- 2 Bij besluit van de raad van toezicht is Marc Peeters gecoöpteerd als lid van de raad van toezicht sinds 1 augustus 2021. Op de algemene jaarvergadering van aandeelhouders van 27 april 2022 is deze coöptatie bekrachtigd en is Marc Peeters herbenoemd tot onafhankelijk lid van de raad van toezicht.
- 3 Bij besluit van raad van toezicht zijn Michiel Celis, Max Mather en Avi Banyasz gecoöpteerd als leden van de raad van toezicht sinds 13 maart 2024. De bekrachtiging van voormelde coöptaties en de herbenoemingen zullen worden voorgelegd worden aan de bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van 29 maart 2024. Michiel Celis vervangt Dirk Vanderschrick, Max Mather vervangt Johan Buijs en Avi Banyasz vervangt Marc Peeters. Tijdens de vergadering van de raad van toezicht van 13 maart 2024 is kennisgenomen van het ontslag van Johan Buijs, Dirk Vanderschrick en Marc Peeters met ingang vanaf 13 maart 2024.
- 4 Bij besluit van de raad van toezicht is Dirk Vanderschrick gecoöpteerd als lid van de raad van toezicht sinds 4 mei 2022. Op de algemene jaarvergadering van aandeelhouders van 26 april 2023 is deze coöptatie bekrachtigd en is Dirk Vanderschrick herbenoemd tot lid van de raad van toezicht.
- 5 Bij besluit van raad van toezicht zijn Michiel Celis, Max Mather en Avi Banyasz gecoöpteerd als leden van de raad van toezicht sinds 13 maart 2024. De bekrachtiging van voormelde coöptaties en de herbenoemingen zullen worden voorgelegd worden aan de bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van 29 maart 2024. Michiel Celis vervangt Dirk Vanderschrick, Max Mather vervangt Johan Buijs en Avi Banyasz vervangt Marc Peeters. Tijdens de vergadering van de raad van toezicht van 13 maart 2024 is kennisgenomen van het ontslag van Johan Buijs, Dirk Vanderschrick en Marc Peeters met ingang vanaf 13 maart 2024.

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

### MARLEEN WILLEKENS

(V) (1965)

Onafhankelijk lid van de raad van toezicht **Comités**: benoemings- en remuneratiecomité, en voorzitter van het audit- en risicocomité van Intervest (beursgenoteerd)

**Eerste benoeming**: april 2016

**Einde mandaat**: algemene vergadering van 2025

**Huidige functie**: doceert o.m. auditing, financial accounting, en financieel management in de Gezondheidszorg, en geeft ook gastcolleges aan tal van buitenlandse universiteiten, in MBA-programma's en executive programma's. Zij is tevens auteur en co-auteur van diverse artikelen en boeken in het domein van auditing en accounting

**Lopende mandaten**: lid van de raad van bestuur en voorzitter van het auditcomité van Aedifica NV (beursgenoteerd)

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

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

Eind 2023 is de gemiddelde looptijd van het mandaat van de leden van de raad van toezicht vier jaar.

## Benoemingsprocedure

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

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

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

De keuze van de leden wordt bepaald op basis van de noodzakelijke geslachts- en andere diversiteit en complementariteit inzake bekwaamheid, ervaring, kennis en gedragscompetenties zoals integriteit, afwezigheid van belangenvermenging, oordeelsvorming, probleemanalyse, visie, kennis en ervaring (uit diverse sectoren en invalshoeken). Bij de selectie wordt eveneens gekeken naar de deskundigheid en ervaring met betrekking tot milieu- en

sociale topics. Een kandidaat moet zo goed mogelijk beantwoorden aan de objectieve criteria en aan de vereisten van de GVV-Wet en het GVV-KB.

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

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

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

## Voorzitter van de raad van toezicht

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

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

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

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

## Secretaris

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

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

## Evaluatie

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

Bij dit evaluatieproces zal men:

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

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

## Directieraad

### Rol en bevoegdheden

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

- › de bestuursbevoegdheden die betrekking hebben op het algemeen en strategisch beleid van de vennootschap, dewelke voorbehouden zijn aan de raad van toezicht
- › de bevoegdheden die door de GVV-Wet, door het GVV-KB of door de statuten voorbehouden zijn aan de raad van toezicht

- › het goedkeuren van de jaarrekening en
- › alle handelingen en verrichtingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 7:117 van het WVV.

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

Binnen de directieraad wordt de volgende interne bevoegdheidsverdeling vastgelegd:

- › voorzitter of ook ceo genaamd ("chief executive officer"), heeft een algemene en coördinerende bevoegdheid en is bevoegd voor de ontwikkeling van de strategie, staat tevens in voor de relatie met de aandeelhouders en draagt de eindverantwoordelijkheid voor de public relations van de vennootschap
- › de cfo ("chief financial officer") is bevoegd voor het financieel beheer van de vennootschap
- › de clo ("chief legal officer") leidt het juridische departement (dat o.a. verantwoordelijk is voor het dagelijkse juridische beheer van de vennootschap en haar perimervennootschappen alsook voor de juridische ondersteuning van de operationele activiteiten van de vennootschap) en is verantwoordelijk voor het algemene secretariaat van de vennootschap.

### Werking

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

Ieder lid kan een verzoek indienen bij de voorzitter om een punt op de agenda te plaatsen. Bij het begin van elke vergadering zal de directieraad de agenda goedkeuren.

De vergaderingen van de directieraad worden in principe gehouden achter gesloten deuren.

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

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

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

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

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

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

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

## Samenstelling

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

Alle leden moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken zoals bepaald in de GVV-Wet.

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

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

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

In 2023 is de directieraad als volgt samengesteld:

- › Joël Gorsele, chief executive officer - begin mandaat ceo 24 april 2023 (voorheen chief investment officer Intervest - begin mandaat cio 1 januari 2021 tot 24 april 2023)
- › Vincent Macharis, chief financial officer - begin mandaat 10 maart 2021
- › Kevin De Greef, chief legal officer - begin mandaat 31 augustus 2020
- › Gunther Gielen, chief executive officer - begin mandaat 1 februari 2020 tot 29 maart 2023

Eind 2023 is de gemiddelde looptijd van het mandaat van de leden van de directieraad 3 jaar.

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

### JOËL GORSELE

Chief executive officer, lid van de directieraad

Joël Gorsele, 1982, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) is lid van de directieraad en chief executive officer van Intervest en benoemd voor onbepaalde duur.

#### Professionele loopbaan

Joël Gorsele behaalde aan de KU Leuven (campus Brussel) een master bedrijfseconomie en vervolgens een master in real estate management (MRE) aan de Antwerp Management School. Tot zijn aanstelling bij Intervest was hij als investment manager aan de slag bij Redevco Fund management, in het kantoor in London en bekleedde hij er verscheidene Pan-Europese mandaten. In die periode volgde hij het real estate programma aan de Saïd Business School van de Oxford University. Hij groeide door vanuit Redevco Belgium en was eerder aan de slag bij Petercam (het huidige Degroof Petercam), Deloitte Real Estate en daaraan voorafgaand bij Deloitte audit. Van 2008 tot 2015 was hij eveneens bestuurder bij de Real Estate Society (RES VZW - MRE alumni), waarvan de laatste vijf jaar als penningmeester.

#### Lopende mandaten

Bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Intervest. Lid van de raad van bestuur van UPSI-BVS (beroepsvereniging van de Belgische vastgoedsector) (mandaat 2023-2026).

#### Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

n.v.t.

#### Aantal aandelen in bezit jaareinde 2023

5.800

### VINCENT MACHARIS

Chief financial officer, lid van de directieraad

Vincent Macharis, 1972, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) is lid van de directieraad en chief financial officer van Intervest en benoemd voor onbepaalde duur.

#### Professionele loopbaan

Vincent Macharis behaalde aan de UG (Universiteit Gent) in 1995 een master in de economische wetenschappen. Tijdens zijn loopbaan vulde hij zijn opleidingen aan met een diploma in algemeen management van INSEAD Business School (Fontainebleau en Singapore) in 2017 en in 2018 met het digital strategy programma van Vlerick Business School, Gent. Hij is actief geweest in meerdere sectoren en bedrijven op het vlak van finance & real estate bij beurs- en niet-beursgenoteerde bedrijven o.m. in het vastgoed.

#### Lopende mandaten

n.v.t.

#### Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

n.v.t.

#### Aantal aandelen in bezit jaareinde 2023

n.v.t.

**KEVIN DE GREEF****Chief legal officer, lid van de directieraad**

Kevin De Greef, 1977, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) is lid van de directieraad en chief legal officer van Intervest en benoemd voor onbepaalde duur.

**Professionele loopbaan**

Kevin De Greef behaalde aan de KU Leuven een master in de moderne geschiedenis (2000), meteen aangevuld eveneens aan de KU Leuven met een master in de bedrijfseconomie (ma-na-ma) (2001) en een master in de internationale betrekkingen en conflictbeheersing (ma-na-ma) (2002), waarvan een gedeelte via het Erasmusuitwisselingsprogramma aan het Institut d'Etudes Politiques de Paris. Als werkstudent behaalde hij vervolgens aan de VU Brussel een master in de rechten (2007). In 2012 voltooide hij het postgraduaat vastgoedkunde aan de KU Leuven.

In 2003 startte Kevin zijn loopbaan in het kantoor van gerechtsdeurwaarder Vandenbosch te Halle. Vanaf 2007 was hij actief als advocaat binnen de afdeling Real Estate bij DLA Piper (kantoor Brussel) waar hij zich toelegde op de vastgoedsector met bijzondere aandacht voor corporate real estate transacties, terbeschikkingstelling van vastgoed in het algemeen, capital market transacties en alle aspecten die verband houden met de Belgische REITs (de vroegere vastgoedbevak en de gereguleerde vastgoedvennootschappen). In september 2017 heeft hij Intervest vervoegd als legal counsel.

**Lopende mandaten**

Bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Intervest.

**Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar**  
n.v.t.

**Aantal aandelen in bezit jaareinde 2023**  
n.v.t.

**Evaluatie**

Het is de taak van de directieraad om de nodige informatie voor te bereiden en te presenteren aan de raad van toezicht zodat deze laatste op zijn beurt de aandeelhouders op een geschikte manier kan inlichten.

Bij dit evaluatieproces zal de raad van toezicht:

- › beoordelen hoe de directieraad functioneert en geleid wordt
- › nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken
- › de daadwerkelijke bijdrage en betrokkenheid van elk lid van de directieraad bij de besprekingen en besluitvorming beoordelen en
- › de samenwerking met de raad van toezicht evalueren.

**Benoemingsprocedure**

De leden van de directieraad worden door de raad van toezicht benoemd voor een onbepaalde duur, behou-

dens uitdrukkelijke afwijking door de raad van toezicht. De mandaten van de leden van directieraad zijn ad nutum herroepbaar.

Het benoemingsproces wordt geleid door het benoemings- en remuneratiecomité dat geschikte kandidaten aanbeveelt aan de raad van toezicht. Het benoemings- en remuneratiecomité neemt het initiatief tot het opstellen van de selectiecriteria en het competentieprofiel.

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

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

**Comités van de raad van toezicht**

De raad van toezicht wordt bijgestaan door drie comités die zijn samengesteld uit leden van de raad van toezicht van de vennootschap: het audit- en risicocomité, het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité.

**Audit- en risicocomité****Samenstelling**

Het audit- en risicocomité is een adviserend subcomité van de raad van toezicht, samengesteld uit minstens drie leden van de raad van toezicht. Ten minste één lid van het audit- en risicocomité is een onafhankelijk lid van de raad van toezicht. Deze onafhankelijke leden van de raad van toezicht dienen te voldoen aan de negen onafhankelijkheidscriteria van artikel 7:87 §1 van het WVV en van artikel 3.5 van de Code 2020. Leden van de directieraad kunnen geen lid zijn van het audit- en risicocomité.

De leden van het audit- en risicocomité worden benoemd en kunnen op ieder ogenblik worden afgezet door de raad van toezicht. De duur van een mandaat van een lid van het audit- en risicocomité mag niet langer zijn dan de duur van zijn mandaat als lid van de raad van toezicht.

De voorzitter van het audit- en risicocomité wordt benoemd door de leden van het comité.

De leden van het audit- en risicocomité moeten deskundig zijn. Het onafhankelijke lid van het comité moet individueel onderlegd zijn op het vlak van boekhouding en/of audit. Daarnaast moet het audit- en risicocomité collectief deskundig zijn. Dit op twee vlakken: op het gebied van de activiteiten van Intervest en op het gebied van boekhouding en audit. Het bewijs van die collectieve en individuele deskundigheid moet blijken uit het Jaarverslag van het bestuursorgaan.



#### Aanwezigheid op audit- en risicocomité gedurende het boekjaar 2023

Marleen Willekens – Voorzitster	8/8
Ann Smolders	8/8
Johan Buijs	8/8

De looptijd van hun benoeming in het audit- en risicocomité is niet gespecificeerd maar valt samen met de termijn van lid zijn van de raad van toezicht.

#### Werking

Het audit- en risicocomité vergadert minstens vier keer per jaar voorafgaand aan de vergadering van de raad van toezicht. Het comité brengt bij de raad van toezicht geregeld verslag uit over de uitoefening van zijn taken, en in ieder geval wanneer de raad van toezicht de jaarrekening, de geconsolideerde jaarrekening en, in voorkomend geval, de voor publicatie bestemde verkorte financiële overzichten opstelt.

Alle vergaderingen van het audit- en risicocomité worden bijgewoond door de ceo en de cfo. In overleg met de cfo stelt de voorzitter van het audit- en risicocomité de agendapunten op van elke vergadering van het audit- en risicocomité. De directieraad is verplicht om alle nodige informatie te leveren.

De directieraad of één van zijn leden kan aan de voorzitter van het audit- en risicocomité vragen om een punt op de agenda van het comité te zetten.

De besluiten en adviezen van het audit- en risicocomité worden met meerderheid van stemmen genomen. Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter beslissend.

De secretaris van het comité is de secretaris van de vennootschap. De secretaris is ook verantwoordelijk voor het secretariaat van het audit- en risicocomité en het opstellen van de notulen van zijn vergaderingen. Deze bevatten de verschillende standpunten die tijdens de vergadering werden geformuleerd en de definitieve positie die het comité heeft ingenomen.

Het audit- en risicocomité evalueert jaarlijks zijn eigen interne werking en samenstelling en rapporteert daarover aan de raad van toezicht.

#### Taken

Het audit- en risicocomité staat de raad van toezicht bij in de uitvoering van zijn toezicht en controleverantwoordelijkheden en formuleert aanbevelingen betreffende de volgende materies:

- › toezicht op de interne controle (risicobeheer en compliance)
- › bestudering en beoordeling van de interne audit
- › beoordeling en monitoring van de externe audit
- › monitoring van de financiële rapportering
- › monitoring van de wettelijke bepalingen en administratieve procedures.

Het audit- en risicocomité heeft in het jaar 2023 acht maal vergaderd. De belangrijkste punten die het comité heeft behandeld in 2023 zijn:

- › de bespreking van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers

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

#### Benoemings- en remuneratiecomité

De vennootschap heeft beslist om het benoemings- en remuneratiecomité te combineren op grond van principe 4.20 van de Code 2020.

#### Samenstelling

Het benoemings- en remuneratiecomité is samengesteld uit ten minste drie leden van de raad van toezicht. Al zijn leden moeten leden van de raad van toezicht zijn, waarvan een meerderheid onafhankelijke leden van de raad van toezicht.

De voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité is ofwel de voorzitter van de raad van toezicht, ofwel een ander lid van de raad van toezicht.

De leden van het benoemings- en remuneratiecomité worden benoemd en kunnen op ieder ogenblik worden afgezet door de raad van toezicht. De duur van een mandaat van een lid van het benoemings- en remuneratiecomité mag niet langer zijn dan de duur van zijn mandaat als lid van de raad van toezicht.

#### Aanwezigheid op benoemings- en remuneratiecomité gedurende het boekjaar 2023

Ann Smolders – Voorzitster	7/7
Dirk Vanderschrick	7/7
Marleen Willekens	7/7

#### Werking

Het benoemings- en remuneratiecomité komt samen telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen en ten minste tweemaal per jaar. De vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité worden in principe bijeengeroepen door de voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité. Elk lid van het benoemings- en remuneratiecomité kan echter vragen dat een vergadering wordt bijeengeroepen.

Het aanwezigheidsquorum voor een vergadering wordt gehaald indien ten minste twee van de leden die vergadering bijwonen.

De beslissingen worden door de leden van het comité genomen met meerderheid van de stemmen. Het comité kan andere personen uitnodigen om zijn vergaderingen bij te wonen.

Geen enkel lid van de raad van toezicht of de directieraad woont de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité bij waarop zijn eigen vergoeding wordt

besproken en geen enkel lid van de raad van toezicht of de directieraad mag betrokken zijn bij een beslissing betreffende zijn eigen remuneratie.

Het benoemings- en remuneratiecomité controleert minstens om de twee of drie jaar zijn eigen werkwijze en doeltreffendheid. Het brengt over zijn evaluatie verslag uit bij de raad van toezicht en legt hem eventueel wijzigingsvoorstellen voor.

#### Taken

Het benoemings- en remuneratiecomité doet aanbevelingen op het vlak van de benoeming en de remuneratie van de leden van de raad van toezicht en van de directieraad, met inbegrip van de voorzitter en de ceo.

Het comité doet meer in het bijzonder voorstellen aan de raad van toezicht omtrent het remuneratiebeleid voor leden van de raad van toezicht en de directieraad, de jaarlijkse evaluatie van de prestaties van de directieraad en de verwezenlijking van de ondernemingsstrategie op basis van overeengekomen prestatie maatstaven en -doelstellingen.

Het benoemings- en remuneratiecomité leidt het (her)benoemingsproces van de leden van de raad van toezicht en de leden van de directieraad.

Het benoemings- en remuneratiecomité heeft in het jaar 2023 zeven maal vergaderd. De belangrijkste punten die het comité heeft behandeld in 2023 zijn:

- › aanbevelingen op vlak van selectie, benoemingen en remuneratie van de (nieuwe) leden van de raad van toezicht
- › advisering en monitoring van het remuneratiebeleid
- › evaluatie van de individuele remuneratie van de leden van de directieraad
- › voorbereiding van de korte termijn doelstellingen 2024 en lange termijn doelstellingen 2023-2025 van de leden van de directieraad
- › aanbevelingen op vlak van selectie, benoeming en remuneratie inzake nieuwe ceo als lid van de directieraad

## Investeringscomité

#### Samenstelling

Het investeringscomité is samengesteld uit minstens twee leden van de raad van toezicht. Minstens één lid van het investeringscomité moet een onafhankelijk lid van de raad van toezicht zijn.

De voorzitter van het investeringscomité wordt benoemd door en onder de leden van het investeringscomité.

De leden van het investeringscomité worden benoemd en kunnen op ieder ogenblik worden afgezet door de raad van toezicht. De duur van een mandaat van een lid van het investeringscomité mag niet langer zijn dan de duur van zijn mandaat als lid van de raad van toezicht.

#### Aanwezigheid op investeringscomité gedurende het boekjaar 2023

Johan Buijs – Voorzitter	4/4
Patricia Laureys	4/4
Marc Peeters	3/4
Ann Smolders	4/4
Dirk Vanderschrick	4/4

#### Werking

Het investeringscomité komt zo vaak samen als zijn doeltreffende werking dit vereist en minstens een maal per kwartaal.

De vergaderingen van het investeringscomité worden in principe bijeengeroepen door de voorzitter van het investeringscomité. Elk lid van het investeringscomité kan echter vragen dat een vergadering wordt bijeengeroepen.

Leden van de directieraad (die geen lid zijn van het comité) zullen steeds uitgenodigd worden om comitévergaderingen bij te wonen om relevante informatie en inzichten aan te dragen die betrekking hebben op hun verantwoordelijkheid.

De beslissingen worden door de leden van het comité genomen met meerderheid van stemmen.

Na elke comitévergadering ontvangt de raad van toezicht desgevallend via de secretaris een verslag over de besproken bevindingen en aanbevelingen alsook een mondelinge feedback hierover in de volgende vergadering van de raad van toezicht.

De evaluatie van de prestaties van de (i) leden en (ii) de werking van het investeringscomité gebeurt op permanente basis (i) enerzijds door de leden onderling en (ii) anderzijds door de voltallige raad van toezicht.

Na de evaluatie doet het investeringscomité aanbevelingen aan de raad van toezicht met betrekking tot eventuele wijzigingen.

#### Taken

De raad van toezicht heeft een investeringscomité opgericht met het oog op het verkrijgen van professioneel advies in investeringsdossiers.

Het investeringscomité bereidt de investerings- en desinvesteringdossiers voor de raad van toezicht voor en adviseert de raad van toezicht en de directieraad inzake de verwerving en de vervreemding van vastgoed en/of overnames van vastgoedvennootschappen. Het investeringscomité heeft in het jaar 2023 vier maal vergaderd.



## 3 Diversiteitsbeleid

Diversiteit in al haar aspecten (cultuur, geslacht, taal, beroepservaring, enz.), gelijke kansen en respect voor menselijk kapitaal en mensenrechten zijn inherent aan de bedrijfscultuur van Intervest. Het bedrijf is ervan overtuigd dat deze waarden bijdragen tot evenwichtige interacties, een verrijkte visie en reflectie, tot innovatie en een optimale werkomgeving.

Bij de samenstelling van de raad van toezicht en de directieraad wordt gestreefd naar complementariteit qua vaardigheden, kennis, ervaring en naar diversiteit van opleiding, kennis, geslacht, leeftijd, ervaring, nationaliteit, enz.

Dit vertaalt zich in een evenwichtige samenstelling van de raad van toezicht in termen van vaardigheden, kennis en ervaring. De leden van de directieraad vormen eveneens een evenwichtig team, met voor elk de vereiste profes-

sionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. Dat komt duidelijk naar voren uit het curriculum vitae van elk van de leden, voorgesteld in de corporate governance verklaring.

De samenstelling van een raad van toezicht bestaande in 2023, uit drie vrouwen en drie mannen voldoet bovendien aan de wettelijke bepalingen inzake genderdiversiteit (artikel 7:86 en 7:106 WVV).

De Intervest gedragscode onderstreept daarenboven het belang van deze waarden ten aanzien van alle medewerkers en kan geraadpleegd worden op [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu). De manier waarop Intervest omgaat met al haar stakeholders kent een stevig fundament van volgende belangrijke waarden: 'professioneel en ondernemend', 'gedreven en enthousiast', 'integer en respectvol' en 'samen en in team'.

## 4 Remuneratieverslag

### Inleiding

#### Highlights in 2023:

- › EPRA resultaat per aandeel: € 1,25
- › Bezettingsgraad:
  - › van de totale vastgoedportefeuille: 93%
  - › van de logistieke portefeuille BE: 96%
  - › van de logistieke portefeuille NL: 96%
  - › van de kantoren: portefeuille: 85%
- › Reële waarde van de vastgoedbeleggingen: € 1,4 miljard

In dit remuneratieverslag voor prestatiejaar 2023 rapporteert de raad van toezicht van Intervest, na voorstellen ontvangen te hebben van het benoemings- en remuneratiecomité, overeenkomstig artikel 3:6 §3 WVV, over de remuneratie van en de toepassing van het remuneratiebeleid op de individuele leden van de raad van toezicht en van de directieraad. De werkelijke prestaties van de leden van de directieraad tegenover de vooropgestelde doelstellingen worden eveneens weergegeven. Dit verslag heeft betrekking op de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.

Dit remuneratieverslag vormt een specifiek onderdeel van de Corporate governance verklaring van Intervest en zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene jaarvergadering van aandeelhouders die plaatsvindt op 24 april 2024.

Tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders van vorig jaar (26 april 2023) is het remuneratieverslag voor

boekjaar 2022 goedgekeurd met de volgende stemmen: 94,50% van de uitgebrachte stemmen 'voor', 2,72% van de uitgebrachte stemmen 'tegen' en 2,78% 'onthoudingen'.

### Toepassing van het remuneratiebeleid in 2023

Het remuneratiebeleid<sup>1</sup> van Intervest is goedgekeurd door de raad van toezicht die heeft plaatsgevonden op 11 februari 2021 en is vastgesteld en goedgekeurd door de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders op 28 april 2021 met een meerderheid van 68% van de aanwezige stemmen. Dit beleid is van toepassing sinds 1 januari 2020.

Het remuneratiebeleid van Intervest is consulteerbaar op de website van Intervest.

### Leden van de raad van toezicht

Eind 2022 heeft het benoemings- en remuneratiecomité een externe benchmarkoefening laten uitvoeren van vergelijkbare genoteerde Belgische vennootschappen over de vergoedingen van de leden van de raad van toezicht en van de gespecialiseerde comités. Het benoemings- en remuneratiecomité heeft vervolgens aanbevelingen gedaan aan de raad van toezicht. De aangepaste vergoedingen van de leden van de raad van toezicht en van de gespecialiseerde comités zijn, met ingang vanaf 1 januari 2023, door de jaarlijkse algemene vergadering van 26 april 2023 goedgekeurd en zijn als volgt vastgelegd:

<sup>1</sup> Het remuneratiebeleid is opgemaakt in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV), met de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen en met de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code

- › Een vaste jaarlijkse vergoeding, met name (i) een vaste jaarlijkse vergoeding van € 60.000 voor de voorzitter van de raad van toezicht, (ii) een vaste jaarlijkse vergoeding van € 30.000 voor elk van de andere leden van de raad van toezicht en (iii) een vaste jaarlijkse vergoeding van € 5.000 voor de voorzitter van het audit- en risicocomité, de voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité en de voorzitter van het investeringscomité
- › Zitpenningen, met name, (i) een zitpenning ten bedrage van € 1.000 per lid van de raad van toezicht en per zitting van de raad van toezicht, (ii) een zitpenning ten bedrage van € 1.000 per lid van het audit- en risicocomité en per zitting van het audit- en risicocomité, (iii) een zitpenning ten bedrage van € 1.000 per lid van het benoemings- en remuneratiecomité en per zitting van het benoemings- en remuneratiecomité, en (iv) een zitpenning ten bedrage van € 1.000 per lid van het investeringscomité en per zitting van het investeringscomité, waarbij zitpenningen enkel verschuldigd zijn bij fysieke vergaderingen, bij conference calls of andere vergaderingen op afstand en de leden geen onkosten kunnen declareren, zoals kilometervergoeding, restaurantkosten, enz. tenzij hier voorafgaandelijke en schriftelijke goedkeuring voor werd gegeven door de voorzitter van de raad van toezicht in het kader van een uitzonderlijke opdracht.

De andere componenten van de vergoeding die door de jaarlijkse algemene vergadering van 29 april 2020 werden goedgekeurd, blijven ongewijzigd.

Met de leden van de raad van toezicht is geen enkele arbeidsovereenkomst gesloten en er is geen opzeggingsvergoeding van kracht. De vergoeding van de leden heeft geen rechtstreekse of onrechtstreekse band met de door de vennootschap uitgevoerde verrichtingen. De leden van de raad van toezicht ontvangen geen prestatiegebonden vergoedingen zoals bonussen en incentives voor de lange termijn, geen aandelen gerelateerde vergoeding, noch voordelen in natura of pensioenvoorzieningen. Een specifieke vergoeding kan toegekend worden aan de leden van de raad van toezicht in geval van bijzondere opdrachten opgelegd door de raad.

## Leden van de directieraad

Overeenstemmend met het remuneratiebeleid bestaat de totale vergoeding van de leden van de directieraad uit volgende elementen.

ELEMENT - Basisvergoeding	
Werking en prestatiecriteria	Bij het bepalen van het vergoedingsniveau wordt rekening gehouden met de individuele rollen, verantwoordelijkheden en vaardigheden. Deze vergoeding wordt, in overeenstemming met de van toepassing zijnde samenwerkingsovereenkomsten afgesloten, jaarlijks op 1 januari (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de respectieve overeenkomst en de nieuwe index deze is van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt en met een maximum van 3 procent en (ii) verhoogd met 1 procent.

ELEMENT - Risicovoorzieningen en voordelen van alle aard	
Werking en prestatiecriteria	De meeste leden van de directieraad komen in aanmerking voor het ontvangen van risicovoorzieningen en voordelen van alle aard in lijn met het remuneratiebeleid van Intervest, dewelke hoofdzakelijk een bedrijfswagen en een bedrijfsleidersverzekering omvatten. De bedrijfsleidersverzekering kan worden verdeeld over overlijden, pensioen en invaliditeit.

ELEMENT - Variabele vergoeding voor de korte termijn													
Werking	Eén jaar variabele												
	<b>BONUSVERGOEDING (IN EUR)</b>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Drempel prestatie</th> <th>Maximum prestatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ceo</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">175.000</td> </tr> <tr> <td>cfo</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">95.000</td> </tr> <tr> <td>clo</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">95.000</td> </tr> </tbody> </table>		Drempel prestatie	Maximum prestatie	ceo	0	175.000	cfo	0	95.000	clo	0	95.000
	Drempel prestatie	Maximum prestatie											
ceo	0	175.000											
cfo	0	95.000											
clo	0	95.000											
	De prestatiecriteria, de drempelwaarden en de targetwaarden (maximum) van de variabele vergoeding voor de korte termijn worden jaarlijks vooraf door de raad van toezicht, na advies van het benoemings- en remuneratiecomité vastgelegd.												

ELEMENT - Variabele vergoeding voor de korte termijn	
Prestatiecriteria	<p>De variabele bezoldiging voor de korte termijn is gelinkt aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>collectieve/financiële prestatiecriteria</b> (70%) die kwantitatief en bedrijfsspecifiek gedreven zijn: het EPRA EPS, de bezettingsgraad, de operationele marge, de schuldgraad en ESG en innovatie; de berekeningen van het EPRA EPS, de operationele marge en de schuldgraad worden gecorrigeerd met de uitzonderlijke kosten gerelateerd aan het voorwaardelijk overnamebod van European Real Estate Holdings NV en éénmalig betaalde verbrekingsvergoedingen.</li> <li>▪ <b>individuele prestatiecriteria</b> (30%) die niet-financieel gedreven zijn; voor de ceo hebben deze individuele criteria betrekking op de bedrijfsstrategie, realisatie van verhuurtransacties, ESG en bedrijfscultuur, waar deze voor de andere leden van de directieraad betrekking hebben op specifieke objectieven voor de functies in kwestie en de bedrijfscultuur.</li> </ul>

ELEMENT - Variabele vergoeding voor de lange termijn													
Werking	<p>De prestatiecriteria, de drempelwaarden en de targetwaarden (maximum) van de variabele vergoeding voor de lange termijn wordt om de drie jaar toegekend en vastgelegd door de raad van toezicht, na advies van het benoemings- en remuneratiecomité. Voor de leden van de directieraad die nieuw in positie gekomen zijn in de loop van de referentieperiode, wordt een pro-rata vergoeding toegekend.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Periode</th> <th>Vergoeding bij drempel prestatie</th> <th>Maximale bonusvergoeding lange termijn (in EUR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ceo</td> <td>0</td> <td>525.000</td> </tr> <tr> <td>cfo</td> <td>0</td> <td>285.000</td> </tr> <tr> <td>clo</td> <td>0</td> <td>285.000</td> </tr> </tbody> </table>	Periode	Vergoeding bij drempel prestatie	Maximale bonusvergoeding lange termijn (in EUR)	ceo	0	525.000	cfo	0	285.000	clo	0	285.000
Periode	Vergoeding bij drempel prestatie	Maximale bonusvergoeding lange termijn (in EUR)											
ceo	0	525.000											
cfo	0	285.000											
clo	0	285.000											
Prestatiecriteria	<p>De variabele vergoeding voor de lange termijn is gelinkt aan collectieve en objectief meetbare prestatiecriteria (zowel financieel als niet-financieel):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ collectieve prestatiecriteria gelinkt aan de strategische pijlers <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Asset rotatie programma: <ul style="list-style-type: none"> <li>desinvestering van 90% van de kantorenportefeuille tegen H1 2025</li> </ul> </li> <li>&gt; Verstevigen balanspositie: <ul style="list-style-type: none"> <li>schuldgraad binnen de range van 45% - 47%</li> </ul> </li> <li>&gt; Financiering: <ul style="list-style-type: none"> <li>hedge ratio &gt; 90%</li> <li>net debt / EBITDA &lt; 10</li> </ul> </li> <li>&gt; Bezettingsgraad <ul style="list-style-type: none"> <li>Bezettingsgraad logistiek &gt; 98%</li> </ul> </li> <li>&gt; Operationele marge <ul style="list-style-type: none"> <li>Operationele marge minimaal 85%</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>▪ collectief prestatie criterium gelinkt aan de aandeelhouderswaardecreatie van Intinvest op lange termijn (50%): <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Dit prestatie criterium zal toegewezen worden naargelang het resultaat van de relatieve TSR (Total Share Return) performantie. De relatieve TSR performantie zal op basis van ranking van performantie van Intinvest binnen de peer groep worden bepaald over een periode van drie jaar. De TSR zal zowel in het begin als einde van de periode gemeten worden op basis van een gemiddelde over de laatste 20 handelsdagen.</li> <li>II. De samenstelling van de TSR peer groep reflecteert de markt waartegen Intinvest competitief is op het vlak van investeerders in het aandeel. Er wordt enerzijds gekeken naar het bedrijfsprofiel (industrie, geografische focus en omvang) en anderzijds naar het risicoprofiel / gedrag van het aandeel (volatiliteit van de aandelenkoers, dividend yield, correlatie van het aandeel met andere aandelen).</li> </ol> <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>TSR PEER GROEP INTERVEST</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alstria AG</li> <li>▪ NSI nv</li> <li>▪ Cofinimmo nv</li> <li>▪ WDP nv</li> <li>▪ Montea nv</li> <li>▪ Argan</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> </li> </ul>	TSR PEER GROEP INTERVEST	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alstria AG</li> <li>▪ NSI nv</li> <li>▪ Cofinimmo nv</li> <li>▪ WDP nv</li> <li>▪ Montea nv</li> <li>▪ Argan</li> </ul>										
TSR PEER GROEP INTERVEST													
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alstria AG</li> <li>▪ NSI nv</li> <li>▪ Cofinimmo nv</li> <li>▪ WDP nv</li> <li>▪ Montea nv</li> <li>▪ Argan</li> </ul>													

ELEMENT - Vertrekvergoeding	
Werking	Bij beëindiging van het mandaat van een lid van de directieraad door de raad van toezicht van Intervest, bedraagt de opzegvergoeding de tegenwaarde van 12 maanden vaste vergoeding en 8 maanden vaste vergoeding voor de CEO, tenzij andere toepasselijke wettelijke dwingende bepalingen vereisen dat een hoger aantal maanden wordt toegepast of behoudens grove nalatigheid of opzettelijke fout in welke gevallen geen vergoeding verschuldigd is.
ELEMENT - Pensioen	
Werking	Intervest voorziet in een competitieve vergoeding qua pensioen. In geval deze wordt aangeboden, gebeurt dit in lijn met competitieve marktpraktijken en aan de hand van een systeem van vaste bijdragen. Formele beleidslijnen bepalen de representatieve waarde van deze pensioenvoorzieningen.
ELEMENT - Contract	
Werking	De leden van de directieraad worden benoemd voor onbepaalde duur.
ELEMENT - Terugvorderingsrechten (clawback)	
Werking	Dit clawback-mechanisme staat Intervest toe om een variabele remuneratie geheel of gedeeltelijk terug te vorderen van de begunstigde tot één jaar na uitbetaling ervan indien in die periode blijkt dat de uitbetaling heeft plaatsgevonden op basis van onjuiste informatie over het bereiken van de aan de variabele remuneratie ten grondslag liggende prestatiedoelstellingen of over de omstandigheden waarvan de variabele remuneratie afhankelijk was gesteld en dat dergelijke onjuiste informatie bovendien te wijten is aan fraude door de begunstigde.
ELEMENT - Minimumdrempel aandelen	
Werking	Intervest wijkt af van principe 7.9 van de Code 2020 doordat er aan de leden van de directieraad niet wordt aanbevolen om een minimumdrempel aandelen van Intervest aan te houden. De vennootschap is van mening dat door middel van de onderliggende performantiecriteria bij de variabele beloning reeds voldoende een link wordt gelegd met de langetermijnbelangen. De context hieromtrent wordt uitgebreid uiteengezet in de Corporate governance verklaring in het jaarverslag. De leden van de directieraad hebben echter wel de mogelijkheid om individueel aandelen te verwerven van de vennootschap mits inachtneming van de regels aangaande transacties voor eigen rekening in aandelen of andere schuldinstrumenten van de vennootschap of afgeleide of andere financiële instrumenten die ermee verbonden zijn.

## Remuneratie van de leden van de raad van toezicht – 2023

In onderstaande tabel wordt de totale individuele remuneratie weergegeven van de leden van de raad van toezicht voor 2023.

Naam	Vaste vergoeding (in EUR)	Vaste vergoeding voorzitter comité (in EUR)	Zitpenningen (in EUR)				Totale remuneratie (in EUR)
			Raad van toezicht	Audit- en risicocomité	Benoemings- en remuneratiecomité	Investeringscomité	
Ann Smolders	60.000	5.000	17.000	8.000	7.000	4.000	101.000
Johan Buijs	30.000	5.000	17.000	8.000	nvt	4.000	64.000
Patricia Laureys*	20.440	0	11.000	nvt	nvt	4.000	35.440
Marc Peeters	30.000	0	15.000	nvt	nvt	3.000	48.000
Dirk Vanderschrick	30.000	0	17.000	nvt	7.000	4.000	58.000
Marleen Willekens	30.000	5.000	16.000	8.000	7.000	nvt	66.000
<b>TOTAAL</b>	<b>200.440</b>	<b>15.000</b>	<b>93.000</b>	<b>24.000</b>	<b>21.000</b>	<b>19.000</b>	<b>372.440</b>

\* Tijdens de algemene jaarvergadering van aandeelhouders van 26 april 2023 is de benoeming van Patricia Laureys als lid van de raad van toezicht goedgekeurd

De leden van de raad van toezicht bezitten geen aandelen van de vennootschap noch werden aan de leden van de raad van toezicht opties op aandelen van de vennootschap verleend.

In 2023 zijn geen specifieke vergoedingen toegekend.

## Remuneratie van de leden van de directieraad - 2023

### Totale remuneratie

De raad van toezicht heeft, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité, de vergoedingen voor 2023 bepaald voor de leden van de directieraad, in overeenstemming met het remuneratiebeleid.

Een overzicht van de totale individuele remuneratie van de leden van de directieraad wordt weergegeven in onderstaande tabel. Voor de leden van de directieraad die nieuw in positie gekomen zijn in de loop van de referentieperiode, wordt een pro-rata lange termijn variabele vergoeding toegekend voor 2 jaar in plaats van 3 jaar.

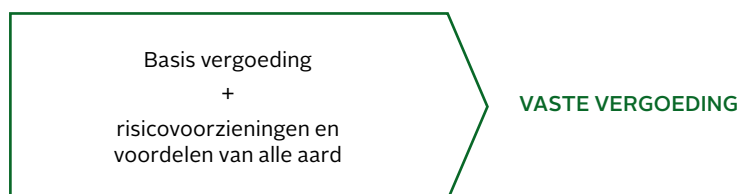
Bij het lezen van onderstaande tabel dient er rekening mee gehouden te worden dat in 2022 de verworven variabele vergoeding voor de lange termijn voor de volledige driejarige referentieperiode 2020 tot 2022 getoond wordt. Dit vertaalt zich ook in onderstaande tabel in de kolom 'Verhouding vaste en variabele remuneratie'.

Naam   functie		Vaste vergoeding (in EUR)		Variabele vergoeding (in EUR)		Pensioen-voorziening (in EUR)	Andere vergoedingen (in EUR)	Totale remuneratie (in EUR)	Verhouding vaste en variabele remuneratie
		Basis-vergoeding	Risicovoorzieningen en voordelen van alle aard	Korte termijn	Lange termijn				
Joël Gorsele ceo*	2023	298.642	22.990	132.563	0	44.515	nvt	498.710	73% - 27%
	2022	223.604	15.150	37.551	110.308	32.250	nvt	418.863	65% - 35%
Vincent Macharis cfo	2023	232.548	15.150	63.650	0	34.882	nvt	346.230	82% - 18%
	2022	223.604	15.150	36.268	110.308	33.540	nvt	418.870	65% - 35%
Kevin De Greef clo	2023	263.881	nvt	68.353	0	nvt	nvt	332.234	79% - 21%
	2022	235.760	nvt	25.814	81.280	nvt	nvt	342.854	69% - 31%
Gunther Gielen ceo tot 29/03/2023**	2023	80.452	4.388	nvt	0	44.018	431.211**	560.069	nvt
	2022	316.230	19.950	41.653	304.799	48.388	nvt	731.020	53% - 47%

\* Joël Gorsele, chief executive officer - begin mandaat ceo 24 april 2023 (voorheen chief investment officer Intervest); Gunther Gielen, chief executive officer tot 29 maart 2023

\*\* In 2023 is in gezamenlijk overleg het einde van het mandaat van Gunther Gielen als ceo aangekondigd met ingang van 29 maart 2023. De vertrekvergoeding in dit kader bedraagt € 431.211 en is opgenomen onder 'Andere vergoedingen'

### Vaste vergoeding – 2023



### Basisvergoeding

De tabel hierna geeft de basisvergoeding voor 2023 weer per lid van de directieraad.

In de loop van 2023 werd de vergoeding van Kevin De Greef, clo herzien. Joël Gorsele heeft in het kader van zijn nieuwe functie eveneens een aangepaste basisvergoeding. De indexering van de basisvergoeding is begrensd op 4% in overeenstemming met de bepalingen uit de respectieve samenwerkingsovereenkomsten.

Naam   functie	Basisvergoeding (in EUR)		
	2023	2022	% Variatie
Joël Gorsele   ceo*	298.642	223.604	34%
Vincent Macharis   cfo	232.548	223.604	4%
Kevin De Greef   clo	263.881	235.760	20%
Gunther Gielen ceo tot 29/03/2023*	80.452	316.230	nvt

\* Joël Gorsele, chief executive officer - begin mandaat ceo 24 april 2023 (voorheen chief investment officer Intervest); Gunther Gielen, chief executive officer tot 29 maart 2023

## Risicovoorzieningen en voordelen van alle aard

Het bedrag vermeld in de kolom 'Risicovoorzieningen en voordelen van alle aard' in de totale remuneratie tabel voor de leden van de directieraad onder punt 4.4 - Totale remuneratie van dit verslag verwijst naar het ontvangen van risicovoorzieningen en voordelen van alle aard, dewelke hoofdzakelijk een bedrijfswagen, een GSM en een bedrijfsleidersverzekering omvatten. De bedrijfsleidersverzekering kan worden verdeeld over overlijden, pensioen en invaliditeit.

## Variabele vergoeding – 2023



## Variabele vergoeding voor de korte termijn

De verwezenlijking van de prestatiedoelstellingen korte termijn is gemeten gedurende een periode die begint op 1 januari 2023 en eindigt op 31 december 2023.

De realisatie van de collectieve/financiële prestatiecriteria voor de korte termijn resulteert in de volgende weging:

	% Weging	% Werkelijke vergoeding
<b>Collectieve/financiële prestatiecriteria</b>	<b>60,0%</b>	<b>37,0%</b>
EPRA EPS*	12,0%	12,0%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille	6,0%	6,0%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille	6,0%	1,8%
Operationele marge logistiek	6,0%	4,8%
Operationele marge overall*	6,0%	3,6%
Balanspositie versterken*	12,0%	2,8%
ESG / innovatiedoelstelling	12,0%	6,0%

\* gecorrigeerd met de uitzonderlijke kosten gerelateerd aan het voorwaardelijk overnamebod van TPG en éénmalig betaalde verbrekingsvergoedingen

De concrete doelstellingen worden beschouwd als bedrijfsgevoelige informatie en, in lijn met de Belgische marktpraktijk, niet weergegeven.

De individuele prestatiecriteria hebben een procentuele weging van 40% en zijn niet-financieel gedreven.

De realisatie van de collectieve/financiële en de individuele prestatiecriteria resulteert per lid van de directieraad in de volgende totale korte termijn variabele vergoeding uitbetaald in 2024.

Naam   functie		% Weging	% Werkelijke vergoeding weging	Werkelijke vergoeding (in EUR)
Joël Gorsele   ceo	Collectieve/financiële prestatiecriteria	60%	37,0%	64.750
	Individuele prestatiecriteria	40%	38,8%	67.813
	<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>75,8%</b>	<b>132.563</b>
Vincent Macharis   cfo	Collectieve/financiële prestatiecriteria	60%	37,0%	35.150
	Individuele prestatiecriteria	40%	30,0%	28.500
	<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>67,0%</b>	<b>63.650</b>
Kevin De Greef   clo	Collectieve/financiële prestatiecriteria	60%	37,0%	35.150
	Individuele prestatiecriteria	40%	35,0%	33.203
	<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>72,0%</b>	<b>68.353</b>

## Variabele vergoeding voor de lange termijn

De driejarige referentieperiode 2023 tot en met 2025 voor de variabele vergoeding voor de lange termijn is nog niet afgelopen. In 2023 is hiervoor bijgevolg geen uitbetaling gebeurd.

## Vertrekvergoedingen

In 2023 is in gezamenlijk overleg het einde van het mandaat van Gunther Gielen als ceo aangekondigd met ingang van 29 maart 2023. De vertrekvergoeding in dit kader bedraagt € 431.211 en is opgenomen in dit remuneratieverslag onder 'Andere vergoedingen'. Verder heeft in 2023 geen vertrek van een lid van de directieraad plaats gevonden.

## Pensioen

De tabel hierna geeft de pensioenkosten voor 2023 en 2022 weer per lid van de directieraad.

Naam   functie	Pensioenkosten	
	2023	2022
Joël Gorsele   ceo	44.515	32.250
Vincent Macharis   cfo	34.882	33.540
Kevin De Greef   clo	n.v.t.	n.v.t.
Gunther Gielen ceo tot 29/03/2023	44.018	48.388

## Gebruik van terugvorderingsrechten

Er is in 2023 geen gebruik gemaakt van het contractueel voorziene clawback mechanisme in de overeenkomsten met de leden van de directieraad.

## Afwijkingen van het remuneratiebeleid

In de uitvoering van het remuneratiebeleid in 2023 is niet afgeweken van de daarin voorziene procedures, noch werden er afwijkingen toegestaan zoals bedoeld in artikel 7:89/1, §5 WVV.

## Jaarlijkse variatie van de remuneratie en van de prestaties van Intervest

In onderstaande tabel dient rekening gehouden te worden met de toekenning van de variabele vergoeding op lange termijn in 2022 gelinkt aan de driejarige referentieperiode 2020 - 2022 voor de leden van de directieraad. Dit vertaalt zich ook in de procentuele toename in 2022 versus 2021.

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Totale remuneratie voor de leden van de raad van toezicht (in EUR)</b>	125.000	222.500	255.678	259.000	372.440
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in EUR)	0	97.500	33.178	3.322	113.440
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)	0%	78% <sup>2</sup>	15% <sup>3</sup>	1%	44% <sup>4</sup>
<b>Totale remuneratie voor de ceo   Joël Gorsele<sup>5</sup> (in EUR)</b>	nvt	nvt	341.120	418.863	498.710
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in EUR)				77.743	79.847
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)				23%	19%
<b>Totale remuneratie voor de cfo   Vincent Macharis<sup>6</sup> (in EUR)</b>	nvt	nvt	289.447	418.870	346.230
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in EUR)				129.423	-72.640
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)				45%	-17%
<b>Totale remuneratie voor de clo   Kevin De Greef (in EUR)</b>	nvt	120.000	286.697	342.854	332.234
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in EUR)			166.697	56.157	-10.620
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)			139%	20%	-3%
<b>Gemiddelde totale vergoeding van de werknemers o.b.v. voltijdse equivalenten – wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)</b>		7%	5%	4%	18%
<b>PRESTATIE VAN INTERVEST</b>					
<b>Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in EUR x 1.000)</b>	892.813	1.017.958	1.208.944	1.333.418	1.419.893
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)		14%	19%	10%	6%
<b>EPRA resultaat per aandeel (in EUR)</b>	1,68 <sup>7</sup>	1,60	1,74	1,60 <sup>8</sup>	1,46 <sup>9</sup>
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)		-5%	9%	-2%	-9%
<b>Brutodividend per aandeel (in EUR)</b>	1,53	1,53	1,53	1,53	1,02
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)		0%	0%	0%	-33%

Voor de leden van de raad van toezicht en de directieraad wordt de variatie berekend vanaf de start van hun benoeming. De verhouding tussen de hoogste vergoeding en de laagste vergoeding van de medewerkers of leden van de directieraad, uitgedrukt als voltijds equivalent, bedraagt 1/12.

2 In de jaarlijkse algemene vergadering op 29 april 2020 is de aanpassing van de vergoedingen voor de raad van toezicht en de comités goedgekeurd. Deze aanpassing omvat enerzijds een jaarlijkse vaste vergoeding en anderzijds zitpenningen per aanwezigheid op een fysieke vergadering. Tevens is de samenstelling van de raad van toezicht in de loop van 2020 gewijzigd ten opzichte van 2019.

3 De samenstelling van de raad van toezicht is in 2020 en in 2021 gewijzigd. Op 30 juli 2020 is Marco Miserez toegetreden tot de raad van toezicht en Jean-Pierre Blumberg was tot zijn overlijden op 4 oktober 2020 voorzitter van de raad van toezicht. In 2021 zijn twee nieuwe leden toegetreden, Ann Smolders op 28 april 2021 en Marc Peeters gecoöpteerd op 1 augustus 2021. Ann Smolders is vanaf 6 mei 2021 benoemd tot voorzitter van de raad van toezicht. De nieuwe leden ontvangen een pro-rata vaste vergoeding en zitpenningen per bijgewoonde vergadering vanaf hun toetreding tot de raad van toezicht.

4 De jaarlijkse algemene vergadering van 26 april 2023 heeft, met ingang vanaf 1 januari 2023, aangepaste vergoedingen van de leden van de raad van toezicht en van de gespecialiseerde comités goedgekeurd. Meer informatie over de aangepaste vergoedingen is te vinden onder 'Toepassing van het remuneratiebeleid in 2023 – Leden van de raad van toezicht'. In dezelfde jaarlijkse algemene vergadering van 26 april 2023 is de benoeming van Patricia Laureys als lid van de raad van toezicht goedgekeurd. Het nieuwe lid ontvangt een pro-rata vaste vergoeding en zitpenningen per bijgewoonde vergadering vanaf haar toetreding tot de raad van toezicht. Meer informatie over de samenstelling van de raad van toezicht in 2023 is te vinden onder 'Remuneratie van de leden van de raad van toezicht – 2023' van dit verslag.

5 Joël Gorsele is ceo vanaf 24 april 2024.

6 Vincent Macharis is cfo vanaf 10 maart 2021.

7 Exclusief de ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic in 2019.

8 Exclusief de eenmalig ontvangen verbrekingsvergoeding in Mechelen Business Tower.

9 Exclusief uitzonderlijke kosten gerelateerd aan het overnamebod van TPG.



## 5 Belangenconflicten en overige regelgeving

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is Intervest tezelfdertijd onderworpen aan:

- › de wettelijke bepalingen ter zake, die geldig zijn voor alle beursgenoteerde ondernemingen, zoals voorzien in de artikels 7:96, 7:97 van het WVV
- › een specifiek stelsel voorzien in artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen die met name voorziet in de verplichting om de FSMA vooraf ter kennis te brengen van bepaalde verrichtingen door personen die bedoeld zijn in deze bepalingen, die aan gewone marktvoorwaarden moeten worden uitgevoerd en die openbaar moeten worden gemaakt
- › en aan de regels die hiervoor voorzien zijn in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

### Belangenconflicten in hoofde van de leden van de raad van toezicht en de leden van de directieraad

#### Principes

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen de vennootschap en de leden van de raad van toezicht en van de directieraad wordt vermeden.

Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van de leden van de raad van toezicht en van de directieraad spelen die van patrimoniaal belang zijn voor de vennootschap en/of voor de leden van de raad van toezicht en van de directieraad, behoeven de goedkeuring van de raad van toezicht.

Een “tegenstrijdig belang” bestaat in ieder geval wanneer de vennootschap voornemens is een transactie aan te gaan met een rechtspersoon:

1. waarin een lid van de raad van toezicht en/of van de directieraad van de vennootschap persoonlijk een patrimoniaal belang houdt
2. waarvan een bestuurslid een familierechtelijke verhouding heeft met een lid van de raad van toezicht en/of van de directieraad van de vennootschap of
3. waarbij een lid van de raad van toezicht en/of van de directieraad van de vennootschap een bestuurs- of toezichthoudende functie vervult.

Een lid van de raad van toezicht en/of van de directieraad zal:

1. niet in concurrentie met de vennootschap treden
2. geen (substantiële) schenkingen van de vennootschap voor zichzelf, voor zijn echtgenoot, geregistreeerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad vorderen of aannemen
3. ten laste van de vennootschap derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen en
4. geen zakelijke kansen die aan de vennootschap toekomen benutten voor zichzelf of voor zijn echtge-

noot, geregistreeerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad.

#### Procedure zoals omschreven in artikel 7:115 en 7:117 van het WVV

Een lid van de raad van toezicht meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang dat van patrimoniaal belang is voor de vennootschap en/of voor het desbetreffend lid terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de raad van toezicht en verschaft daarover alle relevante informatie, inclusief de voor de situatie relevante informatie inzake zijn echtgenoot, geregistreeerde partner of een andere levensgezel, pleegkind en bloed- en aanverwanten tot in de tweede graad.

Wanneer blijkt dat één van de leden van de directieraad een rechtstreeks of onrechtstreeks patrimoniaal belang heeft dat strijdig is met het belang van de vennootschap, verwijst de directieraad deze beslissing naar de raad van toezicht.

De raad van toezicht besluit, desgevallend buiten aanwezigheid van het betrokken lid van de raad van toezicht of het lid van de directieraad, of er sprake is van een tegenstrijdig belang. Het lid van de raad van toezicht of de directieraad neemt geen deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het een tegenstrijdig belang heeft. De verklaring en de toelichting van het betrokken lid van de raad van toezicht of de directieraad over de aard van dit strijdig belang worden opgenomen in de notulen van de vergadering van de raad van toezicht die de beslissing moet nemen.

Terzake moeten ook artikel 7:115 en 7:117 van het WVV nageleefd worden en evenzeer conform deze artikelen moeten dergelijke transacties ook gepubliceerd worden in het Jaarverslag van de vennootschap, met vermelding van het tegenstrijdig belang en de verklaring dat de bepalingen dienaangaande zijn nageleefd. Ook dient de commissaris in zijn verslag omtrent de audit van de jaarrekening een afzonderlijk omschrijving op te nemen van de vermogensrechtelijke gevolgen van het besluit voor de vennootschap.

#### Procedure zoals omschreven in artikel 36, 37 en 38 van de GVV-wet (zie ook Functionele belangenconflicten)

Bij tegenstrijdig belang dient ook de FSMA in bepaalde gevallen voorafgaand geïnformeerd te worden.

#### In 2023

Deze procedure diende in 2023 niet te worden toegepast.

## Belangenconflicten inzake verrichtingen met de grootaandeelhouder en met verbonden vennootschappen

De vennootschap dient ook de procedure van artikelen 7:116 en 7:117, §2 van het WVV na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met:

- a. betrekkingen van Intervest met een verbonden partij, met uitzondering van haar perimetervennootschappen en
- b. met een dochtervennootschap van Intervest waarin de natuurlijke of rechtspersoon die de ultieme controle over Intervest heeft, rechtstreeks of onrechtstreeks via andere natuurlijke of rechtspersonen dan Intervest een deelneming aanhoudt die minstens 25% van het kapitaal van de betrokken dochtervennootschappen vertegenwoordigt of ingeval van winstuitkering door die dochtervennootschap recht geeft op minstens 25% daarvan.

Beslissingen of verrichtingen over dergelijke aangelegenheden moeten voorafgaandelijk worden onderworpen aan de beoordeling van een comité van drie onafhankelijke leden van de raad van toezicht dat zich als het het nodig acht laat bijstaan door één of meerdere onafhankelijke experts aangesteld door het comité en goedgekeurd door de vennootschap. Het schriftelijk gemotiveerd advies van het comité (met melding van de informatie voorzien in 7:116, §3 van het WVV) wordt voorgelegd aan de raad van toezicht die dan beraadslaagt over de voorgenomen beslissing of verrichting. De raad van toezicht vermeldt in zijn notulen of de omschreven procedure werd nageleefd en, in voorkomend geval, of en op welke gronden van het advies van het comité wordt afgeweken. De commissaris verleent een oordeel of er geen van materieel belang zijnde inconsistenties zijn in de financiële en boekhoudkundige gegevens die vermeld staan in de notulen van de raad van toezicht en in het advies van het comité ten opzichte van de informatie waarover hij beschikt in het kader van zijn opdracht. Dit oordeel wordt aan de notulen van de raad van toezicht gehecht. Verder worden de bepalingen toegepast zoals vermeld in artikel 7:116, § 4/1 van het WVV.

### In 2023

Er deden zich geen dergelijke belangenconflictsituaties voor in 2023.

## Functionele belangenconflicten

De regeling van artikelen 37 en 38 van de GVV- Wet is van toepassing op de vennootschap. Artikel 37 van de GVV- Wet bevat een functionele belangenconflictenregeling die inhoudt dat de vennootschap de FSMA moet informeren telkens bepaalde met de vennootschap verbonden personen (opgesomd in hetzelfde artikel, waaronder onder meer de leden van de raad van toezicht en van de directieraad, de personen die de vennootschap controleren of ermee verbonden zijn of er een deelneming in bezitten, de promotor en de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de vennootschap) rechtstreeks

of onrechtstreeks optreden als tegenpartij bij, of enig vermogensvoordeel halen uit, een verrichting met de vennootschap of een van haar dochtervennootschappen. In haar mededeling aan de FSMA moet het belang van de geplande verrichting voor de vennootschap worden aange-toond, alsook dat de betrokken verrichting binnen haar bedrijfsstrategie kadert.

Artikel 38 van de GVV-Wet omschrijft dan weer wanneer de bepalingen van artikel 36 en 37 van de GVV-Wet niet van toepassing zijn:

- › de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en € 2.500.000
- › de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar perimetervennootschappen 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 perimetervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

Verrichtingen waarvoor een functioneel belangenconflict bestaat, dienen tegen normale marktvoorwaarden te worden uitgevoerd. Wanneer een dergelijke verrichting betrekking heeft op vastgoed, is de waardering van de vastgoedexpert bindend als minimumprijs (bij vervreemding door de vennootschap of haar dochtervennootschappen) of als maximumprijs (bij verwerving door de vennootschap of haar dochtervennootschappen).

Dergelijke verrichtingen, alsook de te melden gegevens, worden onmiddellijk openbaar gemaakt. Ze worden in het Jaarverslag en in het Verslag van de commissaris toegelicht.

### In 2023

Er deden zich geen dergelijke belangenconflictsituaties voor in 2023.

## Belangenconflicten wanneer een dochtervennootschap van de vennootschap vastgoeddiensten verleent aan derden

Conform artikel 6, 10° van de GVV-Wet zal de vennootschap een beleid moeten uitstippelen inzake het beheer van belangenconflicten wanneer haar dochtervennootschap vastgoeddiensten verleent aan derden (wat thans

niet het geval is). Dit beleid moet in het Jaarverslag worden gepubliceerd.

## In 2023

Er deden zich geen dergelijke belangenconflictsituaties voor in 2023.

## Overige regelgeving en procedures

### Regels ter preventie van marktmisbruik

Intervest heeft de gedragsregels inzake financiële transacties opgenomen in het Corporate Governance Charter en in een apart verhandelingsreglement ('Dealing code') dat geraadpleegd kan worden op [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu). Dit verhandelingsreglement maakt deel uit van het Corporate Governance Charter van de vennootschap en werd afgestemd op toepasselijke wet- en regelgevingen (in het bijzonder de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik en daaruit voortvloeiende Europese regelgeving (samen de "Verordening Marktmisbruik"), de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en de Corporate Governance Code 2020).

In dit verhandelingsreglement wordt het interne beleid van de vennootschap inzake de voorkoming van misbruik van voorwetenschap en preventie van marktmisbruik vastgelegd.

## Gedragscode

Intervest heeft een gedragscode opgesteld die van toepassing is op alle werknemers, alsook de leden van de directieraad, de raad van toezicht, het audit- en risicocomité, het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité. De gedragscode is ook van toepassing op tijdelijke medewerkers en personen die op contractbasis voor Intervest werken. Deze gedragscode is raadpleegbaar op [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

Deze gedragscode zet uiteen hoe Intervest zaken wil doen: op een eerlijke, integere en transparante wijze, conform de belangen van Intervest, in het bijzonder wat betreft haar bedrijfs- en financiële doelstellingen. De gedragscode is de basis voor alle procedures bij Intervest. Operationele principes, beleidslijnen of procedures moeten (ontwikkeld worden) in lijn (zijn) met deze gedragscode. De gedragscode helpt gedrag te sturen en is bedoeld als een raamwerk, niet als een reglement, want het is onmogelijk om elke mogelijke situatie in de code te capteren.

### Procedure van melding van onregelmatigheden

Intervest heeft een procedure van melding van onregelmatigheden ingevoerd. Deze procedure beschermt medewerkers en business partners die misstanden binnen het bedrijf melden.

## 6 Risicobeheer en interne controle

### Raamwerk

Intervest heeft een systeem voor risicobeheer en interne controle opgezet - aangepast aan haar werking en aan de omgeving waarin ze opereert en evolueert - op basis van het internationaal aanvaarde algemene controle raamwerk ontwikkeld door COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). De COSO beheersingscomponenten dienen daarbij als uitgangspunt voor Intervest, nl. de controle-omgeving (gedrag en cultuur), de risico-analyse, controle-activiteiten om de risico's te mitigeren en een periodieke evaluatie van interne controle.

### Actoren

Met het oog op een effectief risicobeheerssysteem hanteert Intervest een organisatiestructuur met duidelijke rollen en verantwoordelijkheden ten aanzien van risicobeheer, nl. het three lines of defense model. Binnen dit model wordt er gebruik gemaakt van drie verschillende lijnen om risicobeheersing in te vullen:

### Eerste lijn: Lijnmanagement

De business (lijnmanagement) is primair zelf verantwoordelijk voor haar eigen processen en de interne controle in deze processen. Hierbij is de business ook zelf verantwoordelijk voor de sturing en de beheersing van de organisatie en de processen.

### Tweede lijn: Risk en Compliance

De tweede lijn is verantwoordelijk voor het ondersteunen, adviseren en coördineren van de eerste lijn. Daarbij bewaakt de tweede lijn ook of het management de verantwoordelijkheden neemt en hier verantwoording over aflegt.

- › De uitoefening van de onafhankelijke compliancefunctie wordt, op basis van een mandaat van onbepaalde duur, waargenomen door de clo, Kevin De Greef.
- › De rol van risk officer wordt waargenomen door de cfo, Vincent Macharis, op basis van een mandaat van onbepaalde duur.

Beide functies leggen verantwoording af aan het audit- en risicocomité.

## Derde lijn: Interne Audit

De derde en laatste lijn is verantwoordelijk voor het onafhankelijk en objectief toetsen van de uitvoering van risk management. De derde lijn stelt daarbij mogelijke verbeteringen voor aan het management om overlappingen of ontbrekende controles te implementeren.

Intervest heeft de interne auditfunctie toevertrouwd aan een externe partij nl. BDO Risk & Assurance Services, vertegenwoordigd door Steven Cauwenberghs. waarbij Johan Buijs, lid van de raad van toezicht van Intervest, is aangesteld voor de controle vanuit de vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO Risk & Assurance Services en die aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit.

## Rol van het audit- en risicocomité

Het audit- en risicocomité ondersteunt de raad van toezicht bij het vervullen van zijn verantwoordelijkheden inzake monitoring met het oog op een controle in de ruimste zin, inclusief de risico's. De verantwoordelijkheden, samenstelling, bevoegdheden en werking van dit audit- en risicocomité zijn beschreven in het intern reglement van het audit- en risicocomité, beschikbaar in het Corporate Governance Charter op de website van Intervest: [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

## Rol van de commissaris

Bij risicobeheersing is ook een rol weggelegd voor de externe commissaris. De commissaris is volgens haar beroepsstandaarden verplicht om voorafgaand aan een controle van de jaarrekening een risicoanalyse uit te voeren. In deze risicoanalyse schenkt de revisor aandacht aan de risico's die van invloed kunnen zijn op de jaarrekening.

## Beheerscomponenten

### Controle-omgeving

De inrichting en aansturing van de organisatie en vooral gedrag en cultuur zijn essentieel voor de beheersing van risico's. De belangrijkste beheersingsmaatregelen in de controle-omgeving van Intervest betreffen:

- › "Tone at the top": de directieraad van Intervest bevestigt o.a. in het jaarlijks verslag van de effectieve leiding dat het zich ertoe verbindt om een integer beleid te voeren d.m.v. de voorbeeldfunctie en de schepping van een aangepaste ethische cultuur;
- › Vastgelegde strategie, operationeel gemaakt in het beleggingsbeleid;
- › Gedragscode die het algemeen aanvaard gedrag binnen Intervest beschrijft (regels omtrent naleving van wetgeving, integriteit, belangenconflicten, handel in aandelen, geheime informatie, enz.) van toepassing op

- › alle medewerkers van Intervest (intern / extern);
- › Corporate Governance Charter, dat de belangrijkste interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest beschrijft;
- › Intern reglement, waarin de missie, visie, normen en waarden van Intervest gedefinieerd zijn;
- › Procedure "melden van onregelmatigheden" die ervoor zorgt dat misstanden veilig en confidentieel kunnen worden gemeld;
- › Verhandelingsreglement betreffende de meldingsplicht van personen met een leidinggevende verantwoordelijkheid omtrent transacties in aandelen of schuldinstrumenten van Intervest;
- › Belangenconflictenregeling conform de wettelijke vereisten;
- › Beleid ten aanzien van giften, (relatie-)geschenken, uitnodigingen;
- › Beleid ten aanzien van de normen waaraan derde partijen met wie transacties worden gedaan moeten voldoen en waarop vervolgens wordt gescreend ("Customer / Supplier Due Diligence");
- › Beloningsbeleid en beleid inzake bonusregelingen, met daarin elementen van korte termijn en lange termijn resultaten en van financiële en niet-financiële criteria;
- › Informeren/trainen/jaarlijkse actualisering van de gedragscodes en andere maatregelen om de bewustwording van de medewerkers te vergroten;
- › Toezicht door de raad van toezicht en externe controle door de revisor, waarbij (een deel van de) betrokkenen kennis moeten hebben van de vastgoedmarkt;
- › Vastgelegd risicomanagement en ingebed in de organisatie als onderdeel van de bedrijfsvoering. De mogelijke risico's worden periodiek geïnventariseerd en geëvalueerd (zie ook punt Risico-analyse);
- › Besluitvorming aan de hand van beslisdocumenten en notulen;
- › Toegankelijkheid van informatie over afdelingen heen;
- › Periodieke evaluatie (jaarlijks) van medewerkers;
- › Medewerkers die afwijken van integer gedrag worden niet getolereerd en actie wordt ondernomen om de afwijking te verhinderen in de toekomst;
- › Compliance workshops als onderdeel van het onboarding proces.

## Risico-analyse

De cfo, optredend als risk officer, voert op halfjaarlijkse basis een analyse en evaluatie van de risico's uit doorheen Intervest, haar perimetervennootschappen en de verschillende afdelingen.

De beoordeling en classificatie van de geïdentificeerde risico's gaat volgens vastgelegde criteria voor waarschijnlijkheid van voorkomen (kans dat het risico zich daadwerkelijk voordoet) en mogelijke impact (grootte van de mogelijke gevolgen) als het risico zich voordoet. Op deze manier wordt elk individueel risico op uniforme en consistente wijze beoordeeld.

De vastgelegde drempelwaarde geeft aan welke risico's onder of boven de acceptatiebereidheid van Intervest vallen. Voor alle risico's die boven de drempelwaarde vallen moeten er (bijkomende) maatregelen worden getroffen.

Op jaarlijkse basis, met een korte update voor het halfjaarverslag, wordt het risico-register ter bespreking en goedkeuring voorgelegd aan de raad van toezicht, hetgeen leidt tot de vereiste publicatie in het halfjaarlijks financieel verslag en jaarverslag.

De risico-opvolging zit verankerd in het risicobeheerproces van de onderneming en de verantwoordelijkheid voor de opvolging ligt bij de verschillende niveaus van de organisatie: #TeamIntervest, de directieraad en de raad van toezicht.

## Controle-activiteiten

In de verschillende afdelingen van Intervest worden er controles uitgevoerd als antwoord op de geïdentificeerde risico's. De belangrijkste beheersingsmaatregelen betreffen:

- › Investerings dienen een minimum bepaald rendement te halen;
- › Monitoring van de samenstelling van de vastgoedportefeuille: adequate sectorale en regionale spreiding, risicospreiding huurders, leegstand, enz.;
- › Huurovereenkomsten bevatten beschermende elementen zoals huurwaarborgen en/of bankgaranties van de huurders, clausules voor automatische jaarlijkse indexatie van de huurprijzen en veelal een verplichte schadevergoeding betaalbaar door de huurder bij een vroegtijdige beëindiging van het contract;
- › Voldoende kredietruimte bij financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen;
- › Functiescheidingen (dus toepassing van vier ogen principe) tussen initiëren, besluitvorming, uitvoering, registreren en controleren;
- › Besluitvoorbereidingen door meerdere disciplines (asset managers, technisch managers, investment

managers, legal counsel en finance medewerkers);

- › Gebruik van een geïntegreerde gespecialiseerde software voor vastgoedbeheer, exploitatie, boekhouding en rapportering (Yardi) met ingebouwde systeemcontroles bijvoorbeeld goedkeuringsflows in het systeem voor controle op facturen;
- › Procesbeschrijvingen van de kritische processen waarin opgenomen de besluitvorming, verantwoording, opvolging en vastlegging, eveneens de inrichting van de interne beheersing, met name voor:
  - › Acquisities en disposities
  - › Verhuurproces
  - › Huurfacturatie
  - › Taxaties
  - › Boekhoudkundige afsluiting
  - › Derivaten
  - › Treasury
  - › Aankoopproces (inclusief offerteprocedure)
- › Regelmatige toetsing op bestaan en werking van de interne controles in deze processen, inclusief periodieke interne en externe audits;
- › Meerjaren onderhoudsbegroting per pand en onderhoudsbudget per pand voor het komende jaar;
- › Taxatiebeleid: een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem

## Evaluatie van de interne controle

Zoals reeds hoger vermeld wordt de kwaliteit van de interne controle in de loop van het boekjaar beoordeeld door de commissaris, het audit- en risicocomité en de interne audit.

# 7 Andere betrokken partijen

## Commissaris

De commissaris, aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders, is Deloitte Bedrijfsrevisoren BV en wordt vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor.

## Vastgoeddeskundigen

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

## Onafhankelijke controlefuncties

Elke openbare GVV dient in het kader van haar interne controle, invulling te geven aan interne auditprocedures,

een risk managementbeleid en een integriteitsbeleid. Daarop wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie en de compliancefunctie conform artikel 17, §3, 4 en 5 van de GVV-Wet (dit zijn samen de "onafhankelijke controlefuncties").

## Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

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

Intervest heeft eind 2021 de externe consultant BDO Risk & Assurance Services, vertegenwoordigd door Steven Cauwenberghs, aangesteld als de personen die belast zijn met de interne audit, waarbij Johan Buijs, lid van de raad van toezicht van Intervest, is aangesteld voor de controle vanuit de vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO Risk & Assurance Services en die aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Het mandaat van BDO Risk & Assurance Services als externe consultant heeft een duur van drie jaar.

## Onafhankelijke risicobeheerfunctie

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

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

De onafhankelijke risicobeheerfunctie wordt op 31 december 2023 waargenomen door Vincent Macharis, lid van de directieraad en cfo. Het mandaat is voor onbepaalde duur.

## Onafhankelijke compliancefunctie

Regels betreffende compliance en integriteit zijn bevat in de functie van de compliance officer. De vennootschap heeft een persoon aangesteld als compliance officer, belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Verordening EU nr. 596/2014 betreffende marktmisbruik.

De compliance officer ziet er eveneens op toe dat de vennootschap de wetten, de reglementen en de gedrags-

regels die van toepassing zijn op de vennootschap, naleeft. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Intervest een interne gedragscode en een procedure voor de melding van onregelmatigheden opgesteld.

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

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

Op 31 december 2023 wordt de onafhankelijke compliancefunctie waargenomen door Kevin De Greef, lid van de directieraad en clo. Het mandaat is voor onbepaalde duur.

## Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007<sup>10</sup>

### Kapitaalstructuur<sup>11</sup>

#### Gewone aandelen (INTO)

Aantal	Kapitaal (in EUR)	%
30.825.122	€ 280.891.486,69	100%

Het geplaatst kapitaal bedraagt € 280.891.486,69 en is verdeeld over 30.825.122 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel ervan vertegenwoordigen. Het zijn

<sup>10</sup> Met betrekking tot de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten voor verhandeling op de gereguleerde markt – zie ook de wet van 1 april 2007 inzake het openbare overnamebod.

<sup>11</sup> Op afsluitingsdatum van dit verslag.



30.825.122 gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

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

Er zijn geen effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

## Aandelenoptieplan

De vennootschap heeft geen aandelenoptieplan. De vennootschap heeft een variabel kortetermijn- en lange-termijnvergoedingsplan voor de leden van de directieraad, zoals beschreven in het Remuneratieverslag.

## Aandeelhoudersovereenkomsten

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

## Toegestaan kapitaal

De bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap heeft op 24 mei 2023 een machtiging verleend aan de raad van toezicht om het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van:

- i. vijftig procent (50%) van tweehonderdzesenzestig miljoen vierhonderd en tweeduizend tweehonderdzesendertig euro vierentwintig cent (€ 266.402.236,24), afgerond naar beneden tot op de eurocent, (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, of (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en gewijzigd bij Wet van 2 mei 2019 houdende diverse financiële bepalingen) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft,
- ii. twintig procent (20%) van tweehonderdzesenzestig miljoen vierhonderd en tweeduizend tweehonderdzesendertig euro vierentwintig cent (€ 266.402.236,24), afgerond naar beneden tot op de eurocent, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft,
- iii. tien procent (10%) van tweehonderd zesenzestig miljoen vierhonderd en tweeduizend tweehonderdzesendertig euro vierentwintig cent (€ 266.402.236,24) door (i) inbreng in natura (anders dan bedoeld onder lid (b) hierboven), (ii) inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onher-

*leidbaar toewijzingsrecht, of (iii) enige andere vorm van kapitaalverhoging,*

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan tweehonderdzesenzestig miljoen vierhonderd en tweeduizend tweehonderdzesendertig euro vierentwintig cent (€ 266.402.236,24) in totaal gedurende de periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering. Deze machtiging kan worden hernieuwd.

Het toegestaan kapitaal kan niet worden aangewend om het kapitaal te verhogen bij toepassing van artikel 7:202 van het WVV in het kader van een openbaar bod tot aankoop van de effecten van de vennootschap.

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

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

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

- › de kapitaalverhoging door inbreng in natura die op 02 augustus 2023 werd beslist ten belope van € 8.608.039,31 exclusief een uitgiftepremie van € 4.409.230,27

## Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 7:177 en volgende van het WVV, onder voorbehoud van wat hierna is vermeld met betrekking tot het voorkeurrecht.

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

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 7:188 tot 7:193 van het WVV, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato

- van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd
  4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

De kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 7:196 en 7:197 van het WVV. Bovendien, en overeenkomstig artikel 26 §2 van de GVV-Wet, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 7:197 van het WVV alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.
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 toezicht het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag
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<sup>o</sup> bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

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

## Inkoop van aandelen

Conform artikel 9 van de statuten kan de vennootschap haar eigen aandelen verwerven, in pand houden of vervreemden krachtens de beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig de bepalingen van het WVV.

Daarenboven mag de raad van toezicht, voor een periode van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de beslissing in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, i.e. vanaf 2 juni 2020, voor rekening van de vennootschap, de eigen aandelen van de vennootschap verwerven en in pand nemen (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85 % van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen) en die niet hoger mag zijn dan 115 % van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen) zonder dat de vennootschap meer mag bezitten dan 10 % van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

Op 31 december 2023 heeft Intervest, noch haar perimertervenootschappen, 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 zo goed als alle financieringsovereenkomsten, waarbij de bank zo snel als mogelijk op de hoogte gebracht dient te worden bij substantiële wijzigingen in de aandeelhoudersstructuur (in sommige contracten gespecificeerd als wijzigingen tussen de 30% en 50%), en die de bank het recht geeft te oordelen dat de kredietovereenkomst gewijzigd of stopgezet dient te worden.

De financieringsovereenkomsten met een 'change of control' clause worden ter goedkeuring en indien nodig ter bekrachtiging voorgelegd aan de eerstvolgende jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders. In de notulen van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders worden de desbetreffende financieringsovereenkomsten omschreven. Deze notulen zijn allemaal raadpleegbaar op de website van Intervest [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).



# EPRA & APM<sup>1</sup>

## Opnieuw goud voor Jaarverslag 2022 en ook goud voor Duurzaamheidsverslag 2022

Het Jaarverslag 2022 van Intervest sleepte opnieuw een EPRA Gold Award in de wacht tijdens de jaarlijkse conferentie van de European Real Estate Association. Het is de negende keer op rij dat Intervest voor haar jaarverslag een Gold Award mocht ontvangen van deze toonaangevende vereniging die pleit voor een verbetering van transparantie en consistentie in financiële rapportering.

EPRA heeft dit ook uitgebreid naar aanbevelingen en rapportering m.b.t. duurzaamheid, de zgn. sustainability BPR. Het Intervest Duurzaamheidsverslag 2022, de vierde editie, sleept eveneens een EPRA sBPR Gold Award in de wacht.



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

## EPRA Kernprestatie-indicatoren

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

In oktober 2019 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')<sup>1</sup> gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestatie-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.

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

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA*		31-12-2023	31-12-2022
1	EPRA resultaat	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.  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).	in EUR x 1.000	37.401	45.467
			EUR/aandeel	1,25	1,71
2	EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren	Doelstelling: past de IFRS NAW aan om de stakeholders een zo juist mogelijke informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en verplichtingen van een vennootschap die in vastgoed investeert in drie verschillende gevallen:  (i) <b>EPRA Net Reinstatement Value (NRV)</b> geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief de real estate transfer tax.  (ii) <b>EPRA Net Tangible Assets (NTA)</b> gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.  (iii) <b>EPRA Net Disposal Value (NDV)</b> vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	in EUR x 1.000	752.975	749.666
			EUR/aandeel	24,43	25,64
			in EUR x 1.000	685.639	687.015
			EUR/aandeel	22,24	23,50
			in EUR x 1.000	686.544	713.525
			EUR/aandeel	22,27	24,41

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

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA*	31-12-2023	31-12-2022
3	(i) EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.  Doelstelling: een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement.	5,1%	4,8%
	(ii) EPRA aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).  Doelstelling: een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement.	5,4%	5,1%
4	EPRA huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.  Doelstelling: meet de leegstand van de portefeuille vastgoedbeleggingen op basis van de GHW (ERV).	7%	10,0%
5	EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.  Doelstelling: meet betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap.	26,5%	18,0%
	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	24,4%	16,5%
6	EPRA Loan-to-Value (LTV)	Schuld gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille.  Doelstelling: meet de verhouding van de schulden ten opzichte van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille.	49,3%	47,9%

\* Bron: EPRA Best Practices ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

## Tabellen EPRA Kernprestatie-indicatoren

### Tabel 1: EPRA resultaat

Reconciliatie in EUR x 1.000		31-12-2023	31-12-2022
<b>Nettoresultaat IFRS (aandeel Groep)</b>		<b>5.918</b>	<b>51.714</b>
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat			
Uit te sluiten:			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-4.733	478
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-810	-26.106
Ander portefeuilleresultaat		-2.793	3.920
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-16.860	32.257
Minderheidsbelangen mbt bovenstaande		-6.286	-4.302
<b>EPRA resultaat</b>	<b>A</b>	<b>37.401</b>	<b>45.467</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	30.021.003	26.664.878
<b>EPRA resultaat per aandeel (in EUR)</b>	<b>=A/B</b>	<b>1,25</b>	<b>1,71</b>

### Tabel 2: EPRA NAV indicatoren

in EUR x 1.000	31-12-2023			31-12-2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>674.706</b>	<b>674.706</b>	<b>674.706</b>	693.352	693.352	693.352
<b>Verwaterde NAV aan reële waarde</b>	<b>674.706</b>	<b>674.706</b>	<b>674.706</b>	693.352	693.352	693.352
<b>Uit te sluiten:</b>	(-)					
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	-25.536	-22.222		-21.775	-21.761	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	11.014	11.014		27.814	27.814	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		274			284	
<b>Toe te voegen:</b>	(+)					
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			11.838			20.174
▪ Real estate transfer taks	63.747			62.353		
<b>NAV</b>	<b>752.975</b>	<b>685.639</b>	<b>686.544</b>	<b>749.666</b>	<b>687.015</b>	<b>713.526</b>
Verwaterd aantal aandelen	30.825.122	30.825.122	30.825.122	29.235.067	29.235.067	29.235.067
<b>NAV per aandeel (in EUR)</b>	<b>24,43</b>	<b>22,24</b>	<b>22,27</b>	<b>25,64</b>	<b>23,50</b>	<b>24,41</b>

De EPRA NTA per aandeel bedraagt op 31 december 2023 € 22,24. Dit betekent een daling van € 1,26 tegenover € 23,50 per 31 december 2022 voornamelijk als gevolg van de kapitaalverhoging door het keuzedividend en de acquisitie van ILWS in combinatie met de EPRA resultaat-generatie, de waardedaling van de vastgoedportefeuille en de dividenduitkering over het boekjaar 2022.

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

Reconciliatie in EUR x 1.000		31-12-2023	31-12-2022
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop		1.423.093	1.360.696
Uit te sluiten:			
Projectontwikkelingen met het oog op verhuring	(-)	80.670	99.619
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>		<b>1.342.423</b>	<b>1.261.076</b>
Toe te voegen:			
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	(+)	64.226	61.170
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring - inclusief recht van gebruik gehouden vastgoed</b>	(B)	<b>1.406.649</b>	<b>1.322.247</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten		81.814	72.614
Uit te sluiten:			
Vastgoedkosten*		-9.788	-9.194
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	(A)	<b>72.027</b>	<b>63.421</b>
Aanpassingen:			
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen		3.802	3.996
<b>Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten</b>	(C)	<b>75.828</b>	<b>67.417</b>
<b>EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (in %)</b>	(A/B)	<b>5,1%</b>	<b>4,8%</b>
<b>EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (in %)</b>	(C/B)	<b>5,4%</b>	<b>5,1%</b>

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

Tabel 4: EPRA huurleegstandspercentage

Segment	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> x 1.000)	Geschatte huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in EUR x 1.000)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in EUR x 1.000)	31-12-2023	31-12-2022
				EPRA huurleegstand (in %)	EPRA huurleegstand (in %)
Kantoren	200	4.042	26.734	15%	24%
Logistiek vastgoed België	871	1.674	41.837	4%	4%
Logistiek vastgoed Nederland	359	870	24.757	4%	0%
<b>TOTAAL VASTGOED beschikbaar voor verhuring</b>	<b>1.430</b>	<b>6.586</b>	<b>93.328</b>	<b>7%</b>	<b>10%</b>

Tabel 5: EPRA kost ratio's

Reconciliatie in EUR x 1.000		31-12-2023	31-12-2022
Administratieve en operationele uitgaven (IFRS)		21.457	12.888
Met verhuur verbonden kosten		76	19
Recuperatie van vastgoedkosten		-1.163	-1.249
Recuperatie van huurlasten			
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin- staatstelling		1.138	1.629
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-918	-939
Vastgoedkosten		10.984	8.566
Algemene kosten		10.437	4.387
Andere operationele opbrengsten en kosten		903	475
Uit te sluiten:			
– Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht		-9	-9
<b>EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>(A)</b>	<b>21.448</b>	<b>12.879</b>
Leegstandskosten		-1.688	-1.086
<b>EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>(B)</b>	<b>19.760</b>	<b>11.794</b>
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	(C)	81.071	71.465
<b>EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (in %)</b>	<b>(A/C)</b>	<b>26,5%</b>	<b>18,0%</b>
<b>EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (in %)</b>	<b>(B/C)</b>	<b>24,4%</b>	<b>16,5%</b>

Tabel 6: EPRA LTV

De EPRA LTV voorziet in enkele aanpassingen aan de IFRS-rapportering, de belangrijkste concepten die worden geïntroduceerd zijn de volgende:

- › in geval van twijfel, wordt elk kapitaal dat geen eigen vermogen is beschouwd als schuld (ongeacht de IFRS-classificatie hiervan);
- › activa worden opgenomen aan reële waarde;
- › de nettoschuld wordt opgenomen tegen nominale waarde;
- › er wordt geen aanpassing in verband met IFRS16 voorgesteld, omdat deze saldi doorgaans aan beide zijden van de berekening voorkomen;
- › de EPRA LTV wordt berekend op basis van proportionele consolidatie, dit houdt in dat de EPRA LTV het aandeel van de Groep in de nettoschuld en de nettoactiva van joint ventures of materiële deelnemingen omvat.

in EUR x 1.000		31-12-2023		
		Gerapporteerd	Minderheidsbelang	Aandeel groep
<b>Toe te voegen:</b>				
▪ Leningen uit kredietinstellingen		540.591	33.805	506.786
▪ Commercial Paper		40.000		40.000
▪ Greenbond/USPP		94.491		94.491
▪ Nettoschulden/vorderingen		38.191	3.167	35.024
<b>Uit te sluiten:</b>				
▪ Kas en kasequivalenten	(-)	-3.123	-202	-2.922
<b>EPRA Nettoschuld</b>	<b>(A)</b>	<b>710.150</b>	<b>36.770</b>	<b>673.380</b>
<b>Toe te voegen:</b>				
▪ Vastgoed beschikbaar voor verhuur (incl. zonnepanelen ed.)		1.351.939	56.870	1.295.069
▪ Vastgoed bestemd voor verkoop		3.200		3.200
▪ Projectontwikkelingen en grondreserves		80.670	16.434	64.237
▪ Immateriële vaste activa		274	1	273
▪ Financiële activa		4.103	2.052	2.052
<b>EPRA Totaal vastgoedwaarde</b>	<b>(B)</b>	<b>1.440.187</b>	<b>75.357</b>	<b>1.364.830</b>
<b>EPRA LTV</b>	<b>=(A/B)</b>	<b>49,3%</b>		<b>49,3%</b>

in EUR x 1.000		31-12-2022		
		Gerapporteerd	Minderheidsbelang	Aandeel groep
<b>Toe te voegen:</b>				
▪ Leningen uit kredietinstellingen		487.380	20.656	466.724
▪ Commercial Paper		46.000		46.000
▪ Greenbond/USPP		94.382		94.382
▪ Nettoschulden/vorderingen		35.600	8.021	27.579
<b>Uit te sluiten:</b>				
▪ Kas en kasequivalenten	(-)	-3.053	-222	-2.831
<b>EPRA Nettoschuld</b>	<b>(A)</b>	<b>660.309</b>	<b>28.455</b>	<b>631.854</b>
<b>Toe te voegen:</b>				
▪ Vastgoed beschikbaar voor verhuur (incl. zonnepanelen ed.)		1.248.391	40.617	1.207.774
▪ Vastgoed bestemd voor verkoop		27.277		27.277
▪ Projectontwikkelingen en grondreserves		99.619	14.598	85.021
▪ Immateriële vaste activa		284	2	282
<b>EPRA Totaal vastgoedwaarde</b>	<b>(B)</b>	<b>1.375.572</b>	<b>55.217</b>	<b>1.320.355</b>
<b>EPRA LTV</b>	<b>=(A/B)</b>	<b>48,0%</b>		<b>47,9%</b>

Tabel 7: EPRA nettohuurinkomsten op constante vergelijkingsbasis

in EUR x 1.000		31-12-2023			31-12-2022		
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 %)
<b>Kantoren</b>	<b>21.059</b>	195	2.769	24.023	22.823	<b>-1.764</b>	<b>-8%</b>
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						1.492	7%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						-392	-2%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders of nieuwe huurders						-109	0%
Wijziging in ontvangen schadevergoedingen						-3.001	-13%
Wijzigingen Greenhouse						89	0%
Wijzigingen in gespreide huurvoordelen als gevolg van onderhandelingen en breakdata						157	1%
<b>Logistiek België</b>	<b>23.510</b>	12.396	0	35.906	21.912	<b>1.598</b>	<b>7%</b>
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						1.412	6%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						198	1%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders of nieuwe huurders						-69	0%

in EUR x 1.000	<b>31-12-2023</b>				<b>31-12-2022</b>			
Wijzigingen in ontvangen schadevergoedingen						-39	0%	
Wijzigingen in gespreide huurvoordelen als gevolg van onderhandelingen en breakdata						96	0%	
<b>Logistiek Nederland</b>	<b>19.213</b>	1.938	0	21.152	17.875	<b>1.338</b>	<b>7%</b>	
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						1.518	8%	
Wijzigingen in de bezettingsgraad						-180	-1%	
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders of nieuwe huurders						0	0%	
Wijzigingen in ontvangen schadevergoedingen						0	0%	
Wijzigingen in gespreide huurvoordelen als gevolg van onderhandelingen en breakdata						0	0%	
<b>TOTAAL HUUR-INKOMSTEN bij gelijkblijvende samenstelling</b>	<b>63.782</b>	14.529	2.769	81.081	62.610	<b>1.172</b>	<b>2%</b>	
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde netto huurinkomsten</b>								
Met verhuur verbonden kosten				-76				
<b>NETTOHUUR-RESULTAAT</b>				<b>81.005</b>				

Bovenstaande tabel geeft de evolutie van de EPRA huurinkomsten weer bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille. Dit wil zeggen dat de extra huurinkomsten ontvangen als gevolg van de acquisities uit 2022 en 2023 niet worden opgenomen in de vergelijkingsbasis.

Bij de kantoren is er een daling van 8%, voornamelijk als gevolg van de verbrekingsvergoeding die ontvangen is voor het vroegtijdige vertrek van huurder Enterprise Service Belgium in Mechelen Business Tower in 2022. In het logistieke segment is er zowel in België als in Nederland een toename van 7%, in beide segmenten is dit grotendeels het effect van de indexering van de hurgelden.



Tabel 8: EPRA investeringsuitgaven op constante vergelijkingsbasis

in EUR x 1.000	31-12-2023			31-12-2022		
	Kantoren	Logistiek België	Logistiek Nederland	Kantoren	Logistiek België	Logistiek Nederland
<b>Verwervingen</b>	<b>0</b>	<b>58.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65.193</b>	<b>30.222</b>
<i>Verwerving van vastgoedbeleggingen</i>	0	29.500	0	0	4.627	30.222
<i>Verwerving van vastgoed via aandelen in vastgoedvennootschappen</i>	0	29.000	0	0	60.566	0
<b>Investerings in projectontwikkelingen</b>	<b>644</b>	<b>22.027</b>	<b>4.553</b>	<b>6.666</b>	<b>75.426</b>	<b>5.749</b>
<i>Waarvan geactiveerde rente:</i>	0	598	149	344	1.203	100
<b>Like-for-like portefeuille*</b>	<b>1.844</b>	<b>5.412</b>	<b>3.739</b>	<b>935</b>	<b>1.414</b>	<b>575</b>
<i>Waarvan met bijkomende verhuurbare oppervlakte:</i>	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>2.488</b>	<b>85.939</b>	<b>8.292</b>	<b>7.601</b>	<b>142.033</b>	<b>36.546</b>
Aanpassing niet geldelijke posten	600	2.137	0	65	-26.800	0
<b>TOTAAL (CASHFLOW)</b>	<b>3.088</b>	<b>88.076</b>	<b>8.292</b>	<b>7.665</b>	<b>115.233</b>	<b>36.546</b>


\* De investeringsuitgaven vermeld bij de "Like-for-like portefeuille" betreffen investeringen en uitbreidingen in gebouwen in bezit van de vennootschap op 1 januari 2022 en nog steeds in bezit op 31 december 2023.

In de logistieke portefeuille in België zijn er in 2023 aankopen geweest in Gent, St.George en Herstal. Er is eveneens geïnvesteerd in de verdere afwerking Genk Green Logistics.

In de Nederlandse logistieke portefeuille is er in 2023 geïnvesteerd in de projectontwikkeling in den Bosch.

De aanpassing voor niet-geldelijke posten in het logistieke segment van België heeft enerzijds betrekking op de variatie in de voorziening voor te ontvangen facturen inzake de afwerking van (voornamelijk) de site in Genk Green Logistics, Anderzijds is in verband met de aandelentransactie van ILWS enkel de effectief betaalde prijs van de aandelen opgenomen in de investeringsuitgaven van het kasstroomoverzicht. Andere niet-cash gerelateerde posten zoals de IFRS16-aanpassing voor de concessievergoeding van het aangekochte pand in Gent Skaldenstraat zijn eveneens niet opgenomen in het cashflowverloop.

## Alternatieve prestatemaatstaven

Alternatieve prestatemaatstaven (APM) zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in de financiële verslaggeving maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatemaatstaven. De alternatieve prestatemaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn. De EPRA-indicatoren die als APM beschouwd worden, zijn opgenomen onder het hoofdstuk "EPRA Kernprestatie-indicatoren".

### Gemiddelde rentevoet van de financieringen<sup>o</sup>

**Definitie** - De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap wordt berekend door de som van netto-interestkosten (op jaarbasis) en de geactiveerde intercalaire interesten te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen (kredieten bij financiële instellingen, obligatieleningen, enz)). Deze alternatieve prestatemaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

**Doelstelling** - De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de vennootschap en van de financiële markten.

Reconciliatie in EUR x 1.000		31-12-2023	31-12-2022
Netto-interestkosten	(A)	20.537	10.655
Geactiveerde intercalaire interesten	(B)	747	1.647
Gemiddelde schuld van de periode	(C)	679.004	620.034
<b>Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365) (%)</b>	<b>= (A+B)/C</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,0%</b>

### Net debt / EBITDA

**Definitie** - De Net debt-EBITDA verhouding wordt berekend door de langlopende en kortlopende financiële verplichtingen (verminderd met kasgeld) te delen door het operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) gecorrigeerd met de afschrijvingen.

**Doelstelling** - De Net debt / EBITDA geeft aan hoeveel jaar de vennootschap nodig heeft om haar financiële schulden terug te betalen, in de veronderstelling dat de financiële schulden en EBITDA constant blijven.

Reconciliatie in EUR x 1.000		31-12-2023	31-12-2022
Financiële schulden		676.014	628.826
Kas en kasequivalenten		-3.123	-3.053
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>672.891</b>	<b>625.773</b>
Operationeel resultaat voor het resultaat op portefeuille		59.624	58.586
Afschrijvingen		1.101	773
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>B</b>	<b>60.725</b>	<b>59.359</b>
<b>Net debt/ EBITDA</b>	<b>= A/B</b>	<b>11,1</b>	<b>10,5</b>

### Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep)<sup>o</sup>

**Definitie** - Het nettoresultaat per aandeel (aandeel van de Groep) wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de resultatenrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar. Deze alternatieve prestatemaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Reconciliatie		31-12-2023	31-12-2022
Nettoresultaat (aandeel Groep) (in EUR x 1.000)	A	5.918	51.714
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	30.021.003	26.664.878
<b>Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep) (in EUR)</b>	<b>=A/B</b>	<b>0,20</b>	<b>1,94</b>

## Nettowaarde per aandeel<sup>o</sup>

**Definitie** - 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). Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

**Doelstelling** - De nettowaarde (reële waarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van reële waarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Reconciliatie		31-12-2023	31.12.2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in EUR x 1.000)	A	674.706	693.352
Aantal aandelen op jaareinde	B	30.825.122	29.235.067
<b>Nettowaarde per aandeel (in EUR)</b>	=A/B	<b>21,89</b>	<b>23,72</b>

## Operationele marge<sup>o</sup>

**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.

**Doelstelling** - De operationele marge geeft een indicatie over de mogelijkheid van de vennootschap om winst te genereren uit haar operationele activiteiten, zonder rekening te houden met het financieel resultaat, de belastingen en het portefeuilleresultaat.

Reconciliatie in EUR x 1.000		31-12-2023	31-12-2022
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	A	59.624	58.586
Huurinkomsten	B	81.081	71.474
<b>Operationele marge (%)</b>	=A/B	<b>74%</b>	<b>82%</b>

## Portefeullieresultaat en portefeuilleresultaat (aandeel Groep)<sup>o</sup>

**Definitie** - Het portefeuilleresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeuilleresultaat. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

**Doelstelling** - Het portefeuilleresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het einde van het vorige boekjaar.

Reconciliatie in EUR x 1.000		31-12-2023	31-12-2022
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		-4.733	478
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-810	-26.106
Ander portefeuilleresultaat		-2.793	3.920
<b>Portefeullieresultaat</b>		<b>-8.336</b>	<b>-21.708</b>
Minderheidsbelang		-6.902	-4.302
<b>Portefeullieresultaat (aandeel Groep)</b>		<b>-15.238</b>	<b>-26.010</b>

# ESG & NIET FINANCIËLE STATEN

- 1 Inleiding
- 2 Beperking klimaatverandering: toekomstbestendige gebouwen
- 3 Stakeholders: gezondheid, welzijn en inclusie
- 4 Corporate governance: zakelijke integriteit en conformiteit
- 5 EPRA Sustainability Performance Data 2023
- 6 Onafhankelijk assurance-rapport

## 1 Inleiding

Dit ESG-hoofdstuk ligt in het verlengde van het financiële jaarverslag.

Intervest wil een voortrekker zijn op het vlak van duurzaamheid en plaatst duurzaamheid daarom als een essentieel onderdeel van haar strategie, zijnde duurzame waardecreatie, met oog voor continue kwaliteitsverbetering van de gebouwen voor klanten.

Voor Intervest betekent duurzaamheid welzijn op lange termijn voor het eigen team, de klanten en medewerkers. Het uiteindelijke doel is om waarde te creëren voor al haar stakeholders op een duurzame en toekomstbestendige manier.

Onderwerpen op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur (ESG) zijn volledig geïntegreerd in de investerings- en managementaanpak van het bedrijf.

- › Milieuonderwerpen verwijzen naar het antwoord van het bedrijf op milieukwesties zoals klimaatverandering, uitputting van hulpbronnen, afval en vervuiling.
- › Sociale onderwerpen hebben betrekking op de zorg van het bedrijf voor mensen, werknemers en lokale gemeenschappen, inclusief gezondheid, veiligheid en inclusie.
- › Governance-onderwerpen hebben betrekking op hoe het bedrijf wordt geleid, van bedrijfsbeleid en besluitvormingsprocessen tot naleving en de houding ten opzichte van kwesties als corruptie, diversiteit en beloning.

Als erkenning van haar inspanningen op het gebied van ESG, maakt het aandeel van Intervest sinds 2023 deel uit van de BEL@ESG index van Euronext. Eeveneens behaalde het 'Sustainability Report 2022' van Intervest opnieuw een EPRA sBPR Gold Award.

## Ambities

De ESG-strategie is opgebouwd rond drie focusgebieden die de meest relevante trends op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur aanpakken om waarde te creëren voor alle belanghebbenden:

1. Toekomstbestendige gebouwen/Energie-efficiëntie
2. Gezondheid en welzijn
3. Zakelijke integriteit en compliance

Het verbeteren van de ESG-prestaties van Intervest is een integraal onderdeel van de waardecreatiestrategie op lange termijn en verankerd in het DNA.

Het doel is om gezonde en inspirerende omgevingen te creëren en werkplekken inclusieve steunpilaren te maken met de focus op gezondheid en welzijn van huurders en medewerkers.

## Duurzaamheidsteam op strategisch niveau

Er is een duurzaamheidsteam opgericht op strategisch niveau. Dit team brengt de expertise van verschillende bedrijfsactiviteiten - vastgoedbeheer en project(her)ontwikkeling - samen en wordt ondersteund door de raad van toezicht. Het duurzaamheidsteam is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en opvolging van de ESG-strategie en rapporteert rechtstreeks aan de ceo.

In zijn functie is de ceo verantwoordelijk voor zowel het strategische aspect (de ontwikkeling van een ESG-strategie en actieplan, dialoog aangaan met belanghebbenden inzake duurzaamheid), als het operationele aspect (coördinatie en follow-up van het ESG-actieplan, motivatie en ondersteuning van collega's bij de uitvoering van de verschillende initiatieven). De ceo is ook verantwoordelijk voor het sociale aspect van duurzaamheid en voor de ESG-aspecten bij nieuwe investeringen. De technisch directeur zorgt voor de implementatie van de ESG-acties binnen de nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen. De asset managers zijn verantwoordelijk voor de ESG-strategie voor de reeds bestaande gebouwen in de portefeuille. Zij zijn binnen hun gebied verantwoordelijk voor het verspreiden van de duurzaamheidsvisie naar collega's. Ze fungeren ook als antennes om vanuit hun projecten terug te koppelen welke acties er zijn ondernomen en leveren input voor het verbeteren van het ESG-beleid. De cfo is verantwoordelijk voor de ESG-risicobewaking en het groene financieringsraamwerk.

Op operationeel niveau streeft Intervest ernaar om iedereen binnen het bedrijf te betrekken bij de duurzaamheidsvisie. De afgelopen jaren zijn er al veel duurzaamheidsacties uitgevoerd. Met de ontwikkeling van het ESG-beleid wil Intervest meer structuur en systematiek in de processen brengen.

## Principes, richtlijnen en materialiteit

Intervest bekijkt voortdurend in welke mate haar investerings- en beheerprocessen zijn afgestemd op de volgende internationale normatieve standaarden:

1. De 17 duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties (SDG's)<sup>1</sup>
2. De 10 Global Compact principes van de Verenigde Naties<sup>2</sup>
3. De EPRA sBPR-aanbevelingen (European Public Real Estate sustainable Best Practices Recommendations)<sup>3</sup>
4. De taxonomieverordening van de EU<sup>4</sup>

Het verbeteren van de ESG-prestaties van Intervest is een integraal onderdeel van de lange termijn waardecreatiestrategie en verankerd in haar DNA.

Om bij te dragen aan de doelstellingen van de EU Green Deal om de EU klimaatneutraal te maken in 2050, is het van vitaal belang dat investeringen worden gericht op duurzame projecten en activiteiten.

Er is een gemeenschappelijk classificatiesysteem voor duurzame economische activiteiten gecreëerd, oftewel een "EU taxonomie". De taxonomieverordening van de EU werd in juni 2020 door de Europese Unie gepubliceerd en trad in juli 2020 in werking. De Taxonomieverordening stelt zes milieudoelstellingen vast:

1. Beperking van klimaatverandering
2. Aanpassing aan klimaatverandering
3. Duurzaam gebruik en bescherming van water en mariene hulpbronnen
4. De overgang naar een circulaire economie
5. Preventie en bestrijding van verontreiniging en
6. Bescherming en herstel van biodiversiteit en ecosystemen.

Intervest zal toelichtingen doen in lijn met de EU taxonomie geschiktheid.










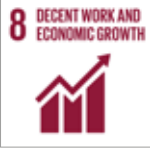



Het overzicht op de volgende pagina toont de belangrijke onderwerpen voor vastgoedbeleggingen en voor Intervest met betrekking tot ESG, de EU taxonomie, de SDG's en de UN Global Compact Principles. Aan de onderwerpen, onder elk van de rubrieken Milieu, Sociaal en Bestuur (Environmental - Social - Governance), die Intervest het belangrijkste acht voor haar eigen activiteiten, zijn een aantal prestatie-indicatoren gekoppeld die helpen om de doelstellingen te bepalen en de voortdurende monitoring en rapportering op jaarbasis in te kaderen.

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

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

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

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

ESG	SDG	EPRA	GRI	PRINCIPLES OF UN GLOBAL COMPACT
<b>ENVIRONMENTAL</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Climate change mitigation               <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Green building certificates</li> <li>&gt; Energy consumption</li> <li>&gt; Greenhouse gas emissions</li> <li>&gt; Renewable energy</li> <li>&gt; Responsible rent and lease management</li> <li>&gt; Water consumption</li> </ul> </li> <li>▪ Environmental education and awareness</li> <li>▪ Biodiversity and habitat</li> <li>▪ Climate change adaptation</li> </ul>	    	Elec-Abs Elec-LfL DH&C-Abs DH&C-LfL Fuels-Abs Fuels-LfL Energy-Int GHG-Dir-Abs GHG-Indir-Abs GHG-Int Water-Abs Water-LfL Water-Int Waste-Abs Waste-LfL Cert-Tot	<b>302-1</b> <b>302-1</b> <b>302-1</b> <b>302-1</b> <b>302-1</b> <b>302-3</b> <b>305-1</b> <b>305-2</b> <b>305-4</b> <b>303-1</b> <b>303-1</b> <b>CRE2</b> <b>306-2</b> <b>306-2</b> <b>CRE8</b>	<b>ENVIRONMENTAL</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Principle 7</b> Businesses should support a precautionary approach to environmental challenges</li> <li>▪ <b>Principle 8</b> Undertake initiatives to promote greater environmental responsibility</li> <li>▪ <b>Principle 9</b> Encourage the development and diffusion of environmentally friendly technologies</li> </ul>
<b>SOCIAL</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Health, well-being and safety               <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; <b>Employees:</b> health, well-being, vitality and personal development</li> <li>&gt; <b>Tenants/Occupiers:</b> health and well-being</li> <li>&gt; <b>Contractors:</b> health and safety</li> </ul> </li> <li>▪ Human rights</li> <li>▪ Indoor environmental quality</li> <li>▪ Inclusion/diversity policy</li> </ul>	     	H&S-Emp H&S-Asset H&S-Comp  Emp-Training Emp-Dev  Diversity-Emp Diversity-Pay Emp-Turnover	<b>403-2</b> <b>416-1</b> <b>416-2</b>  <b>404-1</b> <b>404-3</b>  <b>405-1</b> <b>405-2</b> <b>401-1</b>	<b>HUMAN RIGHTS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Principle 1</b> Businesses should support and respect the protection of internationally proclaimed human rights</li> <li>▪ <b>Principle 2</b> Make sure that they are not complicit in human rights abuses</li> </ul> <b>LABOUR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Principle 3</b> Businesses should uphold the freedom of association and the effective recognition of the right to collective bargaining</li> <li>▪ <b>Principle 4</b> The elimination of all forms of forced and compulsory labour</li> <li>▪ <b>Principle 5</b> The effective abolition of child labour</li> <li>▪ <b>Principle 6</b> The elimination of discrimination in respect of employment and occupation</li> </ul>
<b>GOVERNANCE</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Business integrity</li> <li>▪ Compliance with EU and national ESG laws and legislation</li> <li>▪ Cybersecurity</li> <li>▪ Data protection, cybersecurity and privacy</li> </ul>	 	Gov-Board Gov-Select Gov-Col	<b>102-22</b> <b>102-24</b> <b>102-25</b>	<b>ANTI-CORRUPTION</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Principle 10</b> Businesses should work against corruption in all its forms, including extortion and bribery</li> </ul>

## Dialogoog met de belanghebbenden

Intervest wil de hoogste duurzaamheidsstandaarden nastreven, zowel op het vlak van de portefeuille als op het vlak van de financiering. Intervest heeft immers een zeer brede visie op duurzaamheid en wil een langetermijnrelatie opbouwen met al haar stakeholders.

De stakeholders staan centraal in alles wat Intervest doet. Om zo goed mogelijk te kunnen inspelen op hun prioritaire belangen, is het essentieel om inzicht te hebben in hun verwachtingen.

Het identificeren van de verwachtingen van de stakeholders en het belang dat zij hieraan hechten is een proces van voortdurende en intensieve dialoog dat plaatsvindt binnen de dagelijkse activiteiten van Intervest.

Zo wordt vanuit meerdere invalshoeken en op verschillende manieren een continue dialoog gevoerd met huurders, financiers en investeerders, de medewerkers, de leveranciers, de overheid en de gemeenschap.

### Huurders

Voor huurders is het eerste aanspreekpunt de commercieel verantwoordelijke van het gebouw. De commercieel manager zal altijd de behoeften van de huurder of potentiële huurder analyseren zodat hij zo goed mogelijk op die behoeften kan inspelen op eender welk moment in de huurdersrelatie. Bovendien houdt de commercieel manager het hele jaar door contact om proactief te beoordelen wat essentieel is voor de desbetreffende huurder. Als er belangrijke veranderingen op komst zijn of als er belangrijke informatie is die alle huurders aangaat, dan worden er huurdersbijeenkomsten georganiseerd waarvoor alle huurders worden uitgenodigd. Een nieuw huurcontract, een uitbreiding of een verlenging van een overeenkomst wordt ook onderhandeld door de commercieel manager.

Daarnaast staat een property manager ter beschikking van de huurder om problemen van bouwkundige aard op te lossen. Ook hier wordt altijd samen met de huurder gezocht naar de best mogelijke oplossing voor gerezen problemen of naar de best mogelijke uitvoering van verbeteringsprojecten in de gebouwen. Hiervoor staat 24/7 een servicedesk paraat die dringende problemen direct kan oplossen.

Deze communicatiestromen geven Intervest een goed inzicht in de verwachtingen van huurders ten aanzien van de te verhuren ruimte, bouwkundige eisen en de manier waarop huurders de werkplek voor hun medewerkers willen.

### Financiers, investeerders en analisten

Als beursgenoteerde onderneming communiceert Intervest open en transparant met potentiële en bestaande investeerders en met financiële instellingen. Dit gebeurt via het jaarverslag en andere financiële verslagen op kwartaalbasis en via ad hoc persberichten.

Er wordt echter ook een continue en intensieve tweerichtingsdialoog onderhouden bij gelegenheden zoals roadshows, beleggersbeurzen, groepsbijeenkomsten en

1-op-1 ontmoetingen met analisten en beleggers en op regelmatige overlegmomenten.

Deze communicatie vindt over het algemeen plaats op het niveau van de raad van toezicht en wordt meer specifiek onderhouden door de ceo en de cfo.

### Medewerkers

De dialoog met het personeel is in de eerste plaats informeel. De samenwerking binnen Intervest kenmerkt zich door een hoge mate van openheid onder collega's, een opendeurbeleid op alle niveaus en een hechte onderlinge band tussen collega's, wat de informatiestroom bevordert.

Daarnaast wordt bewust ruimte gecreëerd voor meer informele vormen van communicatie. Leden van de raad van toezicht communiceren transparant met alle medewerkers via het Sharepoint intranetportaal. Er worden regelmatig update-bijeenkomsten gehouden, waarbij vertegenwoordigers van alle afdelingen de huidige status van hun projecten kunnen delen.

Daarnaast geven bedrijfsbrede updatevergaderingen collega's de kans om elkaar hun prestaties van de afgelopen maanden en hun toekomstplannen te presenteren.

### Leveranciers

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

### Overheid

Door de aard van de relatie met de overheid is er veel eenrichtingsverkeer, vooral wat betreft de naleving van regelgeving.

Eind 2023 heeft Intervest drie interne juristen die continu toezien op de naleving van regelgeving.

Daarnaast heeft Intervest een onafhankelijke compliancefunctie opgericht. Deze onafhankelijke compliancefunctie is gericht op het onderzoeken en bevorderen van de naleving door het bedrijf van de regels met betrekking tot de integriteit van haar bedrijfsactiviteiten.

Er wordt ook actief geïnvesteerd in de dialoog met de autoriteiten, zowel op bedrijfsniveau als collectief.

Op bedrijfsniveau is er regelmatig overleg met de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en waar nuttig ook met gemeenten, het kadaster en de belastingdienst. Op collectief niveau speelt de dialoog met de overheid via beroepsorganisaties een belangrijke rol. Dit betreft in het bijzonder de European Public Real Estate Association (EPRA), de BE-REIT Association en de BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector). In 2022 werd Joël Gorsele - ceo Intervest, benoemd in de raad van bestuur van de BVS.

## Gemeenschap

Een formele dialoog met de bredere gemeenschap is niet vanzelfsprekend. Natuurlijk worden nieuws, maatschappelijke thema's en ontwikkelingen op de voet gevolgd. Dit blijft echter grotendeels eenrichtingsverkeer.

Specifieke interactie met de bredere gemeenschap vindt voornamelijk plaats door deelname aan liefdadigheidsactiviteiten.

## Materialiteitsindex

Hoewel alle ESG-onderwerpen belangrijk zijn, is Intervest van mening dat bepaalde onderwerpen belangrijker kunnen zijn dan andere bij het nemen van investerings- en/of managementbeslissingen met betrekking tot haar activa of haar eigen activiteiten. Daarom worden regelmatig materialiteitsbeoordelingen uitgevoerd voor een breed scala aan duurzaamheidsonderwerpen op basis van input van verschillende belanghebbenden, waaronder aandeelhouders, beleggende klanten, huurders, leveranciers, aannemers en natuurlijk werknemers. De uitkomst van deze materialiteitsassessment kan het bedrijf van tijd tot tijd aanmoedigen om de onderwerpen in het ESG-charter bij te werken, gekoppeld aan relevante prestatie-indicatoren om in lijn te blijven met de verwachtingen van de voornaamste belanghebbenden. De materialiteitsindex voor 2023 wordt hieronder weergegeven.

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

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

## Speerpunten

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

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

Deze speerpunten maken de ESG-strategie concreet en worden hieronder verder uitgediept.



## 2 Beperking klimaatverandering: toekomstbestendige gebouwen

Een vastgoedspeler als Intervest kan en moet een belangrijke bijdrage leveren aan het beperken van de klimaatverandering en de impact daarvan. Energie-efficiëntie is een logisch aandachtspunt in het professioneel beheer van vastgoed, zowel bij de aankoop van nieuwe als oude gebouwen, bij de ontwikkeling van nieuwe projecten en bij het beheer van de bestaande portefeuille.

### Duurzaamheid in de aankoopstrategie

Duurzaamheid neemt steevast een prominente plaats in bij het aankoopproces, zowel bij de aankoop van nieuw en ouder vastgoed als bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen.

Over het algemeen wordt, ongeacht het type vastgoed en de leeftijd ervan, veel aandacht besteed aan de locatie. Locatie is natuurlijk belangrijk om een vastgoedinvestering succesvol te laten zijn. Maar ook in het kader van duurzaamheid is locatie en de manier waarop daarmee wordt omgegaan essentieel.

Multimodaliteit, of het feit dat een logistiek gebouw bereikbaar is via verschillende transportkanalen, maakt een substantieel verschil in het verminderen van vrachtverkeer over de weg en het efficiënter maken van vrachtverkeer in het algemeen. Gezien het belang van multimodaliteit voor huurders en de gemeenschap is dit een van de belangrijkste criteria voor Intervest bij investeringen in logistiek vastgoed.

Investerings in gebouwen aan de rand van de stad kunnen op hun beurt geschikt zijn voor stadsdistributie en zo de leefbaarheid in stadscentra verbeteren. Zwaar vrachtverkeer wordt buiten de stadscentra gehouden, files worden vermeden, gevaarlijke situaties worden verminderd en de uitstoot van zware vrachtwagens wordt verminderd of geëlimineerd als kleinere, eventueel elektrische, voertuigen worden gebruikt.

Meer in het algemeen is bij de aankoop van vastgoed dat minder dan vijf jaar oud is, energie-efficiëntie een belangrijk investeringscriterium, naast de locatie die belangrijk is in termen van duurzaamheid en toekomstbestendig waardebehoud zoals hierboven aangegeven.

In de duurzaamheidsanalyse wordt de energie-efficiëntie van het vastgoed altijd geanalyseerd, zodat bij problemen op dit gebied verbeteringsprocessen in gang kunnen worden gezet. In dezelfde lijn wordt ook steeds gekeken of het dak geschikt is voor het plaatsen van een zonnepark.

Als het pand minder goed scoort op het gebied van energie-efficiëntie, weegt dit zwaar mee in de uiteindelijke beoordeling van de investeringskans.

Bij de aankoop van oudere panden wordt altijd rekening gehouden met het (duurzame) herontwikkelingspotentieel. Daarom wordt er logischerwijs niet alleen due diligence uitgevoerd op de bestaande gebouwen, maar ook op de bodem- en milieuaspecten om voldoende zekerheid te krijgen dat herontwikkeling op de lange termijn mogelijk is. Immers, als deze panden later worden herontwikkeld tot duurzame panden, wordt het totale vastgoed in de gemeenschap duurzamer zonder dat het nieuwe ruimte inneemt, zoals bij traditionele nieuwbouw het geval is.

### Duurzaamheid in de bestaande portefeuille en ontwikkelingsprojecten

#### Green building certificaten

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

Eind 2023 was 33% van de vastgoedportefeuille gecertificeerd als ten minste BREEAM "Very Good".

De volgende investeringen zijn gemaakt:

- > fotovoltaïsche installaties
- > gasloze verwarming
- > intelligente LED-verlichting
- > uitgebreide isolatie van muren, dak en buitenschrijnwerk
- > hoge ventilatiedebieten met een luchtgroep met warmteterugwinning
- > energiebeheersysteem
- > extra fietsvoorzieningen met douches en lockers
- > energiezuinige sanitaire toestellen
- > slimme meters
- > condenserende verwarmingsketels
- > natuurlijk daglicht in magazijnen
- > aangename akoestiek
- > aangename groene en biodiverse buitenomgeving
- > organisatie van een vijfjaarlijkse conditiemeting van het gebouw.

Hierbij is het wel belangrijk dat Intervest steeds de huurder en waardecreatie centraal stelt, zodat de BREEAM-assessments niet gezien worden als het afvinken van punten op een lijstje, maar als oplossingen die enkel worden geïmplementeerd als ze daadwerkelijk meerwaarde creëren.

<sup>1</sup> BREEAM is een internationaal erkend duurzaamheidslabel voor gebouwen. De BREEAM-methodologie maakt het mogelijk om de duurzaamheid van gebouwen te meten en te beoordelen. De beoordeling wordt uitgevoerd over het volledige spectrum van duurzaamheid: energie, management, gezondheid, water, afval, materialen, transport, landgebruik & ecologie en vervuiling.

Bij nieuwbouwontwikkelingen waarbij Intervest zelf de bouwer is, wordt altijd gestreefd naar een duurzaam en toekomstbestendig ontwerp. Een BREEAM "Very Good" score is de ondergrens op vlak van duurzaamheid. Ook hier wordt een grondige due diligence uitgevoerd, mede met het oog op het inschatten van de kosten voor een duurzaam ontwerp en eventuele subsidiëring van het project.

## Energie-intensiteit en uitstoot van broeikasgassen

Gezien Intervest zich engageert om een positieve kracht te zijn in de strijd tegen de klimaatverandering, wordt er in de eerste plaats gefocust op de energie-efficiëntie van de activa die beschikbaar zijn voor verhuur, wat een belangrijke vereiste is in het stappenplan naar een net zero carbon portefeuille.

Intervest kiest al enkele jaren resoluut voor de aankoop van duurzame elektriciteit. Hierdoor is 100% van de elektriciteit die Intervest aankoopt afkomstig van **hernieuwbare bronnen**, wat de totale koolstofuitstoot van deze activa vermindert.

Intervest engageert zich niet alleen om elektriciteit uit hernieuwbare bronnen te verbruiken, maar draagt ook actief bij tot de productie van hernieuwbare elektriciteit. Waar mogelijk zorgt Intervest ervoor dat de daken van haar logistieke gebouwen zijn uitgerust met een fotovoltaïsche installatie. Dit wil niet zeggen dat Intervest altijd zelf investeert in de aankoop van zonnepanelen; in veel gevallen is er een samenwerking met een derde partij voor de financiering en exploitatie van de zonnepanelen. Op 31 december 2023 is ongeveer 88% van de logistieke sites uitgerust met zonnepanelen, goed voor een installatie van 48 MWp.

Net zo belangrijk als het inkopen van elektriciteit uit hernieuwbare bronnen en het zelf produceren van groene stroom, is het bewust terugdringen van energieverbruik. Om het energieverbruik doelbewust te verminderen, is het eerst en vooral noodzakelijk om ervoor te zorgen dat er een volledig en nauwkeurig beeld is van het huidige verbruik binnen de portefeuille.

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

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

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

## Biodiversiteit en habitat

De bebouwde omgeving heeft uiteraard een impact op de lokale biodiversiteit en habitat. Intervest baseert zich voor dit onderwerp op de BREEAM-eisen met betrekking tot landgebruik en ecologie en maakt keuzes om op de belangrijkste momenten in de levenscyclus van de asset (groot onderhoud of herontwikkelingsmomenten) acties op deze eisen op te nemen.

Biodiversiteit komt volledig aan bod in nieuwbouwprojecten door de volgende investeringsbeslissingen te nemen:

- > selecteren van inheemse planten
- > aansluiting bij nabijgelegen bos (structuur, type groen)
- > rekening houden met bestaand groen (vooral in aanlegfase, verplaatsen en vervangen indien nodig)
- > rekening houden met vleermuizen bij de keuze van verlichting.

## Duurzame mobiliteit

De Belgische overheid heeft afgesproken om elektrische bedrijfswagens verplicht te stellen vanaf 2026. Intervest analyseerde de parkeerplaatsen van elke site in portefeuille op mogelijkheden voor de installatie van laadinfrastructuur voor elektrische wagens (PHEV en FEV)<sup>2</sup>. Op 31 december 2023 zijn 366 oplaadpunten voor elektrische auto's operationeel.

De duurzaamheid van het wagenpark heeft altijd hoog op de agenda van Intervest gestaan.

Het Intervest Mobiliteitsbudget stimuleert medewerkers om nog actiever na te denken over de noodzaak van een auto. Wie niet langer kiest voor een bedrijfswagen, krijgt het budget in de vorm van een maandelijkse vergoeding of een flexibel budget dat bijvoorbeeld besteed kan worden aan extra vakantiedagen of duurzamere vervoersmiddelen zoals een leasefiets.

Geleidelijk aan wordt het wagenpark dat uitsluitend bestond uit auto's op fossiele brandstoffen omgevormd tot een milieuvriendelijk wagenpark.

## Groene financieringen - Green Finance Framework

Ook aan de financieringskant worden hoge duurzaamheidsnormen nagestreefd. Op 31 december 2023 bedraagt de leningenportefeuille ongeveer € 823 miljoen, waarvan € 155 miljoen ofwel 19% uit groene financieringen bestaat. Deze groene financieringen worden volgens de 'use of proceeds'-voorwaarde enkel ter beschikking gesteld om duurzame investeringen in gebouwen en projecten te financieren.

2 PHEV = Plug-in Hybrid Vehicles, FEV = Full Electric Vehicles

Daarnaast heeft Intervest in 2022 haar Green Finance Framework opgezet. Eind 2023 valt € 90 miljoen aan duurzame obligaties (Green bonds) en financieringen onder dit kader.

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

## 3 Stakeholders: gezondheid, welzijn en inclusie

Sociale thema's hebben te maken met de zorg van het bedrijf voor mensen, werknemers en lokale gemeenschappen. Intervest besteedt dan ook specifieke aandacht aan haar medewerkers en klanten en houdt daarbij in het oog hoe ze kan inspelen op de noden van de (lokale) gemeenschap. Op het vlak van inclusie en genderdiversiteit neemt Intervest een actieve rol op volgens de algemene richtlijnen van de VN in het algemeen en meer specifiek de "empowerment" principes van UN Women en het UN Global Compact Office.

### Medewerkers

Intervest gelooft dat medewerkers het beste kunnen bijdragen aan het succes van het bedrijf als ze zich gelukkig, gezond en betrokken voelen. Vele factoren spelen een rol bij het creëren van een optimale balans. Als werkgever wil Intervest actief een positieve en productieve werkplek creëren en medewerkers de middelen bieden om een gezonde mentale, fysieke en emotionele levensstijl te bevorderen.

Gezondheid en welzijn, en hoe dat te bereiken, heeft verschillende betekenissen voor verschillende mensen. Met een divers personeelsbestand zijn er verscheidene opvattingen over hoe werknemers het beste ondersteund kunnen worden en in welke mate de betrokkenheid van een werkgever gewaardeerd of gepast wordt geacht.

Intervest denkt haar medewerkers te kunnen helpen om hun gezondheid en welzijn te verbeteren in de volgende vier categorieën:

- › de fysieke ruimte van het kantoor
- › het stimuleren en faciliteren van gewoontes met betrekking tot de fysieke gezondheid
- › medewerkers helpen de juiste balans te vinden tussen werk en privé
- › medewerkers vaardigheden en competenties bijbrengen die ze nodig hebben om op hun best te zijn.

Intervest is overtuigd van de win-win situatie die gecreëerd kan worden door zelfontwikkeling van haar medewerkers en bouwt als organisatie aan een bredere kennisbasis. Tegelijkertijd speelt persoonlijke ontwikkeling een zeer belangrijke rol in de motivatie van medewerkers. Intervest zet daarom zeer bewust in op interne en externe initiatieven die de ontwikkeling van haar medewerkers bevorderen.

Intervest heeft een transparante en vlakke organisatiestructuur en communiceert open met haar medewerkers. Inspraak in de organisatie van het werk, innovatieve projecten, extralegale voordelen, uitgebreide opleidingsmogelijkheden en een gedetailleerd welzijnsbeleid zijn een essentieel onderdeel van de Intervest manier van werken.

### Fysieke ruimte van het kantoor

#### Meerdere comfortabele en aangename werkplekken

De werkruimte op het hoofdkantoor van Intervest is comfortabel en aangenaam. Er zijn verschillende soorten kantoren (gedeeld en individueel) zodat, afhankelijk van de aard van het werk, de meest geschikte ruimte kan worden gebruikt. De individuele 'bubbels' kunnen medewerkers gebruiken om even bij te komen van de drukke werkvloer.

### Gezondheid & welzijn

#### Actief welzijnsbeleid

Welzijn in het privéleven van een medewerker is alleen mogelijk als er ook op de werkvloer aandacht aan wordt besteed. Daarom blijft Intervest elke maand actief aandacht besteden aan verschillende aspecten van welzijn. Thema's die actief in de kijker gezet worden, zijn van essentieel belang om de uitdagingen van onze maatschappij aan te gaan en energiek te blijven, zowel privé als in werksituaties.

Het welzijnsprogramma Intervest Wellnest, geïntroduceerd in 2020, besteedt aandacht aan een gezonde nachtrust, voldoende beweging, gezonde voeding en mentale weerbaarheid.

Sporten bevordert het welzijn en voorkomt stress, maar voor jonge ouders is het soms moeilijk om voor of na het werk te sporten. Daarom kunnen werknemers sporten tijdens hun lunchpauze. Er is een doucheruimte voorzien zodat werknemers sport en werk kunnen combineren. De individuele douchecabines met aangrenzende privékleedkamer kunnen op een veilige en hygiënische manier gebruikt worden.

Interne communicatie moedigt collega's aan om regelmatig even te pauzeren, naar buiten te gaan of zelfs wandelvergaderingen buiten te organiseren. Twee fietsen van het merk Intervest staan ter beschikking van de medewerkers voor korte verplaatsingen.

#### Veiligheid boven alles

Om ervoor te zorgen dat collega's die voor hun werk de bouwplaatsen van het bedrijf bezoeken en onze huurders helpen met al hun vragen over de gebouwen die ze huren, zijn allen in het bezit van een certificaat om elektriciteitsproblemen correct te beoordelen en een diploma Veiligheid voor Operationeel Leidinggevend VCA (SOS-SCC). Dit bewijs toont aan dat ze een basiskennis hebben van veiligheid, gezondheid en milieu en dat ze deze kennis

kunnen toepassen in het belang van zichzelf en degenen die ze leiden. Indien nodig, worden er extra veiligheidstrainingen gegeven.

Veiligheid en preventie zijn belangrijk op kantoor. Verschillende collega's behaalden (de verlenging van) hun certificaat van bedrijfshulpverlener, een EHBO-cursus werd georganiseerd en om ervoor te zorgen dat alle medewerkers worden aangesproken, werd in de maand september de First Aid September Tuesdays (Wet F.A.S.T) geïntroduceerd met instructievideo's over wat te doen in geval van een noodgeval op kantoor.

Een cursus veilig rijden - waarin ook wordt getoond hoe je milieuvriendelijk kunt rijden - wordt geregeld georganiseerd voor alle werknemers die onlangs een nieuwe auto hebben gekregen.

## Work-life balans

### Aandacht voor de work-life balans

Intervest collega's kunnen kiezen om te werken vanuit het Intervest hoofdkantoor in Antwerpen of Eindhoven, in één van de Greenhouse-hubs in Antwerpen, Mechelen of Brussel, of vanuit hun eigen woning. Medewerkers die regelmatig van thuis uit werken, kunnen rekenen op advies van Intervest om hun werkplek ergonomisch in te richten en wordt ICT-materiaal aangeboden om de werkplek in te richten: laptop, beeldscherm, headset, toetsenbord en laptopstandaard.

De vrijheid in hun locatie van arbeid biedt werknemers de mogelijkheid om hun drukke gezinsleven te combineren met hun professionele activiteiten. Ouderschapsverlof, geboorteverlof, vaderschapsverlof, tijdskrediet en borstvoedingspauzes zijn wettelijk geregeld en Intervest ondersteunt deze regelingen om ouders de kans te geven meer tijd met hun gezin door te brengen.

Intervest biedt haar medewerkers ook de mogelijkheid om hun werkrooster aan te passen zodat ze meer tijd kunnen doorbrengen met hun gezin. Intervest heeft verschillende aangepaste vaste uurroosters. Medewerkers kunnen, in overleg met hun leidinggevende, occasioneel hun werkdag op een vroeger of later tijdstip starten om hun privé- en gezinsactiviteiten beter te kunnen combineren met hun werkuren. Deze regeling is opgenomen in het arbeidsreglement.

## Stress management

Volgens het principe van train-de-trainer richt de HR-manager zich op het delen van kennis met het uitvoerende Intervest personeel inzake burn-out preventie en stress management.

Alle Intervest medewerkers kunnen bij HR terecht met hun vragen en online wellnesstips tonen mensen hoe ze zorgeloos hun dagelijkse taken kunnen uitvoeren.

## Werkplezier

### Levenslang leren

Medewerkers worden aangemoedigd om opleidingen te volgen om hun vakkennis te vergroten of hun professionele vaardigheden te verbeteren. Intervest heeft hiervoor een opleidingsplan en een opleidingsbeleid opgesteld. Het opleidingsplan is geregistreerd bij de officiële verantwoordelijke instanties, waardoor interne opleidingen georganiseerd kunnen worden via Cevora, de opleidingsverstrekker voor de sector. Er worden ook interne cursussen georganiseerd door collega's die hun kennis met anderen delen. Samen leren, samen vooruitgaan.

De gevolgde trainingen vallen uiteen in verschillende vakgebieden, van vakgebied-specifiek tot ICT en welzijnsvhogende cursussen. Er werd extra aandacht besteed aan mentaal en fysiek gezond functioneren. Het opleidingsbeleid maakt op geen enkel niveau onderscheid. In 2023 volgden de medewerkers 18 uur aan opleidingen.

Ook is er regelmatig voorlichting gegeven over duurzaamheid. Medewerkers kregen geregeld uitleg over welke dagelijkse taken kunnen bijdragen aan de realisatie van de 17 SDG's.

Intervest stimuleert interne jobrotatie of laat collega's werken aan projecten die niet specifiek gerelateerd zijn aan hun eigen functie, wat bijdraagt tot een bredere kennis en de mogelijkheid biedt om nieuwe uitdagingen aan te gaan binnen Intervest.

## #TeamIntervest

#TeamIntervest is een team waar iedereen belangrijk is. Tijdens wekelijkse teamoverstijgende bijeenkomsten informeren collega's elkaar over lopende projecten. Daarnaast zijn er elk kwartaal Intervest update meetings waar mensen de kans krijgen om hun werkzaamheden van de afgelopen maanden en plannen voor de komende maanden te presenteren.

In de loop van 2023 werden er teambuilding activiteiten georganiseerd door Intervest's eigenste Party Team. Het 'bestuur' van het Party Team bestaat uit enthousiaste collega's die in de loop van het jaar grotere en kleinere evenementen organiseren voor de Intervest medewerkers.

Het bedrijf groeit, reden te meer dat het belangrijk is om de juiste mensen aan te trekken die geloven in het realiseren van de bedrijfsstrategie als één team. Daarom past Intervest het employee referral programma toe. Dit programma kent een bonus toe aan de bestaande medewerker die de nieuwe medewerker aanbrengt en extra geld voor het Party Team budget.

Intervest gelooft in het voortdurend coachen van haar medewerkers. Leidinggevendenden geven feedback aan hun medewerkers tijdens wekelijkse vergaderingen en om voldoende aandacht te besteden aan persoonlijke groei en ontwikkeling, vindt een evaluatiegesprek plaats minstens twee keer per jaar.

Ook de juiste feedback geven en het coachen door leidinggevend is cruciaal. Daarom organiseert Intervest ad hoc informatiesessies over feedback en leiding geven. Managers kunnen ook bij HR terecht voor advies en ondersteuning in hun leidinggevende rol.

## Open communicatie

Een duidelijke interne communicatie is een dagelijkse bekommernis bij Intervest

- › Online database met alle informatie over werken bij Intervest
- › Dagelijkse nieuwsfeeds via de bedrijfsportal
- › Tweewekelijkse managementvergaderingen voor een goede communicatie en samenwerking tussen de verschillende teams
- › Twee keer per jaar personeelsbeoordeling om ervaringen en verwachtingen van beide partijen te bespreken
- › Twee keer per jaar Team Performance Meetings om te focussen op dezelfde doelen
- › Regelmatige bedrijfsbijeenkomsten om elkaar te informeren over de dagelijkse gang van zaken en de vooruitgang in het realiseren van de doelen
- › Open communicatie waar elke vraag gesteld kan worden en beantwoord zal worden.

## Klanten

Duurzaamheid in de brede zin van het woord is ook een belangrijk criterium bij investeringsbeslissingen. Faciliteiten die het welzijn van de medewerkers in het gebouw bevorderen zijn van doorslaggevend belang. Hoeveel daglicht is er mogelijk? Welke ontspanningsruimtes zijn er voorzien voor de werknemers? Additionele faciliteiten voor klanten (douches, lockers, oplaadinfrastructuur voor fietsen, enz.), natuurlijk daglicht in het magazijn, een aangename groene en biodiverse buitenomgeving, effectieve zonwering, enzo. passen perfect in de gezondheids- en welzijnsaspecten van het duurzaamheidsbeleid, alsook in de algemene positionering van het bedrijf om klanten te 'ontzorgen' en verder te gaan dan vastgoed ter beschikking stellen.

De klanttevredenheid wordt gemeten met behulp van de NPS-methodologie (Net Promoter Score). Verschillende elementen van tevredenheid werden bevraagd: gaande van tevredenheid over de gebouwen waarin de klanten zich bevinden tot tevredenheid over de diensten van Intervest en de verwachtingen van de klanten. Voor Intervest in het algemeen zijn er een aantal verbeterpunten naar voren gekomen die Intervest een duidelijk beeld geven van wat klanten verwachten van een gebouweigenaar. Met deze inzichten gaat Intervest verder aan de slag.

## Communities

Intervest heeft ook oog voor het welzijn van de lokale gemeenschap waarin de vestigingen zich bevinden. Het bedrijf vindt het belangrijk dat elk gebouw in haar portefeuille harmonieus past in de omgeving waarin het zich bevindt, zowel architecturaal als door de gemeenschappelijke diensten die worden aangeboden en de activiteiten die er plaatsvinden.

## Sociaal engagement

Medewerkers van Intervest zijn toegewijde medewerkers. Ze zijn betrokken bij hun job, waarderen het #TeamIntervest groepsgevoel en zetten zich in voor de minderbedeelden in onze samenleving.

Intervest zet zich in voor vijf kernaspecten: zorg voor elkaar, welzijn, ontwikkeling, gemeenschapszin en betrokkenheid.

- › zorg voor elkaar: de kantooromgeving van Intervest is een veilige en hygiënische werkomgeving.
- › welzijn: Intervest organiseerde de "Start to Walk/Run" sessies. Onder begeleiding van een professionele trainingscoach gingen een 15-tal medewerkers samen trainen met het oog op de Baloise Port of Antwerp-Bruges run. Medewerkers die deelnamen, kregen een T-shirt en Intervest betaalde het inschrijvingsgeld.
- › ontwikkeling: Intervest medewerkers worden aangeemoedigd om opleidingen te volgen en waar mogelijk worden deze intern georganiseerd.
- › gemeenschapszin: het feestteam van Intervest organiseert een breed scala aan leuke, min of meer sportieve activiteiten. Deze evenementen verenigen het personeel en zorgen ervoor dat werknemers elkaar op een informele manier leren kennen.
- › betrokkenheid: Intervest collega's kiezen welke non-profit organisaties Intervest financieel steunt.

In 2023 steunde Intervest volgende projecten:

- › De Athletes for Hope Rehab Weide, een van de verschillende initiatieven opgezet door Marc Herremans. Het is een weide die openstaat voor zowel kinderen met een verlamming als voor alle kinderen met een handicap om fysiek of mentaal te revalideren. De Revalidatieweide is een oase van rust, waar de combinatie van natuur en de warmte van minipaard-therapie helend werkt voor lichaam en geest. Intervest heeft een van de therapiepaarden geadopteerd, genaamd Brownie.
- › Intervest sponsorde de BKY Soccer Academy, een voetbalschool voor alle kinderen die van voetbal houden. Jeugdvoetbal biedt een gezonde activiteit voor kinderen via recreatieve programma's.

Als uiting van haar maatschappelijk engagement steunde Intervest ook dit jaar de Leerstoel Jean-Pierre Blumberg aan de Universiteit Antwerpen, opgericht ter ere van deze voormalige bestuurder en voorzitter van de raad van toezicht, die eind 2020 overleed. Deze leerstoel weerspiegelt de visie van Jean-Pierre: vanuit Antwerpen naar een ruimere omgeving kijken met als doel inzicht te verwerven in recht, economie, ondernemen en corporate governance en op deze gebieden onderzoek, onderwijs en dienstverlening aanbieden die de samenleving als geheel ten goede kunnen komen.

## 4 Corporate governance: zakelijke integriteit en conformiteit

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

### Transparante communicatie

Intervest heeft een corporate-governancestructuur opgebouwd die haar activiteiten optimaal ondersteunt, tegemoet komt aan de noden van haar stakeholders en ervoor zorgt dat ze voldoet aan de relevante wetten en regelgeving. Intervest gebruikt de Belgische Corporate Governance Code 2020 als referentiecodel. De raad van toezicht van Intervest heeft de corporate governance principes vastgelegd in een aantal richtlijnen. Meer informatie over deze richtlijnen en de samenstelling van de raad van toezicht en de directieraad van Intervest in 2023 wordt beschreven in het hoofdstuk "Corporate governance verklaring".

### Zakelijke integriteit & Conformiteit

Intervest streeft naar duurzame waardecreatie op lange termijn en stelt daarom ook hoge eisen aan de zakelijke

integriteit van haar medewerkers en zakenpartners. Over alle IT-, digitale en cyberkwesties wordt ook gerapporteerd aan de raad van toezicht.

In 2023 is het jaarlijkse bevestigingsproces van de gedragscode afgerond, waarin alle medewerkers instemmen met de gedragscode en de procedure voor het melden van onregelmatigheden. Alle nieuwe werknemers, inclusief tijdelijke werknemers, hebben een workshop over naleving gevolgd.

In het kader van de nieuwe EU-richtlijn met betrekking tot klokkenluiders is de nieuwe procedure voor het melden van schendingen geïmplementeerd.

In 2023 zijn er geen meldingen van incidenten met betrekking tot GDPR ontvangen.

De ICT-afdeling besteedde regelmatig aandacht aan beveiligingskwesties door informatie te verstrekken over phishing, virusmails en dergelijke in combinatie met het upgraden van het antivirusprogramma.

Over risk & compliance worden bijeenkomsten gehouden met de voorzitter van het audit- en risicocomité, de ceo, de cfo en de compliance officer. Compliance maakt ook deel uit van verschillende projectgroepen in het bedrijf.

## 5 EPRA Sustainability Performance Data 2023

### Framework – EPRA Index

Het Duurzaamheidsverslag kadert in het voortdurend streven van Intervest om duidelijk en transparant te communiceren naar haar investeerders en andere stakeholders. Het verslag geeft de gegevens weer op geconsolideerd niveau, wat betekent dat zowel Intervest als al haar dochtervennootschappen in de rapportering werden opgenomen. De rapporteringsperiode van dit duurzaamheidsverslag loopt gelijk met die van het jaarlijkse financieel verslag, met name het kalenderjaar. De indicatoren hebben betrekking op de periode van 1 januari 2023 tot 31 december 2023. Er wordt een vergelijking gemaakt met de cijfers van 2022.

Gezien het belang van de hogergenoemde speerpunten voor Intervest volgt zij de prestaties op het vlak van deze punten strikt op. Aangezien deze speerpunten het DNA van Intervest uitmaken, zijn zij voor de verschillende stakeholders van Intervest minstens even belangrijk. Om die reden beschouwt Intervest een transparante communicatie op dit vlak essentieel en zorgt de vennoot-

schap ervoor dat er over tijd op consistente manier wordt gerapporteerd, zodat ook stakeholders de prestaties van Intervest op het vlak van duurzaamheid kunnen opvolgen.

Daarom kiest Intervest ervoor te rapporteren volgens de internationaal erkende EPRA- en GRI-normen.

### Methodologie

#### Organisatorische grenzen

De gegevens in de rapportering zijn berekend op basis van informatie waarover Intervest beschikt. Intervest heeft enkel operationele controle over de gebouwen waarvan zij het directe gebouwbeheer heeft. Het gebied onder operationele controle is dus beperkt tot de hoofdzetel van Intervest.

Deze rapportering gaat echter een stap verder en omvat voor elk van de prestatie-indicatoren alle gegevens waarover Intervest beschikt. Meer specifiek gaat het om



de nutsvoorzieningen die Intervest zelf aankoopt (eigen verbruik) en eventueel doorrekent aan haar huurders.

## Coverage

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

De totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille bedraagt 1.431.299 m<sup>2</sup> op 31 december 2023. Dit is een stijging van 172.495 m<sup>2</sup> of 14% ten opzichte van eind

2022 (1.258.804 m<sup>2</sup>). Voor meer informatie betreffende de toename in totale verhuurbare oppervlakte wordt verwezen naar hoofdstuk 'Vastgoedverslag - Transacties en ontwikkelingen'.

Om een zekere representatieve samenhang te garanderen, zullen specifieke gebouwen worden uitgesloten van de totale coverage, waaronder:

- › de gebouwen/sites die grote werken en/of renovaties ondergaan
- › de gebouwen/sites die tijdens het jaar als project werden opgeleverd en die aan het einde van de periode als verhuurbaar worden beschouwd.

Zo werd in 2023 1.199.210 m<sup>2</sup> of 84% van de totale verhuurbare oppervlakte opgenomen in de coverage. In 2022 werd 1.027.653 m<sup>2</sup> of 82% van de totale verhuurbare oppervlakte in de coverage opgenomen.

Coverage op basis van toepassing zijnde verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Absolute indicator				Like-for-Like indicator	
	Landlord-obtained		Landlord + tenant obtained		Landlord-obtained	Landlord + tenant obtained
	2023	2022	2023	2022	2023	2023
<b>ELEKTRICITEIT</b>						
Kantoren	100%	100%	48%	51%	100%	48%
Logistiek	100%	100%	42%	39%	74%	31%
Logistiek BE	100%	100%	58%	60%	72%	41%
Logistiek NL	100%	100%	11%	11%	100%	11%
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>43%</b>	<b>41%</b>	<b>79%</b>	<b>34%</b>
<b>GAS</b>						
Kantoren	100%	100%	91%	91%	100%	91%
Logistiek	100%	100%	45%	39%	68%	30%
Logistiek BE	100%	100%	62%	59%	65%	40%
Logistiek NL	100%	100%	11%	11%	100%	11%
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>52%</b>	<b>48%</b>	<b>77%</b>	<b>40%</b>
<b>WATER</b>						
Kantoren	100%	100%	63%	65%	100%	63%
Logistiek	100%	100%	27%	32%	100%	27%
Logistiek BE	100%	100%	39%	54%	100%	39%
Logistiek NL	100%	100%	3%	3%	100%	3%
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>32%</b>	<b>38%</b>	<b>100%</b>	<b>32%</b>
<b>AFVAL</b>						
Kantoren	100%	100%	63%	65%	100%	63%
Logistiek	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Logistiek BE	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Logistiek NL	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>10%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>	<b>10%</b>

De coverage geeft de verhouding weer ten opzichte van de totale van toepassing zijnde verhuurbare oppervlakte per segment of van de portefeuille. Zoals toegelicht is in deze methodologie, heeft Intervest geopteerd om enkel de gebouwen waar de energie bekomen wordt door de landlord, Intervest, te rapporteren. De coverage van deze

milieu-indicator geeft enkel de gegevens weer van de landlord-obtained energieverbruiken waarvoor Intervest verantwoordelijk is. Ten opzichte van de totale van toepassing zijnde verhuurbare oppervlakte, met beperkte correctie van sites die in renovatie waren, geeft dit een beperkte totale coverage. Wanneer enkel de verhuurbare

oppervlaktes van de sites waar Intervest zelf verantwoordelijk is voor de energieaankoop, het landlord-obtained gedeelte, in rekening genomen wordt, is een veel bredere coverage gegarandeerd. Zoals weergegeven in voorgaande tabel, vertaalt dit zich in een volledige coverage van het landlord-obtained gedeelte van elektriciteit, brandstof en waterverbruik.

De absolute coverage wordt rechtstreeks beïnvloed door acquisities en desinvesteringen.

Bij de berekening bij gelijkblijvende perimeter (Like-for-Like, LfL) worden de variaties die aan perimeterwijzigingen te wijten zijn, zoals (her)ontwikkelingen, acquisities en desinvesteringen, uitgesloten. Deze LfL-berekening wordt uitgedrukt in een delta-percentages van jaar tot jaar bij elke prestatie-indicator.

De berekening bij gelijke perimeter houdt wel geen rekening met de wijzigingen in de bezetting van de gebouwen.

Intervest verwacht naar de toekomst toe meer toegang te hebben tot de gegevens door het verder uitrollen van energiemonitoringsystemen in meerdere gebouwen. Daarnaast zal Intervest haar huurders benaderen, om ook zicht te krijgen op de contracten die afgesloten worden door de huurders zelf. Zo krijgt Intervest een totaal beeld van het energielabel op gebouwniveau en kunnen er verdere stappen ondernomen worden in een klimaatvriendelijk energiebeheer van de gebouwen.

## Estimatie en extrapolatie van landlord-obtained utility consumption

Alle gegevens zijn berekend op basis van werkelijke cijfers van facturen en metingen. Indien gegevens van minimaal één maand beschikbaar zijn, zijn deze geëxtrapoléerd volgens de EPRA richtlijnen.

Gebouwen waarvoor Intervest verantwoordelijk is voor een deel van de aankoop van nutsvoorzieningen, maar niet voor 100%, zijn uitgesloten van de berekeningen. Het komt immers voor, vooral in kantoorgebouwen, dat sommige huurders een privaat nutscontract hebben terwijl Intervest instaat voor de aankoop voor andere huurders. In dergelijke gevallen beschikt Intervest niet over de verbruiksgegevens van huurders met een privaat contract. Dit kan leiden tot inconsistenties bij het berekenen van de intensiteitsindicatoren. Intervest heeft gekozen voor consistentie en datakwaliteit en sluit deze gebouwen uit van de berekening van prestatie-indicatoren in plaats van schattingen te maken voor verbruiksgegevens van particuliere huurderscontracten.

## Beperkte assurance

Waar dit symbool (✓) voorkomt, heeft Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL beperkte zekerheid verstrekt over de totale gegevens van 2023 van geselecteerde prestatie-indicatoren op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur, in overeenstemming met EPRA's "Best Practices

Recommendations on Sustainability Reporting" gepubliceerd in september 2017 (EPRA sBPR - 3e versie). Het volledige Onafhankelijk assurance-rapport van Deloitte is opgenomen in dit verslag in de 'Independent Assurance Report' rubriek. De gegevens die binnen de reikwijdte van de zekerheid van Deloitte vallen, worden in deze sectie beschreven. Dit rapport biedt een externe en objectieve kijk op de gegevens en helpt ervoor te zorgen dat deze de werkelijkheid nauwkeurig weergeven. Er zijn geen opmerkingen gemaakt.

## Boundaries – reporting van landlord & tenant utility consumption

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

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

2023	Kantoren		Logistiek		TOTAAL
	BE	BE	NL	Totaal	
<b>ELEKTRICITEIT</b>					
Landlord-obtained	48%	58%	11%	42%	43%
Tenant-obtained	52%	42%	89%	58%	57%
<b>GAS</b>					
Landlord-obtained	91%	62%	11%	45%	52%
Tenant-obtained	9%	38%	89%	55%	48%
<b>WATER</b>					
Landlord-obtained	63%	39%	3%	27%	32%
Tenant-obtained	37%	61%	97%	73%	68%
<b>AFVAL</b>					
Landlord-obtained	63%	n/a	n/a	n/a	10%
Tenant-obtained	37%	n/a	n/a	n/a	90%

## Normalisatie

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

Om te beoordelen hoe streng het klimaat is, is het gebruikelijk om het brandstofverbruik te normaliseren. De vergelijking gebeurt op basis van het genormaliseerd verbruik, op basis van de graaddagen (GD). Hoe kouder, hoe hoger het aantal GD. Het gemiddelde van de GD voor een bepaalde plaats (over de laatste 30 jaar) noemt men normale graaddagen (NGD).



Genormaliseerd verbruik = Waargenomen verbruik x NGD/GD.

## Segmentanalyse

Segmentanalyse wordt in dit duurzaamheidsverslag opgevat zoals in het jaarverslag van Intervest. Er wordt een segmentering per type asset gemaakt, alsook een geografische segmentering.

## Disclosure Intervest's head office

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

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

Voor het hoofdkantoor is geen schatting gemaakt en de coverage is 100% voor elke indicator. Het hoofdkantoor is niet opgenomen in de geconsolideerde resultaten van het segment kantoren.

## Narrative on performance

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

## Integratie in het Jaarverslag

Dit duurzaamheidsverslag is geïntegreerd in het Jaarlijks financieel verslag van Intervest.

Alle sociale en milieu EPRA-kernprestatie-indicatoren worden in dit hoofdstuk vermeld. De bestuurlijke EPRA-kernprestatie-indicatoren worden gepubliceerd in het hoofdstuk "Corporate governance verklaring" in dit jaarverslag 2023.

## EPRA milieu-indicatoren

Zoals in de methodologie toegelicht, zijn enkel de gebouwen opgenomen in deze indicatoren waar Intervest zelf verantwoordelijk is voor de energieaankoop ('landlord-obtained').

De volgende conclusies over de milieu-indicatoren zijn gebaseerd op de Like-for-Like prestaties 2023 - 2022.

Op een like-for-like basis daalt de directe en indirecte (location-based) uitstoot van broeikasgassen met 18,8%. Intervest heeft in 2023 verschillende duurzame investeringen uitgevoerd, zoals in (intelligente) LED-verlichting. Eveneens is in 2023 beslist om in een aantal sites met 1 graad lager te verwarmen.

Het totale waterverbruik per m<sup>2</sup> daalt op like-for-like basis met 31,7%. Intervest investeert verder in energiezuinige sanitaire toestellen en zal het waterverbruik blijven opvolgen.

De hoeveelheid afval in ton daalt met 11%, op een like-for-like basis. In het logistieke segment valt het afval dat vrijkomt bij operaties niet onder de operationele controle van Intervest en wordt daarom niet gerapporteerd. Afval wordt volledig gerecycleerd.

16 gebouwen zijn tijdens de rapporteringsperiode BREEAM-gecertificeerd en vertegenwoordigen 33% van de totale vastgoedportefeuille die beschikbaar is voor verhuur. Intervest stelt de huurder en waardecreatie altijd centraal en beoordeelt of de te implementeren oplossingen ook daadwerkelijk toegevoegde waarde creëren. De certificaatbeoordelingen worden niet gezien als een afvinkoefening. De aanpak van BREEAM-certificaten en groene gebouwen binnen Intervest wordt verder toegelicht in deel 2. Beperking klimaatverandering: toekomstbestendige gebouwen van dit hoofdstuk.

## Totaal elektriciteitsverbruik

Jaarlijkse hoeveelheid elektriciteit verbruikt uit hernieuwbare en niet-hernieuwbare bronnen, aangekocht of zelf opgewekt.

Reference GRI 302-1 Landlord-obtained (kWh/jaar)	Elec-Abs		Elec-LfL			Limited assurance
	2023	2022	2023	2022	Delta %	
<b>Kantoren</b>	<b>9.175.580</b>	<b>11.390.595</b>	<b>9.175.580</b>	<b>10.749.165</b>	<b>-14,6%</b>	
Eigen productie (zonnepanelen)	0	89.259	0	0	-	
Aangekocht	9.175.580	11.301.336	9.175.580	10.749.165	<b>-14,6%</b>	
<b>Warehouses BE</b>	<b>8.405.297</b>	<b>8.645.279</b>	<b>7.466.868</b>	<b>7.952.746</b>	<b>-6,1%</b>	
Eigen productie (zonnepanelen)	1.876.377	2.151.267	1.876.377	1.868.388	<b>0,4%</b>	
Aangekocht	6.528.920	6.494.012	5.590.491	6.084.358	<b>-8,1%</b>	
<b>Warehouses NL</b>	<b>766.751</b>	<b>932.102</b>	<b>766.751</b>	<b>932.102</b>	<b>-17,7%</b>	
Eigen productie (zonnepanelen)	262.211	209.156	262.211	209.156	<b>25,4%</b>	
Aangekocht	504.540	722.946	504.540	722.946	<b>-30,2%</b>	
<b>TOTAAL</b>	<b>18.347.628</b>	<b>20.967.976</b>	<b>17.409.199</b>	<b>19.634.013</b>	<b>-11,3%</b>	✓
<i>Aantal m<sup>2</sup> waarop van toepassing (landlord-obtained)</i>	100%	100%				
<i>Aandeel van geschat elektriciteits- verbruik</i>	0,1%	4,8%				
<i>Aandeel ingekochte elektriciteit uit hernieuwbare bronnen</i>	100%	100%				
<i>Aandeel van totale elektriciteit uit hernieuwbare bronnen</i>	100%	100%				✓
<b>Hoofdkantoor</b>	<b>88.616</b>	<b>102.500</b>	<b>88.616</b>	<b>102.500</b>		✓
Ingekocht	88.616	102.500	88.616	102.500	<b>-13,5%</b>	
<i>Aandeel van geschat elektriciteits- verbruik</i>	0,0%	0,0%				
<i>Aandeel ingekochte elektriciteit uit hernieuwbare bronnen</i>	100%	100%				
<i>Aandeel van totale elektriciteit uit hernieuwbare bronnen</i>	100%	100%				

## Verwarming & koeling

Geen enkel pand van Intervest maakt gebruik van stadsnetwerken voor verwarming noch koeling (DH&C-Abs & DH&C-LfL).

## Totaal brandstofverbruik

Jaarlijkse hoeveelheid gebruikte brandstof uit directe (hernieuwbare en niet-hernieuwbare) bronnen. 'Direct' betekent dat de brandstof ter plekke wordt verbrand. De brandstof die voor deze indicator wordt gebruikt, betreft uitsluitend aardgas.

Reference GRI 302-1 Landlord-obtained (kWh/jaar)	Fuels-abs		Fuels-LfL			Limited assurance
	2023	2022	2023	2022	Delta %	
Kantoren	5.242.650	5.896.649	5.242.650	5.314.699	-1,4%	
Warehouses BE	7.671.556	10.172.128	7.622.983	8.117.045	-6,1%	
Warehouses NL	510.265	588.732	510.265	588.732	-13,3%	
<b>TOTAAL</b>	<b>13.424.472</b>	<b>16.657.510</b>	<b>13.375.899</b>	<b>14.020.476</b>	<b>-4,6%</b>	<b>✓</b>
Aantal m <sup>2</sup> waarop van toepassing (landlord-obtained)	100%	100%				
Aandeel van geschat elektriciteitsverbruik	1,0%	0,6%				
Aandeel van totale brandstof uit hernieuwbare bronnen	0,0%	0,0%				✓
Hoofdkantoor	0	0	0	-	-	✓
Aandeel van geschat elektriciteitsverbruik	0	0	0			
Aandeel van totale brandstof uit hernieuwbare bronnen	0	0	0			

## Energie intensiteit

De som van (i) de verhouding tussen de totale jaarlijkse hoeveelheid verbruikte directe energie (inclusief hernieuwbare en niet-hernieuwbare bronnen) gedeeld door de som van het vloeroppervlak in m<sup>2</sup> voor de gebouwen die binnen het toepassingsgebied vallen en (ii) de verhouding tussen de totale jaarlijkse hoeveelheid verbruikte indirecte energie (inclusief hernieuwbare en niet-hernieuwbare bronnen) gedeeld door de som van het vloeroppervlak in m<sup>2</sup> voor de gebouwen die binnen het toepassingsgebied vallen.

Reference GRI 302-3 Landlord-obtained	Energieverbruik (kWh/jaar)		Energie intensiteit Energy-Int (kWh/m <sup>2</sup> /jaar)			Limited assurance
	2023	2022	2023	2022	Delta %	
Kantoren	14.418.230	17.287.244	134	151	-11,2%	
Warehouses BE	16.076.853	18.817.408	41	66	-38,4%	
Warehouses NL	1.277.016	1.520.834	33	39	-16,0%	
<b>TOTAAL</b>	<b>31.772.100</b>	<b>37.625.486</b>	<b>57</b>	<b>83</b>	<b>-31,6%</b>	<b>✓</b>
Hoofdkantoor	88.616	102.500	84	97	-13,5%	

## Totale directe en indirecte uitstoot van broeikasgassen (GHG-Indir-Abs)

### Interpretatie van scope 1, 2 en 3

Reference GRI 305-1; 305-2; 305-3

Scope 1	Direct GHG emissions	Jaarlijkse hoeveelheid broeikasgassen die rechtstreeks wordt uitgestoten door het gebruik van brandstof op de site, namelijk gas, voor gebouwen in rechtstreeks beheer (hoofdkantoor en landlord-obtained)
Scope 2	Indirect GHG emissions	Jaarlijkse hoeveelheid broeikasgassen die indirect wordt uitgestoten door de aankoop van elektriciteit voor de gebouwen in rechtstreeks beheer (hoofdkantoor en landlord-obtained)
Scope 3	Indirect GHG emissions	Jaarlijkse hoeveelheid broeikasgassen die indirect wordt uitgestoten door brandstofverbruik op de site en door de aankoop van elektriciteit en stadsverwarming voor onrechtstreeks beheerde gebouwen (tenant-obtained)

## Rapporteringmethode voor de directe en indirecte uitstoot van broeikasgassen

Direct GHG	De conversiefactor voor CO <sub>2</sub> -uitstoot is gebaseerd op BEIS <sup>3</sup> 2022 en bedraagt 0,20227 ton/MWh (0,20297 ton/MWh voor 2021).
Indirect GHG: Location-based emissies	Er wordt een gemiddelde emissiefactor per land uit het IEA report <sup>4</sup> gebruikt. Deze conversiefactoren kunnen niet transparant worden verstrekt door Intervest, aangezien de gegevens worden verkregen via een betaalde dienst van het IEA.
Indirect GHG: Market-based emissies	Emissies uit elektriciteit die Intervest bewust heeft gekozen. Zij ontleent emissiefactoren aan de contractuele overeenkomst tussen de externe energieleverancier en Intervest voor de aankoop van energie met bepaalde attributen zoals hernieuwbare bronnen. Voor de gebouwen met landlord-obtained nutsverbruik is de ingekochte en geproduceerde elektriciteit 100% afkomstig van hernieuwbare bronnen.

### Scope 1 & Scope 2 - location based emissions

Landlord-obtained (Ton CO <sub>2</sub> /jaar)	Scope 1		Scope 2 Location based		Scope 1 + 2 Location based		Scope 1 + 2 Location based			Limited assurance
	GHG-Dir-Abs		GHG-Indir-Abs		GHG-Abs		GHG-LfL			
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	Delta %	
Kantoren	1.060	1.193	1.243	1.852	2.304	3.045	2.304	2.837	-18,8%	
Warehouses BE	1.552	2.058	885	1.064	2.436	3.122	2.299	2.639	-12,9%	
Warehouses NL	103	119	157	218	260	337	260	337	-22,9%	
<b>TOTAAL</b>	<b>2.715</b>	<b>3.369</b>	<b>2.285</b>	<b>3.135</b>	<b>5.000</b>	<b>6.504</b>	<b>4.863</b>	<b>5.813</b>	<b>-16,3%</b>	✓
Hoofdkantoor	0	0	12	17	12	17	12	17	-28,5%	✓

### Scope 1 & Scope 2 – market-based emissions

Landlord-obtained (Ton CO <sub>2</sub> /jaar)	Scope 1		Scope 2 Market based		Scope 1 + 2 Market based		Scope 1 + 2 Market based			Limited assurance
	GHG-Dir-Abs		GHG-Indir-Abs		GHG-Abs		GHG-LfL			
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	Delta %	
Kantoren	1.060	1.193	0	0	1.060	1.193	1.060	1.075	-1,4%	
Warehouses BE	1.552	2.058	0	0	1.552	2.058	1.542	1.642	-6,1%	
Warehouses NL	103	119	0	0	103	119	103	119	-13,3%	
<b>TOTAAL</b>	<b>2.715</b>	<b>3.369</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.715</b>	<b>3.369</b>	<b>2.705</b>	<b>2.836</b>	<b>-4,6%</b>	✓
Hoofdkantoor	0	0	0	0	0	0	0	0	n.v.t.	✓

Aangezien 100% van de aangekochte en geproduceerde elektriciteit afkomstig is van hernieuwbare bronnen, zijn de emissies van scope 2 onbestaande voor Intervest.

### Scope 3

Zoals uitgelegd in de methodologie, worden er geen gegevens gerapporteerd over het energieverbruik van huurders.

### Intensiteit broeikasgasemissies door energieverbruik gebouw

#### Reference GRI 305-4 en CRE3

De som van (i) de verhouding tussen de totale jaarlijkse hoeveelheid directe broeikasgasemissies die worden gegenereerd door energieverbruik in een gebouw, gedeeld door de som van het vloeroppervlak in m<sup>2</sup> voor de gebouwen in scope en (ii) de verhouding tussen de totale jaarlijkse hoeveelheid indirecte broeikasgasemissies die worden gegenereerd door energieverbruik in een gebouw, gedeeld door de som van het vloeroppervlak in m<sup>2</sup> voor de gebouwen in scope.

3 BEIS (Department for Business, Energy and Industrial Strategy) - [www.gov.uk/government/organisations/department-for-business-energy-and-industrial-strategy](http://www.gov.uk/government/organisations/department-for-business-energy-and-industrial-strategy)

4 Het IEA (International Energy Agency) werkt samen met landen over de hele wereld om het energiebeleid voor een veilige en duurzame toekomst vorm te geven - [www.iea.org](http://www.iea.org)

## Location-based emissions

Landlord-obtained (Ton CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /jaar)	GHG-Int-Abs		GHG-Int-LfL			Limited assurance
	2023	2022	2023	2022	Delta %	
Kantoren	20,2	25,9	20,24	26,12	-22,5%	
Warehouses BE	6,1	10,9	8,5	9,8	-12,8%	
Warehouses NL	6,7	8,7	6,7	8,7	-22,9%	
<b>TOTAAL</b>	<b>8,8</b>	<b>14,1</b>	<b>10,9</b>	<b>13,4</b>	<b>-18,8%</b>	✓
Hoofdkantoor	11,4	16,0	11,4	16,0	-28,5%	

## Market-based emissions

Landlord-obtained (Ton CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /jaar)	GHG-Int-Abs		GHG-Int-LfL			Limited assurance
	2023	2022	2023	2022	Delta %	
Kantoren	6,3	6,8	6,3	6,4	-1,4%	
Warehouses BE	3,6	7,3	5,7	6,1	-6,1%	
Warehouses NL	2,7	3,1	2,7	3,1	-13,3%	
<b>TOTAAL</b>	<b>4,3</b>	<b>6,8</b>	<b>5,5</b>	<b>6,0</b>	<b>-7,9%</b>	✓
Hoofdkantoor	0	0	0	0	n.v.t.	

Aangezien 100% van de aangekochte en geproduceerde elektriciteit afkomstig is van hernieuwbare bronnen, zijn de emissies van scope 2 onbestaande voor Intervest.

## Totaal waterverbruik

Jaarlijkse hoeveelheid verbruikt water. De belangrijkste watervoorzieningsbron is uitsluitend gemeentelijk water.

Reference GRI 303-1 Landlord-obtained (m <sup>3</sup> /jaar)	Water-Abs		Water-LfL			Limited assurance
	2023	2022*	2023	2022	Delta %	
Kantoren	15.811	15.602	15.811	14.686	7,7%	
Warehouses BE	17.269	10.119	17.269	10.119	70,7%	
Warehouses NL	1.537	1.487	1.537	1.487	3,4%	
<b>TOTAAL</b>	<b>34.617</b>	<b>27.208</b>	<b>34.617</b>	<b>26.292</b>	<b>31,7%</b>	✓
Aantal m <sup>2</sup> waarop van toepassing (landlord-obtained)	100%	100%				
Percentage van geschat waterverbruik	26,4%	12,2%				
Hoofdkantoor	252	278	252	278	-9,4%	✓

\* Dit cijfer is gerestated in vergelijking met het cijfers in het Sustainability Report 2022 door het bekomen van additionele informatie.

## Intensiteit waterverbruik

Jaarlijks waterverbruik gedeeld door de som van het vloeroppervlak in m<sup>2</sup> voor de gebouwen in het toepassingsgebied.

Reference CRE2 Landlord-obtained (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /jaar)	Water-Int-Abs		Water-Int-LfL			Limited assurance
	2023	2022*	2023	2022	Delta %	
Kantoren	0,14	0,13	0,14	0,13	7,7%	
Warehouses BE	0,07	0,04	0,07	0,04	70,7%	
Warehouses NL	0,15	0,14	0,15	0,14	3,4%	
<b>TOTAAL</b>	<b>0,09</b>	<b>0,07</b>	<b>0,09</b>	<b>0,07</b>	<b>31,7%</b>	✓
Hoofdkantoor	0,24	0,26	0,24	0,26	-9,4%	

\* Dit cijfer is gerestated in vergelijking met het cijfers in het Sustainability Report 2022 door het bekomen van additionele informatie.

## Totaal gewicht afval

Jaarlijkse hoeveelheid afval die wordt geproduceerd en verwijderd via verschillende verwijderingsmethoden. Het recyclen van afval met energie is de enige verwijderingsmethode.

Reference GRI 306-2 Landlord-obtained (Ton/jaar)	Waste-Abs		Waste-LfL			Limited assurance
	2023	2022	2023	2022	Delta %	
Kantoren	2.458	3.076	2.458	2.756	-10,8%	
Niet-gevaarlijk afval	2.458	3.076	2.458	2.756	-10,8%	✓
Gevaarlijk afval	-	-	-	-	-	
Warehouses	-	-	-	-	-	
Niet-gevaarlijk afval	-	-	-	-	-	
Gevaarlijk afval	-	-	-	-	-	
<b>TOTAAL</b>	<b>2.458</b>	<b>3.076</b>	<b>2.458</b>	<b>2.756</b>	<b>-11%</b>	✓
Aantal m <sup>2</sup> waarop van toepassing (landlord-obtained)	100%	100%				
Aandeel per verwijdermethode: recyclage	100%	100%				✓
Hoofdkantoor	25	23	25	23	6%	✓

## Type en aantal panden met een BREEAM-certificaat

Het aantal en percentage activa binnen de portefeuille die formeel een duurzaamheidscertificering hebben tijdens de rapporteringsperiode:

Reference CRE8 Aantal BREEAM certified gebouwen	Cert-Tot		Limited assurance
	2023	2022	
<b>New Construction</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	
Excellent	2	1	
Outstanding	1	1	
Very Good	3	3	
Good	-	-	
<b>In-Use</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	
Excellent	2	1	
Outstanding	-	-	
Very Good	8	8	
Good	-	-	
<b>TOTAAL</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	✓
Percentage van de totale verhuurbare vastgoedportefeuille dat gecertificeerd is	33%	32%	

## EPRA sociale prestatie-indicatoren

In de sociale indicatoren hieronder, omvat de categorie werknemers enkel de werknemers op de loonlijst van Intervest in zowel België als Nederland. Eind 2023 zijn er 49 werknemers (headcount). Raad van toezicht, directie, externe medewerkers, zoals interimmers en consultants, zijn niet opgenomen in de berekeningen. Waar nuttig worden de gegevens van de raad van toezicht en de directieraad in een aparte verklaring vermeld.

Inclusie/diversiteit is inherent aan de bedrijfscultuur van Intervest.

Alle drie de leden van de directieraad zijn mannen, maar de raad van toezicht (eind 2023 vertegenwoordigd door 3 vrouwen en 3 mannen) is evenwichtig verdeeld en wordt voorgezeten door een vrouw. De directieraad wordt ondersteund door een team van directors waarvan 50% vrouw is. Aangezien 63% van de werknemers van Intervest vrouw is, spelen vrouwen een onmiskenbaar belangrijke rol in het dagelijks bestuur en de werking. 60% van het aangeworven personeel is vrouw in 2023.

De belangrijkste reden voor de gerapporteerde loonkloof (71%) in de categorie “werknemers” is dat de laagste functie-categorie alleen uit vrouwen bestaat. Vrouwen doen vaker beroep op een deeltijds werkschema, wat gemakkelijker is in ondersteunende en administratieve functies. Deze specifieke functies behoren allemaal tot de laagste functie-categorie. De loonkloof in de andere functie-categorieën schommelt tussen 82% en 97% in 2023 (86% en 90% in 2022).

Intervest zet maximaal in op de ontwikkeling van haar medewerkers en realiseert in 2023 een gemiddelde van 18 uur opleiding per medewerker wat gelijk staat aan ruim 2 volle dagen.

Om voldoende aandacht te besteden aan de persoonlijke groei en ontwikkeling van haar medewerkers, engageert Intervest zich om op regelmatige basis evaluatiegesprekken te voeren en feedback te geven. Zoals elk jaar zijn ook in 2023 alle medewerkers geëvalueerd.

Intervest gelooft in de kracht van team Intervest en streeft ernaar haar gebouwen zelf te beheren. Intervest heeft een portefeuille van logistieke centra in Nederland die worden aangestuurd door een team dat is gevestigd in Eindhoven. Alle 3 Nederlandse medewerkers zijn mannen.

De beoordeling van de veiligheid en gezondheid van de activa is gebaseerd op de periodieke controle van de wettelijke inspectiecertificaten zoals brandaudits, sprinklers, liften, verwarming, koeling, enz. Eventuele opmerkingen in de rapporten worden actief behandeld. In de indirect beheerde portefeuille worden deze beoordelingen uitgevoerd als onderdeel van het due diligence-proces op het moment van overname.

Het opstellen en monitoren van richtlijnen zorgt ervoor dat ongevallen op de werkplek tot een minimum worden beperkt. In 2023 werden geen incidenten geregistreerd.

Bij de berekening van de gegevens voor de betrokkenheid bij de gemeenschap van gebouwen, wordt enkel rekening gehouden met kantorenvastgoed waar Intervest verantwoordelijk is voor de uitbating. Concreet is dit het geval voor het hoofdkantoor. De 100% betrokkenheid van het hoofdkantoor staat voor de bereidheid van de Intervest medewerkers om te helpen waar hulp nodig is. In 2023 blijft Intervest een vzw steunen die kinderen die verlamd zijn of een ander lichamelijk of geestelijk letsel hebben opgelopen, helpt tijdens hun revalidatie.

Intervest heeft geen controle over de uitbating van haar logistiek vastgoed. Maatschappelijke participatie volgens de EPRA en GRI richtlijnen is hier dus niet aan de orde.

Meer informatie over het belang dat Intervest hecht aan sociale aspecten vindt u in deel 3. Stakeholders: gezondheid, welzijn en inclusie.

## Genderdiversiteit medewerkers

Percentage mannelijke en vrouwelijke medewerkers in de organisatie op basis van het personeelsbestand

Reference GRI 405-1 Diversity-Emp	2023		2022		Limited assurance
	Vrouw	Man	Vrouw	Man	
Raad van toezicht	50%	50%	40%	60%	✓
Directieraad	0%	100%	0%	100%	✓
Medewerkers	63%	37%	64%	36%	✓

## Loonkloof

Verhouding tussen het basisjaarsalaris of de vergoeding van vrouwelijke en mannelijke medewerkers, rekening houdend met het equivalent van een voltijdse werknemer.

Reference GRI 405-2 Diversity-Pay (vrouw/man)	2023	2022	Limited assurance
Raad van toezicht	119%	117%	✓
Directieraad	n/a	n/a	✓
Medewerkers	71%	75%	✓

## Opleiding en ontwikkeling

Gemiddeld aantal uren opleiding dat werknemers in loondienst hebben gevolgd. Intervest houdt alleen rekening met opleidingen die de professionele kennis vergroten of de professionele vaardigheden verbeteren.

Reference GRI 404-1 Emp-Training	2023	2022	Limited assurance
Aantal uren opleiding per werknemer	18	31	✓

## Evaluatiegesprekken

Percentage van het totaal aantal werknemers dat tijdens de rapporteringsperiode regelmatige functionerings- en loopbaanontwikkelingsgesprekken heeft ontvangen.

Reference GRI 404-3 Emp-Dev	2023	2022	Limited assurance
Medewerkers	100%	100%	✓

## Personeelsverloop en -retentie

Totaal aantal en percentage nieuwe werknemers en personeelsverloop tijdens het rapporteringsjaar.

Reference GRI 401-1 Emp-Turnover	2023				2022				Limited assurance
	Vertrek		Aanwerving		Vertrek		Aanwerving		
	Totaal	%	Totaal	%	Totaal	%	Totaal	%	
Medewerkers	11	22%	7	14%	7	13%	14	26%	✓

## Gezondheid en veiligheid medewerkers

Arbo- en veiligheidsprestaties van de organisatie met betrekking tot haar werknemers.

Reference GRI 403-2 H&S-Emp	2023	2022	Limited assurance
Arbeidsongevallen <sup>5</sup>	0,00%	0,01%	✓
Arbeidsongeschiktheid door een arbeidsongeval <sup>6</sup>	0,00%	0,02%	✓
Ziekteverzuim (excl. langdurige afwezigheid) <sup>7</sup>	0,88%	1,5%	✓
Overlijden door arbeidsongeval <sup>8</sup>	0%	0%	✓

## Gezondheids- en veiligheidsbeoordeling gebouwen

Percentage van de door Intervest beheerde bedrijfsmiddelen waarvoor de gezondheids- en veiligheidseffecten zijn gecontroleerd of beoordeeld op naleving of verbetering.

5 Meting: Ongevallen / totaal aantal gewerkte dagen

6 Meting: Arbeidsongeschiktheidsdagen / totaal aantal gewerkte dagen

7 Meting: Verzuimdagen / totaal aantal gewerkte dagen

8 Meting: Overlijdens / totaal aantal gewerkte dagen



<b>Reference GRI 416-1</b> <b>H&amp;S-Asset</b> (% Gezondheids- en veiligheidsevaluaties)	<b>2023</b>	2022	<b>Limited assurance</b>
Kantoren	100%	100%	✓
Warehouses	100%	100%	✓
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	100%	✓

## Gezondheids- en veiligheidscompliance

<b>Reference GRI 416-2</b> <b>H&amp;S-Comp</b> (Aantal gevallen van niet-naleving van V&G-regelgeving)	<b>2023</b>	2022	<b>Limited assurance</b>
Kantoren	0	0	✓
Warehouses	0	0	✓
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	0	✓

## Betrokkenheid bij de gemeenschap, beoordeling van impact en ontwikkelingsprogramma's

<b>Reference GRI 413-1</b> <b>Comty-Eng</b> (% van rechtstreeks beheerde activa in m <sup>2</sup> )	<b>2023</b>	2022	<b>Limited assurance</b>
Hoofdkantoor	100%	100%	✓

## EPRA governance performance indicators

### Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan (Gov-Board)

Reference GRI 102-22

De Gov-Board indicator wordt in dit jaarverslag 2023 beschreven in het hoofdstuk "Corporate governance verklaring – 1. Algemeen & 2. Bestuursorganen".

Alle leden van de raad van toezicht en de directieraad hebben expertise en ervaring op het gebied van ESG. Alle leden besteden aandacht aan onderwerpen die verband houden met ESG, zowel op het gebied van milieu, maatschappij als bestuursbelang, en altijd binnen het kader van de strategie.

### Proces voor het omgaan met belangenconflicten (Gov-Col)

Reference GRI 102-25

De Gov-Col indicator wordt in dit jaarverslag 2023 beschreven in het hoofdstuk "Corporate governance verklaring – 5. Belangenconflicten en overige regelgeving".

### Benoeming en selectie van het hoogste bestuursorgaan (Gov-Select)

Reference GRI 102-24

De Gov-Select indicator wordt in dit jaarverslag 2023 beschreven in het hoofdstuk "Corporate governance verklaring – 1. Algemeen & 2. Bestuursorganen".

Bij de selectie van de leden van de raad van toezicht, de directieraad en de commissies wordt ook rekening gehouden met de deskundigheid en ervaring op het gebied van milieu- en sociale onderwerpen.

## EPRA index 2023

Voor elke EPRA-indicator wordt hieronder aangegeven waar de gegevens in dit verslag te vinden zijn.

Limited assurance	EPRA KPI	Reference GRI/CRESD	Pagina referentie
<b>ENVIRONMENTAL INDICATORS</b>			
✓	Elec-Abs	302-1	94-95
✓	Elec-LfL	302-1	94-95
✓	DH&C-Abs	302-1	95
✓	DH&C-LfL	302-1	95
✓	Fuels-Abs	302-1	95-96
✓	Fuels-LfL	302-1	96
✓	Energy-Int	302-3	96
✓	GHG-Dir-Abs	305-1	96-97
✓	GHG-Indir-Abs	305-2	97-98
✓	GHG-Int-Abs	305-4	97-98
✓	Water-Abs	303-1	98
✓	Water-LfL	303-1	98
✓	Water-Int-Abs	CRE2	99
✓	Waste-Abs	306-2	99
✓	Waste-LfL	306-2	99
✓	Cert-Tot	CRE8	99
<b>SOCIAL INDICATORS</b>			
✓	Diversity-Emp	405-1	100
✓	Diversity-Pay	405-2	101
✓	Emp-Training	404-1	101
✓	Emp-Dev	404-3	101
✓	Emp-Turnover	401-1	101
✓	H&S-Emp	403-2	101
✓	H&S-Asset	416-1	102
✓	H&S-Comp	416-2	102
✓	Compty-Eng	413-1	102
<b>GOVERNANCE INDICATORS</b>			
✓	Gov-Board	102-22	102
✓	Gov-Select	102-24	102
✓	Gov-Col	102-25	102

## 6 Onafhankelijk assurance-rapport

Intervest Offices & Warehouses NV | 31 december 2023

Onafhankelijk assurance rapport over geselecteerde milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren gepubliceerd in het Jaarverslag van Intervest Offices & Warehouses NV voor het jaar eindigend op 31 december 2023

Aan de raad van bestuur

We hebben de opdracht gekregen van Intervest Offices & Warehouses NV ("de Vennootschap") om een beperkte assurance opdracht uit te voeren op geselecteerde milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren ("Geselecteerde Informatie") gepubliceerd in sectie "ESG en niet-financiële staten" van het Jaarverslag van de Vennootschap voor het jaar eindigend op 31 december 2023. Bij het opstellen van de Geselecteerde Informatie heeft de Vennootschap gebruikt gemaakt van de Toepasselijke Criteria, zoals vermeld in onderstaande tabel. De Geselecteerde Informatie dient gelezen en begrepen te worden samen met de Toepasselijke Criteria.

De Geselecteerde Informatie in het kader van onze opdracht is vermeld in onderstaande tabel en is geïdentificeerd met ✓ in het Jaarverslag.

Geselecteerde Informatie			Toepasselijke Criteria
Impact Categorie	Indicator	Omschrijving	Omschrijving
Energie	<i>Elec-Abs</i>	<i>Totaal elektriciteitsverbruik (incl. hoofdkantoor)</i>	GRI Standaarden en EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines
	<i>Elec-LfL</i>	<i>Like-for-like totaal elektriciteitsverbruik (incl. hoofdkantoor)</i>	
	<i>DH&amp;C-Abs</i>	<i>Totaal verwarming en koelingsverbruik</i>	
	<i>DH&amp;C-LfL</i>	<i>Like-for-like totaal verwarming en koelingsverbruik</i>	
	<i>Fuels-Abs</i>	<i>Totaal brandstofverbruik (incl. hoofdkantoor)</i>	
	<i>Fuels-LfL</i>	<i>Like-for-like totaal brandstofverbruik (incl. hoofdkantoor)</i>	
	<i>Energy-Int</i>	<i>Gebouw energie intensiteit</i>	
GHG	<i>GHG-Dir-Abs</i>	<i>Totale directe uitstoot van broeikasgassen (incl. hoofdkantoor)</i>	
	<i>GHG-Indir-Abs</i>	<i>Totale indirecte uitstoot van broeikasgassen – market based (incl. hoofdkantoor)</i>	
		<i>Totale indirecte uitstoot van broeikasgassen – location based (incl. hoofdkantoor)</i>	
	<i>GHG-Dir + Indirect - LfL</i>	<i>Like-for-like totale directe en indirecte uitstoot van broeikasgassen – market based (incl. hoofdkantoor)</i>	
		<i>Like-for-like totale directe en indirecte uitstoot van broeikasgassen – location based (incl. hoofdkantoor)</i>	
	<i>GHG-Int-Abs</i>	<i>Intensiteit broeikasgasemissies door energieverbruik gebouw – market based</i>	
		<i>Intensiteit broeikasgasemissies door energieverbruik gebouw – location based</i>	
	<i>GHG-Int - LfL</i>	<i>Like-for-like Intensiteit broeikasgasemissies door energieverbruik gebouw – market based</i>	
<i>Like-for-like Intensiteit broeikasgasemissies door energieverbruik gebouw – location based</i>			

Intervest Offices &amp; Warehouses NV | 31 december 2023

Geselecteerde Informatie			Toepasselijke Criteria
Impact Categorie	Indicator	Omschrijving	Omschrijving
Water	Water-Abs	Totaal waterverbruik (incl. hoofdkantoor)	
	Water-LfL	Like-for-like totaal waterverbruik (incl. hoofdkantoor)	
	Water-Int - Abs	Gebouw intensiteit waterverbruik	
	Water-Int-LfL	Like-for-like gebouw intensiteit waterverbruik	
Afval	Waste-Abs	Totaal gewicht afval per verwijderingsmethode (incl. hoofdkantoor)	
	Waste-LfL	Like-for-like totaal gewicht afval per verwijderingsmethode (incl. hoofdkantoor)	
Certificering	Cert-Tot	Type en aantal panden met een duurzaamheidscertificering	
Diversiteit	Diversity-Emp	Genderdiversiteit werknemers (incl. raad van toezicht, directieraad en werknemers)	
	Diversity-Pay	Loonkloof (incl. raad van toezicht, directieraad en werknemers)	
Werknemers	Emp-Training	Opleiding en ontwikkeling	
	Emp-Dev	Werknemers evaluatiegesprekken	
	Emp-Turnover	Personeelsverloop en -retentie	
Gezondheid en veiligheid	H&S-Emp	Gezondheid en veiligheid medewerkers (incl. arbeidsongevallen, arbeidsongeschiktheid door een arbeidsongeval, ziekteverzuim en overlijden door arbeidsongeval).	
	H&S-Asset	Gezondheids- en veiligheidsbeoordeling gebouwen - kantoren - warehouses	
	H&S-Comp	Gezondheids- en veiligheidscompliance - kantoren - warehouses	
Sociaal	Comty-Eng	Betrokkenheid bij de gemeenschap, beoordeling van impact en ontwikkelingsprogramma's - hoofdkantoor	
Bestuur	Gov-Board	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan	
	Gov-Selec	Benoeming en selectie van het hoogste bestuursorgaan	
	Gov-Col	Proces voor het omgaan met belangenconflicten	

Op basis van ons werk zoals beschreven in dit verslag, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet geloven dat de bovengenoemde Geselecteerde Informatie, zoals gepubliceerd in het "Jaarverslag 2023" van de Vennootschap, niet is opgesteld, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria.

### **Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur**

De raad van bestuur van de Vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie en de verwijzingen ernaar in het “Jaarverslag 2023” alsook voor de verklaring dat de rapportering voldoet aan de vereisten van de Toepasselijke Criteria.

De raad van bestuur is ook verantwoordelijk voor:

- Het selecteren en vaststellen van de Toepasselijke Criteria.
- Het opstellen, berekenen, presenteren en rapporteren van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria
- Het ontwerpen, implementeren en onderhouden van de interne processen en controles over informatie die relevant zijn voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie en die vrij is van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten;
- Het verstrekken van voldoende toegang en het beschikbaar stellen van alle benodigde verslagen, correspondentie, informatie en uitleg om de succesvolle voltooiing van de diensten mogelijk te maken.
- Door middel van schriftelijke verklaringen aan ons te bevestigen dat alle verstrekte informatie, die relevant is voor onze diensten waarvan u op de hoogte bent, en dat de beoordeling of evaluatie van de onderliggende informatie aan de hand van de Toepasselijke Criteria, inclusief dat alle relevante zaken, worden weerspiegeld in de Geselecteerde Informatie.

### **Onze verantwoordelijkheid**

Het is onze verantwoordelijkheid om op basis van onze procedures een conclusie te formuleren over de Geselecteerde Informatie. Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met ISAE 3000 (herzien) met betrekking tot assurance opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie, uitgegeven door de *International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB)*, om aan te geven of iets onder onze aandacht is gekomen dat ons doet vermoeden dat de Geselecteerde Informatie, in alle materiële opzichten, niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria.

Door deze standaarden toe te passen, zijn onze werkzaamheden gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat de Geselecteerde Informatie in het jaarverslag geen afwijkingen van materieel belang bevat. De werkzaamheden die worden uitgevoerd bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid variëren qua aard en timing van, en zijn minder omvangrijk dan bij een opdracht met een redelijke mate van zekerheid, en als gevolg daarvan is het niveau van zekerheid dat wordt verkregen bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid substantieel lager dan de zekerheid die zou zijn verkregen als een opdracht met een redelijke mate van zekerheid was uitgevoerd.

Ons werk werd uitgevoerd op basis van de gegevens die door de Vennootschap werden verzameld en behouden in de rapporteringsscope zoals hierboven vermeld. Onze conclusie heeft daarom alleen betrekking op de bovengenoemde Geselecteerde Informatie en niet op alle informatie die is opgenomen in het Jaarverslag. De beperkte assurance op de Geselecteerde Informatie is enkel uitgevoerd op de Geselecteerde Informatie gerelateerd aan het boekjaar eindigend per 31 december 2023.

Interinvest Offices & Warehouses NV | 31 december 2023

We zijn verplicht om ons werk te plannen en uit te voeren om de gebieden aan te pakken waar we hebben vastgesteld dat er waarschijnlijk een materiële afwijking van de beschrijving van activiteiten met betrekking tot de Geselecteerde informatie zal ontstaan. De procedures die we uitvoerden waren gebaseerd op ons professioneel oordeel. Bij het uitvoeren van onze beperkte assurance opdracht over de beschrijving van activiteiten die zijn ondernomen met betrekking tot de Geselecteerde Informatie, bestonden onze werkzaamheden voornamelijk uit volgende elementen:

- Het uitvoeren van analytische procedures en in overweging nemen van het risico van materiële afwijkingen van de Geselecteerde Informatie.
- Door middel van besprekingen met leidinggevenden, een goed begrip verkrijgen van de Vennootschap, haar omgeving, processen en informatiesystemen die relevant zijn voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie, voldoende om de risico's van een afwijking van materieel belang in de Geselecteerde Informatie te identificeren en te beoordelen, en een basis te bieden voor het ontwerpen en uitvoeren van procedures om beperkte mate van zekerheid te verkrijgen om een conclusie te ondersteunen.
- Procedures uitvoeren over de Geselecteerde Informatie, die betrekking hebben op de herberekening van relevante formules gebruikt in manuele berekeningen en beoordeling of de gegevens op de juiste manier zijn geconsolideerd.
- Procedures uitvoeren op onderliggende gegevens op basis van een statistische steekproef om te beoordelen of de gegevens zijn verzameld en gerapporteerd in overeenstemming met de toepasselijke criteria, inclusief het verifiëren aan de hand van brondocumentatie.
- Procedures uitvoeren over de Geselecteerde Informatie inclusief het beoordelen van de assumpties en schattingen van het management.
- Onjuistheden en tekortkomingen in de controle verzamelen en beoordelen of ze van materieel belang zijn.
- Lezen van de bijhorende toelichting gerelateerd aan de Geselecteerde Informatie en de Toepasselijke Criteria voor consistentie met onze bevindingen.

We passen de International Standard on Quality Management 1 toe en onderhouden dienovereenkomstig een uitgebreid systeem van kwaliteitscontrole, inclusief gedocumenteerde beleidslijnen en procedures met betrekking tot naleving van ethische vereisten, professionele standaarden en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

Bij het uitvoeren van onze opdracht hebben wij de onafhankelijkheid en andere ethische vereisten nageleefd van de Code of Ethics for Professional Accountants uitgegeven door de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), die gebaseerd is op de fundamentele principes van integriteit, objectiviteit, professionele competentie en zorgvuldigheid, vertrouwelijkheid en professioneel gedrag, en met het Belgische wettelijke en reglementaire kader.

### **Inherente beperkingen van de Geselecteerde Informatie**

We hebben een beperkte mate van zekerheid verkregen over het opstellen van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria. Inherente beperkingen bestaan in alle assurance opdrachten.

Elke interne controlestructuur, hoe effectief dan ook, kan de mogelijkheid niet uitsluiten dat fraude, fouten of onregelmatigheden kunnen optreden en onopgemerkt blijven en omdat we selectieve testen gebruiken bij onze opdracht, kunnen we niet garanderen dat fouten of onregelmatigheden, indien aanwezig, zullen worden gedetecteerd.

De zelf gedefinieerde Toepasselijke Criteria, de aard van de Geselecteerde Informatie, en het ontbreken van consistente externe normen maken het mogelijk om verschillende maar aanvaardbare meetmethoden te hanteren die kunnen leiden tot verschillen tussen entiteiten. De aangenomen meetmethoden kunnen ook van invloed zijn op de vergelijkbaarheid van de Geselecteerde Informatie die door verschillende organisaties en van jaar tot jaar binnen een organisatie wordt gerapporteerd naarmate de methodologieën zicht ontwikkelen

### **Gebruik van ons rapport**

Dit verslag wordt uitsluitend gericht aan de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV in overeenstemming met ISAE 3000 (Herzien) en met onze opdrachtbrief. Ons werk is ondernomen zodat we aan de raad van bestuur de zaken kunnen melden die we in dit rapport aan hen moeten melden en voor geen ander doel.

Zonder enige verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid met betrekking tot dit rapport op zich te nemen of te aanvaarden aan een andere partij dan de Vennootschap en haar raad van bestuur, erkennen wij dat de raad van bestuur ervoor kan kiezen om dit rapport openbaar beschikbaar te maken voor anderen die er toegang toe willen hebben, wat geen invloed heeft en zal hebben of zal uitbreiden voor welk doel of op welke basis dan ook op onze verantwoordelijkheden. Voor zover toegestaan door de wet, accepteren of aanvaarden wij geen verantwoordelijkheid jegens iemand anders dan de Vennootschap en de bestuurders van de Vennootschap als orgaan voor ons werk, dit rapport of voor de conclusies die we hebben getrokken.

Getekend te Zaventem.

---

### **Deloitte Bedrijfsrevisoren BV**

Vertegenwoordigd door Sofian Milad

# **Deloitte.**

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL  
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem  
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

# FINANCIËLE STATEN<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> De jaarlijkse financiële verslagen, de verslagen van de raad van toezicht en de verslagen van de commissaris over de boekjaren 2023, 2022, 2021 en 2020 alsook de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen (inclusief verslagen van de commissaris) zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap ([www.intervest.eu](http://www.intervest.eu)). Ze zijn eveneens op eenvoudig verzoek op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar.



# 1 Geconsolideerde resultatenrekening

in EUR x 1.000	Toelichting	2023	2022
Huurinkomsten	4	81.081	71.474
Met verhuur verbonden kosten	4	-76	-19
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>81.005</b>	<b>71.455</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	4	1.163	1.249
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	23.979	22.290
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling		-1.138	-1.629
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-23.979	-22.290
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	918	939
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>81.947</b>	<b>72.014</b>
Technische kosten	5	-1.112	-931
Commerciële kosten	5	-286	-432
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-1.688	-1.086
Beheerskosten van het vastgoed	5	-6.529	-4.926
Andere vastgoedkosten	5	-1.370	-1.191
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-10.984</b>	<b>-8.566</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>70.963</b>	<b>63.448</b>
Algemene kosten	6	-10.437	-4.387
Andere operationele opbrengsten en kosten	8	-903	-475
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>59.624</b>	<b>58.586</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	9	-4.733	478
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	-810	-26.106
Ander portefeuilleresultaat	11	-2.793	3.920
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>51.287</b>	<b>36.878</b>
Financiële opbrengsten		1.612	69
Netto-interestkosten	13	-20.537	-10.655
Andere financiële kosten		-627	-291
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	21	-16.860	32.257
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-36.413</b>	<b>21.380</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>14.875</b>	<b>58.258</b>
Belastingen	14	-1.399	-978
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>13.475</b>	<b>57.280</b>
<b>Toewijsbaar aan:</b>			
Aandeelhouders Groep		5.918	51.714
Derden		7.558	5.566
<b>NETTORESULTAAT - AANDEELHOUDERS GROEP</b>		<b>5.918</b>	<b>51.714</b>
<b>Uit te sluiten:</b>			
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-4.733	478
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-810	-26.106
- Ander portefeuilleresultaat		-2.793	3.920
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-16.860	32.257
- Minderheidsbelangen met betrekking tot bovenstaande		-6.286	-4.302
<b>EPRA RESULTAAT</b>		<b>37.401</b>	<b>45.467</b>

<b>RESULTAAT PER AANDEEL - GROEP</b>	Financieel verslag	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aantal aandelen op jaareinde	8.6	30.825.122	29.235.067
Aantal dividendgerechtigde aandelen op jaareinde	8.6	30.825.122	29.235.067
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	8.6	30.021.003	26.664.878
Nettoresultaat (in EUR)		0,20	1,94
Verwaterd nettoresultaat (in EUR)		0,20	1,94
EPRA resultaat (in EUR)		1,25	1,71

## 2 Geconsolideerd globaalresultaat

in EUR x 1.000	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>13.475</b>	<b>57.280</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat</b>	<b>-4.103</b>	<b>5.486</b>
Herwaardering andere materiële activa	-4.103	5.486
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>9.372</b>	<b>62.766</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	2.836	55.448
Minderheidsbelangen	6.536	7.318

### 3 Geconsolideerde balans

ACTIVA in EUR x 1.000	Toelichting	31-12-2023	31-12-2022
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>1.452.522</b>	<b>1.381.476</b>
Immateriële vaste activa		274	284
Vastgoedbeleggingen	15	1.419.893	1.333.418
Andere materiële vaste activa	15	13.322	15.124
Financiële instrumenten	21	18.994	32.608
Handelsvorderingen en andere vaste activa		37	41
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>21.653</b>	<b>47.304</b>
Activa bestemd voor verkoop	16	3.200	27.277
Financiële vlottende activa		323	0
Handelsvorderingen	16	7.158	2.126
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	16	2.005	4.937
Kas en kasequivalenten		3.123	3.053
Overlopende rekeningen	16	5.844	9.911
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.474.175</b>	<b>1.428.780</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in EUR x 1.000	Toelichting	31-12-2023	31-12-2022
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>708.039</b>	<b>721.410</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>		<b>674.706</b>	<b>693.351</b>
Kapitaal	17	278.375	264.026
Uitgiftepremies	17	228.247	219.354
Reserves	17	162.166	158.257
Nettoresultaat van het boekjaar		5.918	51.714
<b>Minderheidsbelangen</b>	25	<b>33.333</b>	<b>28.059</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>766.136</b>	<b>707.370</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>642.834</b>	<b>564.849</b>
Langlopende financiële schulden	19	593.395	525.116
<i>Kredietinstellingen</i>		490.903	422.734
<i>Andere</i>		102.491	102.382
Andere langlopende financiële verplichtingen	20	24.777	15.162
Handelsschulden en andere langlopende schulden		2.441	2.810
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	22	22.222	21.761
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>123.302</b>	<b>142.521</b>
Kortlopende financiële schulden	19	81.688	102.646
<i>Kredietinstellingen</i>		49.688	64.646
<i>Commercial paper</i>		32.000	38.000
<i>Andere</i>		0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	20	4.276	35
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	12.976	25.680
Andere kortlopende verplichtingen	18	11.225	3.811
Overlopende rekeningen	18	13.137	10.349
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>1.474.175</b>	<b>1.428.780</b>

<b>SCHULDGRAAD in %</b>	<b>Toelichting</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Schuldgraad (max. 65%)	23	49,7%	48,0%

<b>NETTOWAARDE PER AANDEEL in EUR</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Nettowaarde	21,89	23,72
EPRA NTA	22,24	23,50

## 4 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

In EUR x 1.000

### BEGINTOESTAND 1 JANUARI VORIG BOEKJAAR

Globaalresultaat vorig boekjaar

Overboekingen door resultaatverdeling van boekjaar van 2 jaar geleden:

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
- Toevoeging aan de andere reserves

Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar van 2 jaar geleden

Dividenden boekjaar van 2 jaar geleden

Kapitaalverhoging perimetervennootschap Genk Green Logistics

Aandelenuitgifte naar aanleiding van versnelde private plaatsing

### BALANS OP 31 DECEMBER VORIG BOEKJAAR

Globaalresultaat huidig boekjaar

Overboekingen door resultaatverdeling vorig boekjaar:

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
- Toevoeging aan de andere reserves

Dividenden vorig boekjaar

Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend vorig boekjaar

Kosten m.b.t. kapitaalverhoging perimetervennootschap Genk Green Logistics 2022

Kosten m.b.t. aandelenuitgifte (versnelde private plaatsing 2022)

Aandelenuitgifte naar aanleiding van acquisitie ILWS

### BALANS OP 31 DECEMBER HUIDIG BOEKJAAR

Kapitaal		Uitgifte- premies	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar - Aandeelhouders Groep	Minderheids- belangen	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>
Gestort kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging					
<b>239.665</b>	<b>-1.735</b>	<b>189.818</b>	<b>96.664</b>	<b>98.100</b>	<b>14.023</b>	<b>636.535</b>
			3.734	51.714	7.318	62.766
			48.510	-48.510		0
			4.217	-4.217		0
			4.935	-4.935		0
			198	-198		0
2.519		4.585				7.104
				-40.240	-277	-40.517
	-5				6.995	6.990
24.218	-636	24.950				48.532
<b>266.402</b>	<b>-2.376</b>	<b>219.354</b>	<b>158.257</b>	<b>51.714</b>	<b>28.059</b>	<b>721.410</b>
			-3.081	5.918	6.536	9.372
			-27.128	27.128		0
			32.257	-32.257		0
			1.023	-1.023		0
			836	-836		0
				-44.726	-1.259	-45.985
5.881		4.484				10.365
	-2				-2	-4
	-125					-125
8.608	-13	4.409				13.004
<b>280.891</b>	<b>-2.516</b>	<b>228.247</b>	<b>162.166</b>	<b>5.918</b>	<b>33.333</b>	<b>708.039</b>

## Uitsplitsing van de reserves

In EUR x 1.000

### BEGINTOESTAND 1 JANUARI VORIG BOEKJAAR

Globaalresultaat vorig boekjaar

Overboekingen door resultaatverdeling van twee jaar geleden:

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
- Toevoeging aan de andere reserves

### BALANS OP 31 DECEMBER VORIG BOEKJAAR

Globaalresultaat boekjaar

Overboekingen door resultaatverdeling vorig boekjaar:

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
- Toevoeging aan de andere reserves

### BALANS OP 31 DECEMBER BOEKJAAR

Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	<b>TOTAAL RESERVES</b>
<b>90</b>	<b>50.665</b>	<b>-8.833</b>	<b>20.319</b>	<b>34.423</b>	<b>96.664</b>
			3.734		3.734
	48.510				48.510
		4.217			4.217
				4.935	4.935
			198		198
<b>90</b>	<b>99.176</b>	<b>-4.616</b>	<b>24.250</b>	<b>39.357</b>	<b>158.257</b>
	8.691		-11.772		-3.081
	-27.128				-27.128
		32.257			32.257
				1.023	1.023
			836		836
<b>90</b>	<b>80.739</b>	<b>27.641</b>	<b>13.316</b>	<b>40.380</b>	<b>162.166</b>



## 5 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

in EUR x 1.000	Toelichting	2023	2022
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>3.053</b>	<b>3.537</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>53.076</b>	<b>36.728</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>51.287</b>	<b>36.878</b>
<b>Betaalde interesten</b>		<b>-20.261</b>	<b>-9.617</b>
<b>Andere niet-operationele elementen</b>		<b>-415</b>	<b>-1.200</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>		<b>8.640</b>	<b>22.676</b>
▪ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		1.177	806
▪ Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	9	4.733	-478
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	810	26.106
▪ Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	11	-251	-473
▪ Ander portefeuilleresultaat	11	2.171	-3.285
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		<b>13.825</b>	<b>-12.009</b>
Beweging van activa		2.258	-2.557
Beweging van verplichtingen		11.567	9.453
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-75.075</b>	<b>-155.471</b>
Investerings- en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	15	-10.995	-2.924
Verwerving van vastgoedbeleggingen	15	-23.637	-34.849
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	15	-22.845	-23.974
Investerings- en uitbreidingen in projectontwikkelingen		-41.978	-94.324
Betaalde exit taks (bij overgang naar statuut GVBF)		0	-3.373
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	9	27.905	8.561
Aankopen zonnepanelen en EV installaties	15	-3.094	-4.110
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-430	-478
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>22.068</b>	<b>118.259</b>
Terugbetaling van leningen	19	-43.358	-90.038
Opname van leningen	19	87.281	191.872
Kapitaalverhoging		12.875	48.531
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-369	1.306
Betaling van dividenden		-34.361	-33.412
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>		<b>3.123</b>	<b>3.053</b>

Intervest heeft in 2023 een kasstroom van € 53 miljoen uit **bedrijfsactiviteiten** gegenereerd ten opzichte van € 37 miljoen in 2022.

De andere niet-operationele elementen omvatten hoofdzakelijk de financiële opbrengsten (€ 1,6 miljoen) en de belastingen (€-1,4 miljoen).

De variatie in de behoefte van het werkkapitaal bedraagt in 2023 € 13,8 miljoen, voornamelijk als gevolg van de voorziening voor de afrekening van kosten in het kader van de TPG-deal (€ 4,2 miljoen) en de voorziening voor de betaling van fase 2 met betrekking tot de acquisitie van ILWS (€ 6,1 miljoen).

De kasstroom uit **investeringsactiviteiten** bedraagt € -75 miljoen en omvat voornamelijk de acquisities en investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille en projectontwikkelingen. Het bedrag in 2023 opgenomen onder de verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen van € 23 miljoen heeft betrekking op de verwerving van de aandelen van Industrial Logistic Warehousing Services SPRL in augustus 2023 (zie ook Toelichting 15).

De kasstroom uit **financieringsactiviteiten** van de groep bedraagt € 22 miljoen en bestaat in 2023 uit een toename in de opname van kredieten voor € 44 miljoen, de kapitaalverhoging voor € 13 miljoen en de uitbetaling van dividenden ten belope van € -34 miljoen.

## Index: 6 Toelichtingen

<b>Toelichting 1.</b> Jaarrekeningschema voor geregementeerde vastgoedvennootschappen	120	<b>Toelichting 15.</b> Vaste activa	138
<b>Toelichting 2.</b> Grondslagen voor de financiële verslaggeving	120	<b>Toelichting 16.</b> Vlottende activa	144
<b>Toelichting 3.</b> Gesegmenteerde informatie	126	<b>Toelichting 17.</b> Eigen vermogen	146
<b>Toelichting 4.</b> Vastgoedresultaat	129	<b>Toelichting 18.</b> Kortlopende verplichtingen	149
<b>Toelichting 5.</b> Vastgoedkosten	131	<b>Toelichting 19.</b> Langlopende en kortlopende financiële schulden	150
<b>Toelichting 6.</b> Algemene kosten	133	<b>Toelichting 20.</b> Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	151
<b>Toelichting 7.</b> Personeelsbeloningen	134	<b>Toelichting 21.</b> Financiële instrumenten	152
<b>Toelichting 8.</b> Andere operationele opbrengsten en kosten	135	<b>Toelichting 22.</b> Uitgestelde belastingen - verplichtingen	155
<b>Toelichting 9.</b> Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	135	<b>Toelichting 23.</b> Berekening schuldgraad	155
<b>Toelichting 10.</b> Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	136	<b>Toelichting 24.</b> Verbonden partijen	155
<b>Toelichting 11.</b> Ander portefeuilleresultaat	136	<b>Toelichting 25.</b> Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	156
<b>Toelichting 12.</b> Financiële opbrengsten	136	<b>Toelichting 26.</b> Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	157
<b>Toelichting 13.</b> Netto-interestkosten	136	<b>Toelichting 27.</b> Voorwaardelijke rechten en verplichtingen	157
<b>Toelichting 14.</b> Belastingen	137	<b>Toelichting 28.</b> Gebeurtenissen na balansdatum	158

## 6 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

### Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor gereglementeerde vastgoedvennootschappen

Intervest Offices & Warehouses NV heeft als beursgenoteerde openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht. Haar maatschappelijke zetel is gelegen te Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen (België). Het telefoonnummer is +32 3 287 67 67. Haar e-mailadres is [intervest@intervest.eu](mailto:intervest@intervest.eu) en de website is [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu). Haar btw-nummer is BE 0458 623 918, RPR ANTWERPEN.

Haar geconsolideerde jaarrekening is 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 gereglementeerde 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2023 omvat de vennootschap en haar perimervenootschappen (de "Groep"). De jaarrekening van Intervest is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van toezicht op 19 maart 2024 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2024.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2023.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2023

- › Aanpassingen aan IFRS 17 Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info
- › Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving
- › Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen
- › Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie
- › Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pijler Twee Modelregels (onmiddellijk toepasbaar – toelichtingen zijn vereist voor boekjaren op of na 1 januari 2023)

Deze nieuwe of gewijzigde standaarden hebben geen significante impact op de resultaten van Intervest.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn in 2023

Intervest heeft de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn in huidig boekjaar maar wel eerder mogen worden toegepast, nog niet toegepast. Hieronder wordt voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor Intervest, aangegeven welke invloed de toepassing ervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening van 2023 en verder. Onderstaande standaarden werden nog niet bekrachtigd binnen de EU.

- › Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en Langlopende Verplichtingen met Convenanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024)
- › Aanpassingen aan IFRS 16: Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024)
- › Aanpassingen aan IAS 7 Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen: Financieringsregelingen voor Leveranciers (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- › Aanpassingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2025 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

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 EUR x 1.000, 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 25 opgenomen.

### Vastgoedresultaat

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

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

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

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

### Vastgoedkosten en algemene kosten

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

### Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn gelijk aan het verschil tussen de huidige boekwaarde en de vorige reële waarde (zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige). Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier maal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

## Financieel resultaat

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

### Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

Het statuut van GVV voorziet een fiscaal transparant statuut, gezien de GVV enkel nog onderworpen is aan belastingen op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals verworpen uitgaven en abnormale goedgeunstige voordelen. Op de winst die voortvloeit uit verhuringen en gerealiseerde meerwaarden, wordt geen vennootschapsbelasting betaald.

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

De belastingen vinden hun oorsprong voornamelijk uit de Nederlandse perimetervennootschappen van Intervest in Nederland en België die onderworpen zijn aan het reguliere vennootschapstarief. Meer toelichting welke perimetervennootschappen hieronder vallen is te vinden in Toelichting 14 - Belastingen. Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven gebruikt.

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

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

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

### Uitgestelde belastingen

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringsdoelinden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan worden afgezet. De uitgestelde belastingen die Intervest rapporteert betreft voorzieningen voor belastingen op niet gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervennootschappen in Nederland en België en worden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek "Ander portefeuilleresultaat".

### Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

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

## Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

### Definitie

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik en het via recht-van-gebruik gehouden vastgoed.

Projectontwikkelingen (zoals bedoeld in de definitie van projectontwikkelingen) en terreinen die worden aangehouden met als doel hierop projectontwikkelingen te starten met het oog op latere verhuur en waardeverhoging op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen zijn gestart (grondreserve), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

### Eerste opname en waardering

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

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

Indien de aankoop gebeurt via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via de inbreng in natura van een gebouw tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via de fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consultingkosten, wederbeleggingsvergoedingen en handlichtingskosten van de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere fusiekosten eveneens geactiveerd.

De financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de verwerving of een ontwikkeling van een vastgoedbelegging worden mee geactiveerd. Wanneer voor een bepaald actief specifieke middelen werden geleend, worden de effectieve financieringskosten van die lening tijdens de periode geactiveerd, verminderd met eventuele beleggingsinkomsten uit de tijdelijke belegging van die lening.

### Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur gewaardeerd aan reële waarde (fair value) in overeenstemming met IAS 40. De reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten. Aldus wordt de reële waarde verkregen door

van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten af te trekken:

- › De investeringswaarde is de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of btw als het om een aankoop gaat die aan de btw is onderworpen.
- › Aangaande de omvang van de registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht (zie [www.beama.be](http://www.beama.be) – publicaties – persberichten: “Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels”). Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van GVV's uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 12,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%. Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen<sup>1</sup> en de BE-REIT vereniging<sup>2</sup> gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen is berekend. De analyse omvat 305 grotere of institutionele transacties van meer dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in die periode. Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg zal het percentage van 2,5% gehandhaafd blijven. Het percentage zal elke vijf jaar herbekeken worden of in geval de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de in België gelegen vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,12 tot 1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

De overdrachtsrechten voor logistiek vastgoed in Nederland bedragen op 31 december 2023 10,4%. Het 10,4 procent-tarief geldt zowel voor de verkrijging van onroerende zaken, niet zijnde woningen, als voor belaste verkrijgingen van aandelen in vastgoedvennootschappen (onroerendezaakrechtspersonen). De

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 Crombrugghe (de Crombrugghe & 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.

externe vastgoeddeskundige nam deze verhoging nog niet mee in het taxatieverslag van 31 december 2022. De Groep heeft er voor geopteerd om deze belastingsverhoging reeds te verwerken in de cijfers van 31 december 2022. Voor de overige kosten (zoals notariskosten) neemt de vastgoeddeskundige steeds 1% extra in rekening. Voor de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via Nederlandse perimervennootschappen betekent dit bijgevolg dat vanaf boekjaar 2022 de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,114.

### Projectontwikkelingen

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als een vastgoedbelegging wordt tevens opgenomen in de rubriek 'Vastgoedbeleggingen'. Na initiële opname aan aanschaffingswaarde, worden de projecten gewaardeerd aan reële waarde.

In dit kader moet aan al de volgende criteria voldaan zijn: er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten, alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract). Zolang deze voorwaarden niet voldaan zijn en dus de reële waarde van de projectontwikkeling niet betrouwbaar kan worden ingeschat of de kostprijs de reële waarde nog steeds benadert, wordt de projectontwikkeling conform IAS 40 §53 en §53A op rapporteringsdatum aangehouden aan de investeringskost. Van zodra de reële waarde van de projectontwikkeling betrouwbaar kan worden ingeschat wordt de projectontwikkeling opgenomen aan reële waarde.

De reële waarde houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. Deze waardering aan reële waarde is gebaseerd op de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

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

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

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

### Aanhouden van vastgoed en waarderingsproces

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan reële waarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbon-

den kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee. Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse nettohuur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de resultatenrekening in de rubriek XVIII. "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve "b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed".

### Vervreemding van een vastgoedbelegging

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de resultatenrekening van de verslagperiode onder de rubriek "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen". De mutatierechten worden in de resultatenrekening tegengeboekt bij verkoop. Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

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

### Activa bestemd voor verkoop

Activa bestemd voor verkoop betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde zal worden gerealiseerd door desinvestering en niet door het voortgezet gebruik ervan. De gebouwen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 aan reële waarde.

### Andere materiële vaste activa

#### Definitie

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

#### Zonnepanelen en laadpalen onder IAS 16

De zonnepanelen en laadpalen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 Materiële vaste activa. Na initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 25 jaar zonder rekening te houden met enige restwaarde. Voor de laadpalen wordt de gebruiksduur geschat op 10 jaar.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de

oorspronkelijke kost min de geaccumuleerde afschrijvingen daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

### Waardering

De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel.

Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen.

### Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De afschrijving vangt aan op het moment dat het actief klaar is voor gebruik zoals voorzien door het management.

De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

› installaties, machines en uitrusting	20%
› meubilair en rollend materieel	25%
› informaticamaterieel	33%
› vastgoed voor eigen gebruik	
› terreinen	0%
› gebouwen	5%
› andere materiële vaste activa	16%

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardevermindingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardevermindingsverlies opgenomen.

### Lease-overeenkomsten

Lease-overeenkomsten met een looptijd van meer dan 12 maanden waarbij Intervest optreedt als leasingnemer worden conform IFRS16 bij aanvang van de leaseperiode als gebruiksrecht en leaseverplichting op de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Indien het geleasede goed een vastgoedbelegging betreft, worden de gebruiksrechten vervolgens gewaardeerd aan fair value, in overeenstemming met de waarderingsregels beschreven bij Vastgoedbeleggingen.

De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd. Voor aanvullende informatie wordt verwezen naar Toelichting 20 - Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen.

### Vervreemding en buitengebruikstelling

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa wordt de boekwaarde niet langer opgenomen in de balans en wordt de winst of het verlies in de resultatenrekening opgenomen.

### Waardevermindingsverliezen

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de resultatenrekening opgenomen als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de reële waarde minus de verkoopkosten. De bedrijfswaarde is de geactualiseerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen van het voortgezet verbruik van en actief en zijn vervreemding op het einde van zijn verbruiksduur, op basis van een discontovoet die rekening houdt met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van geld en de risico's die inherent zijn aan het actief. De reële waarde minus de verkoopkosten, is het bedrag dat kan worden verkregen uit de verkoop van een actief in een zakelijke, objectieve transactie tussen goed geïnlichte partijen waartussen wilsovereenstemming bestaat, na aftrek van de vervreemdingskosten.

## Financiële instrumenten

### Financiële activa

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

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

### Financiële activa aan reële waarde via resultaat

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

Derivaten behoren ook tot de categorie tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat.

### Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs zijn niet-afgeleide financiële instrumenten die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is financiële activa aan te houden om contractuele kasstromen te ontvangen (Held to collect) en de contractvoorwaarden van het financiële actief geven op bepaalde data aanleiding tot kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen (Solely Payments of Principal and Interest - SPPI).

Tot deze categorie behoren:

- › Geldmiddelen en kasequivalenten
- › Langetermijnvorderingen
- › Handelsvorderingen

### Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geld-



middelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen vermits deze aangehouden zijn bij gerenommeerde financiële instellingen. Geldmiddelen en kasequivalenten worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs.

### Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan nominale waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Kredietverliezen worden onder toepassing van IFRS 9 vervroegd in de jaarrekening erkend. Rekening houdend met het relatief beperkte bedrag van vervallen uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Intervest de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

### Financiële verplichtingen

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

### Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd aan reële waarde via resultaat als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden.

Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden.

Een financiële verplichting wordt in deze categorie ondergebracht als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen. Derivaten behoren ook tot de categorie aan reële waarde via resultaat, tenzij ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

Voor Intervest betreft dit specifiek de Interest Rate Swaps waarvoor geen hedge accounting wordt toegepast in de mate dat zij een negatieve reële waarde hebben.

### Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van schulden, worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, na aftrek van de transactiekosten. Ze worden, na initiële opname, gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De financiële verplichtingen van de Groep gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs omvatten de langlopende financiële verplichtingen (bankschulden, leasing-schulden, obligatieleningen), overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële verplichtingen, handelsschulden en te betalen dividenden in de overige kortlopende verplichtingen.

### Eigenvermogensinstrumenten

Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de onderneming, na aftrek van alle verplichtingen. Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een eigenvermogensinstrument.

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

### Eigen aandelen

Wanneer eigen aandelen ingekocht worden, wordt dit bedrag inclusief direct toerekenbare kosten, geboekt in mindering van het eigen vermogen.

### Derivaten

De Groep gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden, houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

Derivaten worden gewaardeerd tegen reële waarde conform IFRS 9. De derivaten die door Intervest momenteel aangehouden worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

### Handelsschulden

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

### Vergoeding na uitdiensttreding

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers. Volgens de wet dient de werkgever een minimale rente te garanderen waarbij de vennootschap de verplichting heeft bijkomende bijdragen te betalen indien het pensioenfonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd. Deze verplichting voortvloeiend uit pensioentoezeggingen wordt bepaald volgens de intrinsieke waardemethode.

### 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

De voorbereiding van de geconsolideerde financiële verklaringen overeenkomstig IFRS vereist een goed beheer om oordelen, ramingen en veronderstellingen te kunnen maken die toepassing hebben op het beleid en de regelgeving en het rapporteren van de vorderingen en schulden, de inkomsten en de uitgaven. De ramingen en bijhorende veronderstellingen zijn gebaseerd op historische gebeurtenissen en diverse factoren die in die omstandigheden als redelijk worden geacht. De daadwerkelijke resultaten kunnen van deze ramingen afwijken. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden herzien op continue basis. Revisie en accounting raming worden erkend in de periode waarin de raming wordt herzien, zowel in de gevallen waar de raming het gecontroleerde boekjaar als wanneer de raming de toekomst beïnvloedt. Met uitzondering van de schattingen met



betrekking tot de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, zonnepanelen en derivaten en ESG zijn er per 31 december 2023 geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden op balansdatum die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar.

### Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De fair value van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen conform de GVV wetgeving. Voor de sensitiviteit van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare input wordt verwezen naar toelichting 15 - Vaste Activa en de "Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen" in het Vastgoedverslag.

### Andere belangrijke schattingen en bronnen van schattingsonzekerheden

#### Reële waarde van zonnepanelen

Er bestaat geen best practice inzake de waarderingmethode voor de Andere materiële activa als zonnepanelen. De reële waarde van de installaties wordt berekend aan de hand van een waarderingmodel op basis van de toekomstige kasstromen (Zie toelichting 15 - Vaste Activa). We verwachten echter geen materiële aanpassing op de boekwaarde van de zonnepanelen in het volgende boekjaar.

#### Reële waarde van financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Intervest wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar Toelichting 21 - Financiële instrumenten.

#### ESG

Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker factor in de Belgische vastgoedmarkt. België heeft zich verbonden om tegen 2050 koolstofneutraal te zijn, en er bestaat al wetgeving om de CO<sub>2</sub>-uitstoot van gebouwen te verminderen en het is waarschijnlijk dat de komende jaren nog meer wet- en regelgeving zal ingevoerd worden. Daarnaast hechten huurders en investeerders in bepaalde sectoren steeds meer belang aan de duurzaamheidsaspecten van de gebouwen die ze willen betrekken of kopen. Naarmate de impact van ESG-factoren steeds duidelijker wordt, komt de vraag naar voren hoe deze een invloed zal hebben op de toekomstige resultaten en KPI's van Intervest. We verwachten echter geen significante impact op zeer korte termijn, behalve wat betreft het capexbudget dat Intervest momenteel incalculleert om de gebouwen verder toekomstbestendig, energie-efficiënt en duurzaam te maken.

Meer toelichting rond het beheer van klimaatgerelateerde risico's en ESG in het algemeen is te vinden in de Risicofactoren en Toelichting 15 - Vaste Activa.

#### Geschillen

De vennootschap is op heden verwikkeld, en kan in de toekomst verwikkeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest was in 2022 betrokken bij een procedure voor het Hof van Beroep

te Antwerpen, fiscale kamer, alsmede in bezwaarprocedures voor de gewestelijke directeur van het controlecentrum grote ondernemingen met betrekking tot aanrekening van de exit taks aanslagjaar 1999 speciaal. In haar arrest dd. 25 april 2017 heeft het Hof van Beroep te Antwerpen het beroep van Intervest evenwel ongegrond verklaard. Het arrest werd op 10 november 2017 betekend. Intervest heeft op 29 januari 2018 cassatieberoep aangetekend tegen voormeld arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017. Het Hof van Cassatie heeft op 28 november 2019 Intervest in het gelijk gesteld en het arrest van het Hof van Beroep verbroken. De zaak is vervolgens verwezen naar het Hof van Beroep van Gent, welke uitspraak gedaan heeft op 4 augustus 2022 in het voordeel van Intervest. De Belgische Staat gaat niet in cassatieberoep. De administratieve afwikkeling van dit dossier is inmiddels afgerond. (zie "Toelichting 27. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen" in de Financiële staten).

Op 16 februari 2024 werd in nasleep van het voorgaande de vennootschap gedagvaard door Amanu Invest NV en Oak Lane NV om de vennootschap te horen veroordelen tot betaling aan Amanu Invest, en in verder ondergeschikte orde tot betaling aan Oak Lane NV. Amanu Invest NV beweert rechtsopvolger te zijn van één van de oorspronkelijke promotoren ten tijde van de oprichting van de GVV Siref. Zij beweren recht te hebben op het teveel aan provisie inzake exit-taks zoals werd aangelegd in Siref NV naar aanleiding van 9 fusies in 1999. De zaak is momenteel aanhangig bij de Ondernemingsrechtbank te Antwerpen waar een conclusiekalender werd vastgelegd.

## Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie

### Segmentering per bedrijfssegment

De drie bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten.

- › De categorie "kantoren" omvat het vastgoed dat voor professionele doeleinden verhuurd wordt aan bedrijven als kantoorroimte of als flex-werkplekken.
- › De categorie "logistiek vastgoed België" betreft de panden met een logistieke functie, de opslagruimten en hightech gebouwen in België
- › De categorie "logistiek vastgoed Nederland" betreft de panden met een logistieke functie, de opslagruimten en hightech gebouwen in Nederland.

Deze indeling van segmenten is door Intervest gekozen gezien de aard van de activiteiten, de klanten, de fiscale benadering en dergelijke vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten. De financiële KPI's zoals huurinkomsten, bezettingsgraad, verhuurbare oppervlakte en soortgelijken worden op dit niveau opgevolgd en dienen als leidraad voor de commerciële beslissingen die het management en de directieraad dienen te nemen.

De categorie "corporate" omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.

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

## Resultatenrekening 2023

<b>BEDRIJFSSEGMENTERING</b>	Kantoren	Logistiek België	Logistiek Nederland	Corporate	<b>TOTAAL</b>
in EUR x 1.000	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
Huurinkomsten	24.023	35.906	21.152	0	81.081
Met verhuur verbonden kosten	-6	-70	0	0	-76
<i>Nettohuurresultaat</i>	<i>24.017</i>	<i>35.836</i>	<i>21.152</i>	<i>0</i>	<i>81.005</i>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-130	965	107	0	942
<i>Vastgoedresultaat</i>	<i>23.887</i>	<i>36.801</i>	<i>21.259</i>	<i>0</i>	<i>81.947</i>
Vastgoedkosten	-7.145	-2.609	-1.230	0	-10.984
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-174	-530	-59	-10.577	-11.340
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>16.568</b>	<b>33.662</b>	<b>19.970</b>	<b>-10.577</b>	<b>59.624</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-4.724	-9	0	0	-4.733
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-36.953	43.558	-7.415	0	-810
Ander portefeuilleresultaat	-1.271	-1.385	-137	0	-2.793
<b>Operationeel resultaat van het segment</b>	<b>-26.380</b>	<b>75.826</b>	<b>12.418</b>	<b>-10.577</b>	<b>51.287</b>
Financieel resultaat	0	0	0	-36.413	-36.413
Belastingen	0	0	-1.010	-389	-1.399
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-26.380</b>	<b>75.826</b>	<b>11.408</b>	<b>-47.379</b>	<b>13.475</b>

## Resultatenrekening 2022

<b>BEDRIJFSSEGMENTERING</b>	Kantoren	Logistiek België	Logistiek Nederland	Corporate	<b>TOTAAL</b>
in EUR x 1.000	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
Huurinkomsten	25.223	27.933	18.318	0	71.474
Met verhuur verbonden kosten	18	-37	0	0	-19
<i>Nettohuurresultaat</i>	<i>25.241</i>	<i>27.896</i>	<i>18.318</i>	<i>0</i>	<i>71.455</i>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-925	1.279	205	0	559
<i>Vastgoedresultaat</i>	<i>24.316</i>	<i>29.175</i>	<i>18.523</i>	<i>0</i>	<i>72.014</i>
Vastgoedkosten	-5.111	-2.291	-1.164	0	-8.566
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-5	-277	-77	-4.503	-4.862
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>19.200</b>	<b>26.607</b>	<b>17.282</b>	<b>-4.503</b>	<b>58.586</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	478	0	0	478
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.828	14.274	-31.552	0	-26.106
Ander portefeuilleresultaat	247	-993	4.666	0	3.920
<b>Operationeel resultaat van het segment</b>	<b>10.619</b>	<b>40.366</b>	<b>-9.604</b>	<b>-4.503</b>	<b>36.878</b>
Financieel resultaat	0	0	0	21.380	21.380
Belastingen	0	0	-756	-222	-978
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>10.619</b>	<b>40.366</b>	<b>-10.360</b>	<b>16.655</b>	<b>57.280</b>

**De kantorenportefeuille**

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille is voor de kantoren gedaald met € 2,6 miljoen, dit als gevolg van de éénmalige verbrekingsvergoeding van € 2,9 miljoen ontvangen in boekjaar 2022 van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen naar aanleiding van het vroegtijdig teruggeven van een deel van de gehuurde oppervlakte.

Het operationeel resultaat van het kantorensegment daalt met € 37 miljoen als gevolg van een daling in de reële waarde van de

kantorenportefeuille. Voor verdere toelichting rond de evolutie in de reële waarde wordt verwezen naar Toelichting 10 "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

**De logistieke portefeuille in België**

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille is bij de Belgische logistieke portefeuille met € 7,1 miljoen gestegen. Dit dankzij de huurinkomsten ontstaan uit de nieuwe cash-flow genererende acquisities en de oplevering van projectontwikkelingen in 2022 en 2023. Het operationeel resultaat van

het Belgische logistiek segment stijgt met € 35 miljoen. Voor verdere toelichting rond de evolutie in de reële waarde wordt verwezen naar Toelichting 10 "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

#### De logistieke portefeuille in Nederland

In Nederland kent het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille een stijging van € 2,7 miljoen. Dit voornamelijk

dankzij de huurinkomsten ontstaan uit de nieuwe cash-flow genererende acquisities gedaan in 2022 en 2023. Het operationeel resultaat van het Nederlandse logistiek segment stijgt met € 22,0 miljoen. Voor verdere toelichting rond de evolutie in de reële waarde wordt verwezen naar Toelichting 10 "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

## Kerncijfers 2023

<b>BEDRIJFSSEGMENTERING</b>	Kantoren	Logistiek België	Logistiek Nederland	<b>TOTAAL</b>
in EUR x 1.000	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	313.792	757.947	348.154	1.419.893
Reële waarde van de vastgoed beschikbaar voor verhuur	295.077	699.589	344.557	1.339.223
Investerings en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	1.844	5.412	3.739	10.995
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	19.124	0	19.124
Verwerving van grondreserve	0	10.376	0	10.376
Investerings in projectontwikkelingen	644	22.027	4.553	27.224
Verwerving van vastgoed via aandelen van vastgoedvennootschappen	0	29.000	0	29.000
Desinvestering/overboeking van vastgoedbeleggingen	-9.434	0	0	-9.434
Investeringswaarde van het vastgoed	321.637	776.259	387.433	1.485.329
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (%)	8,6%	5,6%	6,1%	6,4%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	3,1	4,4	5,9	4,4
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	4,6	6,0	7,3	5,9
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	200.072	871.137	359.090	1.430.299
Bezettingsgraad (%)	85%	96%	96%	93%

## Kerncijfers 2022

<b>BEDRIJFSSEGMENTERING</b>	Kantoren	Logistiek België	Logistiek Nederland	<b>TOTAAL</b>
in EUR x 1.000	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	357.691	628.450	347.277	1.333.418
Reële waarde van de vastgoed beschikbaar voor verhuur	330.686	565.502	337.611	1.233.799
Investerings en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	935	1.414	575	2.924
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	4.627	30.222	34.849
Investerings in projectontwikkelingen	6.666	75.426	5.749	87.841
Verwerving van vastgoed via aandelen van vastgoedvennootschappen	0	60.566	0	60.566
Desinvestering/overboeking van vastgoedbeleggingen	-27.504	-8.095	0	-35.599
Investeringswaarde van het vastgoed	366.633	643.558	386.496	1.396.687
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (%)	6,8%	5,8%	5,7%	6,0%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	2,9	5,3	6,5	4,9
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	4,3	6,8	8,2	6,4
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	208.295	697.737	352.772	1.258.804
Bezettingsgraad (%)	76%	96%	100%	90%

## Toelichting 4. Vastgoedresultaat

### Huurinkomsten

in EUR x 1.000	2023	2022
Huur	83.573	70.453
Huurlkortingen	-2.464	-1.771
Huurvoordelen ('incentives')	-270	-428
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	242	3.220
<b>TOTAAL HUURINKOMSTEN</b>	<b>81.081</b>	<b>71.474</b>

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals verleende huurgaranties en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten, verminderd met de toegekende huurlkortingen en huurvoordelen (incentives). De huurlkortingen 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 213 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 25% (27% in 2022) van de jaarhuur uit, zijn vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns. In 2023 is er geen enkele huurder waarvan de jaarhuur op individuele basis 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van Intervest (eveneens o huurders in 2022). Voor meer toelichting van de belangrijkste huurders wordt verwezen naar het Vastgoedverslag - Risicospreiding naar huurders.

Voor boekjaar 2023 bedragen de huurinkomsten van Intervest € 81,1 miljoen (€ 71,5 miljoen). Een stijging met € 9,6 miljoen of 13% ten opzichte van 2022 ondanks de in 2022 ontvangen verbrekingsvergoeding van € 2,9 miljoen. Deze werd ontvangen van huurder Enterprise Services Belgium, naar aanleiding van het vroegtijdig teruggeven van een deel van hun gehuurde oppervlakte in Mechelen Business Tower.

De organische huurgroei, zonder rekening te houden met de verbrekingsvergoeding ontvangen in 2022 bedraagt € 11,1 miljoen of 16% en wordt voornamelijk, met name 10%, gedreven door de gerealiseerde huurgroei uit de projectontwikkelingen in Zeebrugge, Genk, Herentals en 's-Hertogenbosch die in de loop van 2022 en 2023 opgeleverd werden en door de indexatie van de huurcontracten, 7%.

Meer informatie over de gesegmenteerde huurinkomsten is te vinden in Toelichting 3 - Gesegmenteerde informatie.

Bij het afsluiten van de huurovereenkomsten in het boekjaar 2023 is gewogen bij 47% van de vernieuwde contractwaarde (24 contracten) een huurlkorting toegekend (53% of 30 contracten in 2022). Gemiddeld werd op deze contracten met korting, 8% huurlkorting gegeven, gespreid over de looptijd van het contract (7% in 2022). Het gespreide effect van de in 2023 gegeven huurlkortingen bedraagt 1% op de totale contractuele jaarhuur eind 2022 (1% in 2022 op de contractuele jaarhuur eind 2021).

Het geven van een huurvrije periode aan de start van een huurcontract is marktconform en staat Intervest toe de servicekosten te recupereren tijdens de periode die gebruikt wordt door de huurder om zijn intrek te nemen en de ruimte verhuurklaar te maken. Veelal wordt bedongen dat de huurder de huurlkortingen geheel of gedeeltelijk dient terug te betalen indien hij het contract zou verbreken bij de eerstvolgende break van de overeenkomst.

### Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De waarde van de toekomstige minimum huurinkomsten tot aan de eerste vervaldag van de niet-opzegbare contracten heeft onderstaande inningstermijnen.

in EUR x 1.000	2023		2022	
	Lopende contracten	Contracten te starten na 31/12	Lopende contracten	Contracten te starten na 31/12
Vorderingen met een eerste vervaldag in:				
2023			71.711	2.455
2024	78.124	2.319	61.448	2.455
2025	63.372	1.679	46.086	2.455
2026	51.975	1.593	38.043	1.947
2027	40.118	1.190	31.187	1.874
2028	34.566	946	25.374	1.404
2029 en later	96.214	3.999	69.271	17.608
<b>TOTAAL VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMUM HUURINKOMSTEN</b>	<b>364.369</b>	<b>11.726</b>	<b>343.120</b>	<b>30.198</b>

De minimumhuurinkomsten bedragen € 376 miljoen op jaareinde, hiervan heeft circa € 12 miljoen betrekking op contracten die nog moeten starten per 31/12/2023.

Op 31/12/2022 bedroegen de toekomstige minimum huurinkomsten € 373 miljoen, er is dus een lichte stijging van € 3 miljoen. Dit is enerzijds het gevolg van de acquisities in Gent en Herstal en de afgesloten huurcontracten in de Collection en Genk Green Logistics. Anderzijds zorgen de verkochte sites en het voortschrijden van de tijd voor een negatief effect op de minimumhuurinkomsten

## Met verhuur verbonden kosten

in EUR x 1.000	2023	2022
Te betalen huur op gehuurde activa	-9	-9
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-86	-92
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	19	82
<b>TOTAAL MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN</b>	<b>-76</b>	<b>-19</b>

De met verhuur verbonden kosten betreffen voornamelijk de waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden indien de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde. Deze rubriek bevat ook de kosten voor de huur van terreinen en gebouwen door de vennootschap voor verdere verhuur aan haar huurders.

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie van o.a. bankwaarborgen) vertegenwoordigen voor de periode 2014-2023 slechts 0,1% van de totale omzet. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. De vastgoedvennootschap beperkt dit risico door middel van huurwaarborgen en bankgaranties van de huurders en contracten te sluiten met degelijke, betrouwbare huurders. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor de vennootschap een aanzienlijk verlies vertegenwoordigen, evenals een onverwachte huurleegstand en zelfs een herverhuur van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerespecteerde contract. Ondanks de huidige turbulente macro-economische en geopolitieke situatie loopt de inning van huurvorderingen in lijn met het normaal betalingspatroon, wat de kwaliteit van het huurdersbestand aantoont.

## Recuperatie van vastgoedkosten

in EUR x 1.000	2023	2022
Verkregen vergoedingen op huurschade	282	518
Andere	881	731
<i>Ontvangen beheersvergoedingen van huurders</i>	<i>881</i>	<i>731</i>
<b>TOTAAL RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>1.163</b>	<b>1.249</b>

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft voornamelijk de inresultaatname van schadevergoedingen ontvangen van huurders voor huurschade bij het verlaten van de gehuurde ruimten alsook de beheersvergoeding die Intervest ontvangt van haar huurders voor het beheer van de verhuurde gebouwen en de doorrekening van de huurlasten aan de huurders, zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

## Recuperatie van huurlasten en belastingen

### Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in EUR x 1.000	2023	2022
Recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar	17.489	14.106
Recuperatie van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	6.490	8.184
<b>TOTAAL RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>	<b>23.979</b>	<b>22.290</b>

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

in EUR x 1.000	2023	2022
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-17.489	-14.106
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-6.490	-8.184
<b>TOTAAL HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>	<b>-23.979</b>	<b>-22.290</b>
<b>TOTAAL SALDO VAN GERECUPEREERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing, elektriciteit, water, schoonmaak, onderhoud van ramen en vensters, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen. Voor Mechelen Campus werd een externe beheerder aangesteld die door de GVV goed opgevolgd wordt.

De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen. De afrekening gebeurt op halfjaarbasis. Gedurende het boekjaar worden voorschotten gefactureerd aan de huurders.

## Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten

in EUR x 1.000	2023	2022
Inkomsten uit groene stroom (andere dan opstalvergoedingen)	753	1.166
Ontvangen coördinatievergoedingen turnkey solutions	20	1
Kosten en opbrengsten m.b.t. uitbating Greenhouse Flex	-513	-461
Inkomsten uit laadpalen (andere dan huurgelden)	475	29
Andere	183	204
<b>TOTAAL ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN OPBRENGSTEN EN KOSTEN</b>	<b>918</b>	<b>939</b>

De inkomsten uit groene stroom zijn met € 0,4 miljoen gedaald, onder andere door het wegvallen van groene stroom certificaten op sommige sites en het normaliseren van de tarieven, dit werd gecompenseerd met een stijging van de inkomsten uit (nieuwe) laadpalen.

De kosten en opbrengsten met betrekking tot de uitbating van de Greenhouse-hubs omvatten alle werkingskosten zoals catering (met uitzondering van eigen personeelskosten) en de gedeeltelijke recuperatie van deze kosten. De inkomsten uit de huurcontracten afgesloten met coworkers en gebruikers van serviced offices en de opbrengst uit de verhuring van de vergaderzalen van Greenhouse coworking zijn opgenomen onder de rubriek huurinkomsten en bedragen € 1,0 miljoen (€ 0,8 miljoen voor 2022).

## Toelichting 5. Vastgoedkosten

### Technische kosten

in EUR x 1.000	2023	2022
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-1.004</b>	<b>-965</b>
Onderhoud en herstellingen	-595	-670
Verzekeringspremies	-409	-295
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>-108</b>	<b>34</b>
Schadegevallen	-108	34
Schadegevallen (kosten)	-581	-288
Schadegevallen (opbrengsten)	473	322
<b>TOTAAL TECHNISCHE KOSTEN</b>	<b>-1.112</b>	<b>-931</b>

De technische kosten omvatten onder meer onderhoud en herstellingskosten en verzekeringspremies. Onderhouds- en herstellingskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

### Commerciële kosten

in EUR x 1.000	2023	2022
Makelaarscommissies	-164	-203
Publiciteit	-74	-207
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-48	-22
<b>TOTAAL COMMERCIEËLE KOSTEN</b>	<b>-286</b>	<b>-432</b>

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand of ontwikkeling worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, bij een periode van leegstand of ontwikkeling, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuring, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

## Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen

in EUR x 1.000	2023	2022
Leegstandslasten van het boekjaar	-1.535	-932
Onroerende voorheffing leegstand	-243	-2.683
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	66	2.628
Leegstandsheffing Genk Green Logistics	0	-171
Recuperatie leegstandsheffing Genk Green Logistics	0	171
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand vorig boekjaar	24	-99
<b>TOTAAL KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GEBOUWEN</b>	<b>-1.688</b>	<b>-1.086</b>

De kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen zijn tijdens het boekjaar 2023 met € 0,6 miljoen gestegen tegenover boekjaar 2022. Ten opzichte van de huurinkomsten blijft het niveau van de leegstandskosten echter vrij stabiel, de leegstandskosten maken voor het boekjaar 2023 circa 2% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit net zoals in 2022 het geval was.

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

## Beheerskosten van het vastgoed

in EUR x 1.000	2023	2022
Externe beheersvergoedingen	-15	-21
Kosten van het (intern) beheer van het patrimonium	-6.514	-4.905
<i>Personeelsbeloningen en vergoedingen betaald aan directieleden en zelfstandige medewerkers</i>	<i>-4.570</i>	<i>-3.156</i>
<i>Vastgoeddeskundige</i>	<i>-265</i>	<i>-204</i>
<i>Overige kosten die aan het vastgoed kunnen worden toegewezen</i>	<i>-1.679</i>	<i>-1.545</i>
<b>TOTAAL BEHEERSKOSTEN VAN HET VASTGOED</b>	<b>-6.529</b>	<b>-4.926</b>

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

De beheerskosten van het vastgoed zijn met € 1,6 miljoen toegenomen tijdens boekjaar 2023. Deze stijging situeert zich voornamelijk bij de interne beheerskosten dit als gevolg van, lagere activering van personeelskosten als gevolg van minder acquisities en ontwikkelingen in de loop van 2023, enkele ontslagvergoedingen en de hoge index begin 2023 op de brutolonen (11,08% voor PC 200).

## Andere vastgoedkosten

in EUR x 1.000	2023	2022
Kosten ten laste van de eigenaar	-479	-414
Onroerende voorheffing contractueel ten last van eigenaar	-825	-695
Overige andere vastgoedkosten	-66	-82
<b>TOTAAL ANDERE VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.370</b>	<b>-1.191</b>

De andere vastgoedkosten betreffen vaak uitgaven die op basis van contractuele of commerciële afspraken met huurders ten laste van de Groep vallen. Het zijn veelal beperkingen op de betaling van de gemeenschappelijke lasten of onroerende voorheffing. In Nederland is een deel van de onroerende voorheffing bovendien steeds ten laste van de eigenaar. Voor het boekjaar 2023 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 1,4 miljoen op jaarbasis of 1,7% van de totale huurinkomsten van de Groep (€ 1,2 miljoen of 1,7% in boekjaar 2022).

## Toelichting 6. Algemene kosten

in EUR x 1.000	2023	2022
Abonnemententaks	-700	-607
Ereloon commissaris	-205	-184
Bezoldigingen leden van de raad van toezicht	-239	-127
Liquidity provider	-41	-37
Financiële dienst	-40	-35
Personeelsbeloningen en vergoedingen betaald aan directieleden en zelfstandige medewerkers	-2.457	-1.824
Eénmalige elementen in de algemene kosten (advies TPG-transactie en kosten strategische transformatie)	-6.195	0
Advieskosten	-175	-848
Overige kosten	-385	-725
<b>TOTAAL ALGEMENE KOSTEN</b>	<b>-10.437</b>	<b>-4.387</b>

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

De algemene kosten belopen € 10,4 miljoen en zijn met circa € 6,0 miljoen toegenomen ten opzichte van 2022. De toename in de algemene kosten is enerzijds te verklaren door verschillende honoraria van adviseurs in verband met het vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod van European Real Estate Holdings NV (een entiteit gecontroleerd door TPG). Intervest wordt bijgestaan door Allen & Overy als juridisch adviseur en door Lazard als financieel adviseur. Anderzijds is de vennootschap momenteel onderhevig aan een strategische transformatie, waarbij de organisatie wordt afgestemd op de strategie. In dat kader werden een aantal verbrekingsvergoedingen uitbetaald in het eerste semester van 2023, waaronder ook de verbrekingsvergoeding van de ex-ceo.

Voor verdere details van het ereloon van de commissaris wordt verwezen naar Toelichting 26.

Een overzicht van de uitbetaalde vergoedingen aan de leden van de raad van toezicht wordt weergegeven in de Corporate Governance Verklaring - Remuneratieverslag. In 2023 wordt 63% van de bezoldigingen aan de leden van de raad van toezicht opgenomen onder de algemene kosten, de overige 37% van hun werkzaamheden worden beschouwd als beheerskosten van het vastgoed (opgenomen onder de overige kosten die aan het vastgoed kunnen worden toegewezen).



## Toelichting 7. Personeelsbeloningen

	2023			2022		
	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL
<b>Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers</b>	<b>3.612</b>	<b>1.627</b>	<b>5.239</b>	<b>2.214</b>	<b>1.046</b>	<b>3.260</b>
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	3.492	1.586	5.078	2.120	1.012	3.132
Vergoedingen na uitdiensttreding	0	0	0	0	0	0
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	120	41	161	94	34	128
Ontslagvergoedingen	0	0	0	0	0	0
<b>Vergoedingen directieraad</b>	<b>958</b>	<b>830</b>	<b>1.788</b>	<b>942</b>	<b>778</b>	<b>1.720</b>
<b>Voorzitter directieraad</b>	<b>482</b>	<b>482</b>	<b>964</b>	<b>306</b>	<b>306</b>	<b>612</b>
Beloningen op korte termijn						
<i>Vaste vergoeding</i>	151	151	302	160	160	320
<i>Variabele vergoeding op korte termijn</i>	31	31	62	51	51	102
<i>Ontslagvergoeding</i>	215	215	430	0	0	0
Beloningen op lange termijn						
<i>Variabele vergoeding op lange termijn</i>	47	47	94	71	71	142
<i>Pensioenverplichtingen</i>	38	38	76	24	24	48
<b>Andere leden directieraad</b>	<b>476</b>	<b>348</b>	<b>824</b>	<b>636</b>	<b>472</b>	<b>1.108</b>
Beloningen op korte termijn						
<i>Vaste vergoeding</i>	340	238	578	403	286	689
<i>Variabele vergoeding op korte termijn</i>	48	30	78	103	78	181
Beloningen op lange termijn						
<i>Variabele vergoeding op lange termijn</i>	67	54	121	98	75	173
<i>Pensioenverplichtingen</i>	21	26	47	32	33	65
<b>TOTAAL PERSONEELSBELONINGEN</b>	<b>4.570</b>	<b>2.457</b>	<b>7.027</b>	<b>3.156</b>	<b>1.824</b>	<b>4.980</b>

Het mandaat van Gunther Gielen liep tot 29/03/2023, vanaf 24/04/2023 werd Joël Gorsele benoemd als nieuwe CEO. De vergoedingen van beiden werden samengeteld in de rubriek "voorzitter directieraad".

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2023, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 34 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (38 in 2022) en 12 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (13 in 2022). Het aantal leden van de directieraad bedraagt drie personen op 31 december 2023 (vier personen op jaareinde 2022).

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

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" of een 'defined contribution' plan bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. Als gevolg van de gewijzigde wetgeving eind december 2015 (op 18 december 2015 werd de wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen goedgekeurd), dient de werkgever een minimum rendement te garanderen. Voor premies betaald door de werkgever voor 1 januari 2016 bedraagt dit 3,25%. Voor premies betaald door de werkgever na 1 januari 2016 bedraagt dit 1,75%. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen aan het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet-Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de resultatenrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor het boekjaar 2023 bedragen deze bijdragen € 285.000 (€ 241.000 in 2022). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2023 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is. Voor het kleine tekort dat berekend werd volgens de intrinsieke-waardemethode, is per eindejaar een voorziening aangelegd in de boekhouding en dit bedrag werd inmiddels betaald.

VERPLICHTING VOORTVLOEIEND UIT PENSIOENTOEZEGGINGEN (in EUR x 1.000)		2023	2022
Som van de gewaarborgde minimum reserves (art.24 van de WAP)		827	716
Som van de wiskundige reserves	A	859	741
Som van het maximum tussen de wiskundige reserves en de minimumwaarborg	B	877	758
Bedrag van de onderfinanciering	B-A	18	17

De vergoedingen van de directieraad worden toegelicht in de Corporate Governance Verklaring - Remuneratieverslag.

## Toelichting 8. Andere operationele opbrengsten en kosten

in EUR x 1.000	2023	2022
Afschrijving zonnepanelen	-571	-358
Afschrijving laadpalen	-192	0
Verzekeringspremies	-119	-119
Andere	-21	2
<b>TOTAAL ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN</b>	<b>-903</b>	<b>-475</b>

De zonnepanelen worden opgenomen op de balans onder de andere materiële vaste activa en gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 Materiële vaste activa. Elk kwartaal worden deze zonnepanelen geherwaardeerd naar reële waarde. De reële waarde wordt afgeschreven over de resterende looptijd. De afschrijvingen worden opgenomen onder de andere operationele opbrengsten en kosten. De stijging tijdens boekjaar 2023 is voornamelijk het gevolg van nieuwe installaties in Genk en Herentals.

Het grootste gedeelte van de laadpalen is sinds begin 2023 operationeel en worden dus ook sinds begin 2023 afgeschreven, dit over een looptijd van 10 jaar.

## Toelichting 9. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

in EUR x 1.000	2023	2022
Aanschaffingswaarde gecumuleerd met investeringen	41.138	7.738
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderv verliezen	-8.500	357
<b>Boekwaarde (reële waarde)</b>	<b>32.638</b>	<b>8.095</b>
Verkoopprijs	28.592	8.575
Verkoopkosten	-687	-2
<i>Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen</i>	<i>27.905</i>	<i>8.573</i>
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>27.905</b>	<b>8.573</b>
<b>TOTAAL RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>-4.733</b>	<b>478</b>

In 2023 heeft Intervest de sites in Hoeilaart, Zellik, Dilbeek en Antwerpen verkocht, hier werd een minderwaarde gerealiseerd van € 4,7 miljoen ten opzichte van de boekwaarde op 31 december 2022. Het verschil tussen de verkoopprijs en de aanschafwaarde (€ 13,2 miljoen) is gedeeltelijk in boekjaar 2023 toegewezen aan de beschikbare reserve (€8,7 miljoen) gezien dit resultaat gerealiseerd is. Vervolgens zal het resterende gedeelte (€4,5 miljoen) via de resultaatverwerking van boekjaar 2023 toegewezen worden aan de beschikbare reserves.

## Toelichting 10. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in EUR x 1.000	2023	2022
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	64.425	40.115
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-65.235	-58.646
Negatieve variaties op vastgoedbelegging tgv aanpassing transfer tax Nederland	0	-7.575
<b>TOTAAL VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>-810</b>	<b>-26.106</b>

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen in 2023 € -0,8 miljoen (€ -26,1 miljoen in 2022). De negatieve variaties in de reële waarde zijn het gevolg van:

- › In de logistieke portefeuille van België – Positieve herwaardering van € 44 miljoen of 7%
- › In de logistieke portefeuille van Nederland – Negatieve herwaardering van € 7 miljoen of -2%
- › In de kantorenportefeuille – Negatieve herwaardering van € 37 miljoen of -11%

## Toelichting 11. Ander portefeuilleresultaat

in EUR x 1.000	2023	2022
Uitgestelde belastingen	-408	4.664
Overige	-2.386	-744
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	-251	-473
<i>Variaties in de reële waarde op vastgoed bestemd voor verkoop</i>	-984	-239
<i>Andere</i>	-1.151	-32
<b>TOTAAL ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT</b>	<b>-2.793</b>	<b>3.920</b>

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt in 2023 € -2,8 miljoen (€ 3,9 miljoen in 2022) en omvat de voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervennootschappen van Intervest in Nederland en België, variaties in de reële waarde van vastgoed bestemd voor verkoop (Aartselaar) en variaties in de spreiding van huurkortingen of huurvrije periodes.

## Toelichting 12. Financiële opbrengsten

in EUR x 1.000	2023	2022
Moratoriumintresten inzake SIREF-case	1.513	0
Moratoriumintresten inzake bezwaar OV	97	66
Andere financiële opbrengsten	1	3
<b>TOTAAL ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT</b>	<b>1.612</b>	<b>69</b>

Gedurende boekjaar 2023 ontving Intervest € 1,5 miljoen aan intresten van de Belgische fiscus aangaande een oud geschil tussen beide partijen dat in 2022 in het voordeel van Intervest werd uitgesproken door het Hof van Beroep van Gent. Zie ook Toelichting 27. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen.

## Toelichting 13. Netto-interestkosten

in EUR x 1.000	2023	2022
<b>Nominale interestlasten op leningen</b>	<b>-27.631</b>	<b>-9.554</b>
Leningen bij financiële instellingen	-24.120	-7.228
<i>Vastrentend</i>	-1.689	-1.386
<i>Variabel</i>	-22.431	-5.842
USPP en Green Bond	-3.035	-1.886
Interestkosten op niet-opgenomen kredieten en back up-lijnen commercial paper	-476	-439
<b>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>-7</b>	<b>-1.081</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-7	-1.081
<b>Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>7.812</b>	<b>454</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	7.812	454
<b>Andere interestkosten</b>	<b>-711</b>	<b>-474</b>
<b>TOTAAL NETTO-INTERESTKOSTEN</b>	<b>-20.537</b>	<b>-10.655</b>

De netto-interestkosten bedragen in 2023 € -20,5 miljoen ten opzichte van € -10,7 miljoen in 2022. De stijging van de netto-interestkosten met € 9,9 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van een hogere gemiddelde opname van € 59 miljoen en een significante stijging van de Euribor-tarieven. De gemiddelde rentevoet in 2023 bedroeg 3,1% in vergelijking met 2,0% in 2022. De totale gemiddelde interestvoet vóór impact van de renteafdekkingsinstrumenten bedraagt in 2023 4,2% (1,9% in 2022).

Aangezien Intervest in boekjaar 2023 minder lopende projecten had lag de geactiveerde rente ook gevoeliger lager (€ 0,9 miljoen) dan in boekjaar 2022.

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

in EUR x 1.000	2023	2022
Netto-interestkosten op langlopende financiële schulden	-18.658	-9.539
Netto-interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.879	-1.116
<b>TOTAAL NETTO-INTERESTKOSTEN</b>	<b>-20.537</b>	<b>-10.655</b>

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2023 3,0% inclusief bankmarges (2,1% in 2022). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2023 4,1% inclusief bankmarges (1,1% in 2022). De stijging op korte termijn is voornamelijk te wijten aan de significante stijging van de Euribor, waardoor de tarieven voor de commercial paper ook gestegen zijn.

Voor het boekjaar 2023 bedraagt het effect op het EPRA resultaat en nettoresultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € -0,5 miljoen (€ -1,7 miljoen in 2022). Bij een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 0,5% nemen de interestkosten toe met € 0,2 miljoen (€ -0,9 miljoen in 2022).

De (hypothetische) toekomstige cash-outflow voor 2024 van de interestlasten van de op 31 december 2023 opgenomen leningen bedraagt € 19,4 miljoen (€ 15,9 miljoen in 2022).

## Opdeling toekomstige cash-outflow van de interestkosten op basis van de huidige contracten

in EUR x 1.000	2023					2022				
Hypothetische rente	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	TOTAAL		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	TOTAAL	
Kredietinstellingen en institutionele partijen: opgenomen kredieten	26.441	49.253	968	76.661	128%	16.093	33.717	610	50.420	92%
Green Bond en USPP	3.035	9.651	4.654	17.340	29%	3.035	11.272	6.069	20.376	37%
Commercial paper	581	680	154	1.416	3%	475	585	243	1.303	2%
Niet opgenomen kredietlijnen	350	983	37	1.370	2%	434	526	0	960	2%
IRSsen/Floors	-10.995	-25.782	-272	-37.049	-62%	-4.138	-13.190	-660	-17.989	-33%
<b>TOTAAL</b>	<b>19.412</b>	<b>34.785</b>	<b>5.541</b>	<b>59.739</b>	<b>100%</b>	<b>15.899</b>	<b>32.910</b>	<b>6.262</b>	<b>55.070</b>	<b>100%</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>33%</b>	<b>58%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>		<b>29%</b>	<b>60%</b>	<b>11%</b>	<b>100%</b>	

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de te betalen interesten op basis van de huidige kredietcontracten. Er wordt uitgegaan van een gelijkblijvende opname als per 31 december 2023 en een Euribor-tarief van 3,909% (3-maand Euribor per 29 december 2023).

## Toelichting 14. Belastingen

in EUR x 1.000	2023	2022
Belasting aan het tarief van 25% (op resultaat verbonden met de verworpen uitgaven)	-128	-100
Regularisatie vorige boekjaren	-96	-16
<b>Belasting met betrekking tot investeerder enkelvoudig (openbare GVV)</b>	<b>-224</b>	<b>-116</b>
Perimetervennootschappen België	-165	-106
<i>Belastingraming MRP lopend boekjaar</i>	-26	-24
<i>Belastingraming MBC lopend boekjaar</i>	-34	-34
<i>Belastingraming ILWS lopend boekjaar</i>	-91	0
<i>Regularisatie vorige boekjaren</i>	-14	-48
Perimetervennootschappen Nederland	-1.010	-756
<b>VENNOOTSCHAPSBELASTING</b>	<b>-1.399</b>	<b>-978</b>

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een transparant fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert

met een GVV, moet zij een eenmalige belasting betalen (exit taks). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald door Intervest.

Perimetervennootschappen Genk Green Logistics (iGVV), Puurs Green Logistics (GVBF) en Zeebrugge Green Logistics (GVBF) genieten ook van een transparant fiscaal statuut. De overige Belgische perimetervennootschappen zijn onderworpen aan het gewone stelsel van de Belgische vennootschapsbelasting en ook de Nederlandse perimetervennootschappen genieten niet van dit fiscaal statuut. Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op de balansdatum geldende belastingtarieven gebruikt.

## Toelichting 15. Vaste activa

### Onderzoek en ontwikkeling, octrooi en licenties

Op gebied van research en ontwikkeling werden door de vennootschap geen eigen activiteiten ontwikkeld.

### Investerings- en herwaarderingstabel vastgoedbeleggingen

	2023				2022			
	Kantoren	Logistiek vastgoed BE	Logistiek vastgoed NL	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed BE	Logistiek vastgoed NL	Totaal
<b>BALANS OP 1 JANUARI</b>	<b>357.691</b>	<b>628.450</b>	<b>347.277</b>	<b>1.333.418</b>	<b>386.423</b>	<b>480.239</b>	<b>342.282</b>	<b>1.208.944</b>
▪ Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	19.124	0	19.124	0	4.627	30.222	34.849
▪ Verwerving van vastgoed via aandelen in vastgoedvennootschappen	0	29.000	0	29.000	0	60.566	0	60.566
▪ Verwerving van grondreserve	0	10.376	0	10.376				
▪ Investerings in projectontwikkelingen	644	22.027	4.553	27.225	6.666	75.426	5.749	87.841
▪ Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	1.844	5.412	3.739	10.995	935	1.414	575	2.924
▪ Desinvestering van vastgoedbeleggingen	-5.360	0	0	-5.360	0	-8.095	0	-8.095
▪ Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-4.074	0	0	-4.074	-27.504	0	0	-27.504
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-36.953	43.558	-7.415	-810	-8.828	14.273	-31.551	-26.106
<b>BALANS OP 31 DECEMBER</b>	<b>313.792</b>	<b>757.947</b>	<b>348.154</b>	<b>1.419.893</b>	<b>357.691</b>	<b>628.450</b>	<b>347.277</b>	<b>1.333.418</b>
<b>OVERIGE INFORMATIE</b>								
Investeringswaarde van het vastgoed	321.637	776.259	387.433	1.485.329	366.633	643.558	386.496	1.396.687

Voor verdere toelichting rond de evolutie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar het Activiteitenverslag - Vastgoedportefeuille op 31 december 2023 en Toelichting 10 - Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

### Uitsplitsing van de vastgoedbeleggingen naar soort

	2023	2022
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.339.223	1.233.799
Projectontwikkelingen	80.670	99.619
<i>Projectontwikkelingen in aanbouw</i>	<i>29.789</i>	<i>72.209</i>
<i>Grondreserves</i>	<i>50.881</i>	<i>27.410</i>
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>1.419.893</b>	<b>1.333.418</b>

De projectontwikkelingen omvatten naast de ontwikkelingen in aanbouw (onder andere unit 7 in Genk Green Logistics en Woluwe Garden), ook grondreserves aangehouden voor toekomstige ontwikkelingen. Zo heeft de vennootschap meerdere grondreserves in

haar bezit, waarvan de circa 120.000 resterende onbebouwde m<sup>2</sup> op de voormalige Ford-site in Genk de voornaamste is. Verder zijn er ook nog grondposities in onder andere St. George en Puurs.

#### OPGELEVERDE PROJECTEN IN 2023

	Segment	Type	GLA in m <sup>2</sup>	Oplevering	BREEAM
Herentals Green Logistics 1B	Logistiek BE	Ontwikkeling	10.000	Q1 2023	Excellent
's-Hertogenbosch	Logistiek NL	Ontwikkeling	9.700	Q2 2023	Excellent
Genk Green Logistics unit 18/19	Logistiek BE	Ontwikkeling	30.000	Q2 2023	Excellent

Intervest heeft op 31 december 2023 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 2023 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.

#### Performance van het vastgoed beschikbaar voor verhuur

	2023	2022
<b>Gemiddelde contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand per m<sup>2</sup> (EUR)</b>		
▪ Kantoren	147	152
▪ Logistiek vastgoed in België	48	49
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	61	54
<b>Gemiddeld brutorendement (%)</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,0%</b>
▪ Kantoren	8,6%	6,8%
▪ Logistiek vastgoed in België	5,6%	5,8%
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	6,1%	5,7%
<b>Gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring (%)</b>	<b>6,9%</b>	<b>6,7%</b>
▪ Kantoren	10,0%	8,9%
▪ Logistiek vastgoed in België	5,9%	6,0%
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	6,3%	5,7%
<b>Gemiddeld nettorendement bij volledige verhuring (%)</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,9%</b>
▪ Kantoren	7,0%	7,1%
▪ Logistiek vastgoed in België	5,4%	5,5%
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	5,9%	5,3%
<b>Leegstandspercentage (%)</b>	<b>7%</b>	<b>10%</b>

\* De gemiddelde contractuele huur is berekend per type gebouw of gebouwencomplex, en bevat verschillende soorten oppervlakten.

Voor de definities van de verschillende rendementen, de contractuele huren en de geschatte huurwaarde wordt verwezen naar de Bijlagen.

#### Verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen

In augustus 2023 heeft Intervest de controle verworven over de vennootschap Industrial Logistic Warehousing Services SPRL (hierna 'ILWS'), eigenaar van de volledige logistieke site in Herstal. De verwerving zal gebeuren in twee fases. Per 31 december 2023 is reeds een controlepercentage van 74,35% van de vennootschap ILWS verworven. Het tweede gedeelte van de acquisitie (de overige 25,65%) zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024 uitgevoerd worden.

De acquisitie van de volledige logistieke site met een globale investeringswaarde van het vastgoed van € 29 miljoen, in lijn met de waardering door de vastgoeddeskundige van de vennootschap, werd voor 54,83% gefinancierd door middel van een inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal en voor de overige 45,17% via de bestaande kredietlijnen van Intervest bij financiële instellingen en door de overname van de kredieten van de vennootschap ILWS voor circa € 3,5 miljoen.

De inbreng in natura is gerealiseerd tegen betaling van 944.649 nieuwe aandelen van Intervest. De nieuwe aandelen zijn uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, door een beslissing, op 2 augustus 2023, van de raad van toezicht van Intervest en zullen slechts pro rata temporis deelnemen in de resultaten van Intervest over het lopende boekjaar, met name vanaf 2 augustus 2023.

**BELANGRIJKSTE GEGEVENS VAN DE VENNOOTSCHAP OP MOMENT VAN OVERNAME:**

Vaste activa	€ 5,9 miljoen
Vlottende activa	€ 1,7 miljoen
Eigen vermogen	€ 3,5 miljoen
Langlopende verplichtingen	€ 3,2 miljoen
Kortlopende verplichtingen	€ 0,9 miljoen

Aandeel ILWS in de geconsolideerde huurinkomsten: € 0,5 miljoen (contractuele jaarhuur per 31/12/2023: € 1,3 miljoen).

**Waardering van vastgoedbeleggingen**

De waardering van de vastgoedportefeuille gebeurt door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Omwille van de liquiditeit van de markt en de moeilijkheid om transactiegegevens te bekomen die op een onbetwistbare manier vergelijkbaar zijn, gebeurt de reële waardebe-paling geheel of gedeeltelijk op (niet-extern) observeerbare informatie en is het evaluatieniveau van de reële waarde van de Intervest' gebouwen overeenkomstig de IFRS 13 norm, gelijk aan niveau 3 en dit voor de volledige portefeuille. Gedurende 2023 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value hiërarchie.

Deze externe waardering wordt elk kwartaal geüpdatet en verwerkt in de boekhouding voor de volledige portefeuille. Met uitzondering van de grondreserve in Genk Green Logistics worden de grondreserves nog niet geherwaardeerd. Gezien voor deze grondreserves nog geen duidelijk beeld over de te maken projectkosten kan gemaakt worden, geen vergunningen bekomen werden of een substantieel deel voorverhuurd werd, is de vennootschap van mening dat de initiële aanschafwaarde nog steeds de reële waarde vertegenwoordigd.

De reële waarde gewaardeerd door de vastgoeddeskundigen is de geschatte waarde exclusief overdrachtskosten waarvoor het vastgoed kan worden verkocht op de markt op datum van de taxatie. Voor België bedraagt het door de taxateur toegepaste percentage op 31 december 2023 voor deze overdrachtskosten 2,5%. Voor Nederland bedraagt het door de taxateur toegepaste percentage op 31 december 2023 in totaliteit (inclusief overige kosten) 11,4% zoals beschreven in de "Grondslagen voor de financiële verslaggeving - Vastgoedbeleggingen" - zie supra.

**Waarderingsproces met de vastgoeddeskundige**

Er wordt gewerkt met onafhankelijke vastgoeddeskundigen per land, om er voor te zorgen dat de specificiteiten van elke geografische regio en dus het gediversifieerde karakter van de vastgoedportefeuille correct weerspiegeld wordt. Typisch worden contracten gesloten voor een hernieuwbare termijn van 3 jaar, waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens de Wet van 12 mei 2014 in het kader van de GVV. De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogst professionele standaarden. De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

De waarderingsmethode wordt bepaald door de externe vastgoeddeskundigen. De methode die door de externe vastgoeddeskundigen wordt gebruikt voor de vastgoedportefeuille van Intervest is de inkomenskapitalisatiemethode. Verdere informatie over de taxatiemethode is terug te vinden in het Activiteitsverslag - 1.3 Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen. Bovendien worden de aldus bekomen schattingen vergeleken met de initiële yield en beschikbare vergelijkingspunten via recente markttransacties voor vergelijkbare objecten.

De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan de site, waarna een gedetailleerd schattingsverslag wordt opgesteld per individueel object en tevens drie desktopreviews, waarin de gegevens aangeleverd door Intervest met betrekking tot de huursituatie worden gereflecteerd, alsook de belangrijkste assumpties omtrent de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben volledige toegang tot alle kwantitatieve en kwalitatieve informatie met betrekking tot de vastgoedportefeuille. Per kwartaal ontvangt de externe vastgoeddeskundige een overzicht van de portefeuille met daarin onder meer de verhuurbare oppervlakte, actuele huurinkomsten, looptijd van de huurcontracten, lopende huurkortingen, alsook de service lasten, voorziene capex per site, gegevens rond eigendom, kadastrale ID en een kopie van alle nieuwe huurcontracten. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheerssysteem van de vennootschap en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de vennootschap. Minsten tweemaal per jaar worden de waarderingsen en asset managementplannen in detail besproken met de CFO of business development director en of CEO.

Het rapport van de externe vastgoeddeskundigen wordt uitgebreid gecontroleerd en beoordeeld vanuit verschillende invalshoeken, met een bijzondere aandacht voor de vastgoedontwikkelingsprojecten. De vastgoeddeskundigen stellen een onafhankelijke inschatting op van het toekomstig cashflowprofiel en reflecteren het risico via een combinatie van de cashflowprojecties (huurgroei, leegstand, incentives, investeringen, enz) en de toegepaste vereiste rendementen of verdisconteringsvoeten. Belangrijke verschillen ten opzichte van de vorige herwaardering en de herwaardering op einde vorig boekjaar worden intern geanalyseerd, verklaard en besproken op het Audit en Risicocomité.

**Niet-observeerbare parameters**

De externe vastgoeddeskundige maakt gebruik van enkele niet-observeerbare parameters bij de bepaling van de reële waarde. De niet observeerbare inputs gebruikt door de externe vastgoeddeskundige in de bepaling van de reële waarde per 31 december 2023 zijn onder meer de geschatte huurwaarde, het vereiste rendement, de bezettingsgraad, de resterende looptijd van de huurcontacten tot eerstvolgende vervaldatum en eindvervaldatum, bouwjaar, verhuurbare oppervlakte, etc.

De door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt. De vastgoeddeskundigen houden rekening met leegstandperiodes tussen zes en achttien maanden, in functie van de locatie, het type pand en de economische situatie. Voor de logistieke panden wordt er rekening gehouden met een kostenpercentage per pand dat ten laste blijft van de eigenaar. Voor de logistieke sites in België bedraagt dit gemiddelde 15%, voor Nederland ligt dit gemiddeld op 7%.

Een overzicht van de toegepaste niet-observeerbareparameters, gehanteerd door de externe vastgoeddeskundigen in de waardering van de vastgoedportefeuille (vastgoed beschikbaar voor verhuur en de projectontwikkelingen in aanbouw) op 31 december 2023:

Niet-observeerbare parameters (op 31 december)	Bandbreedte		Gewogen gemiddelde	
	2023	2022	2023	2022
<b>Geschatte huurwaarde (in EUR/m<sup>2</sup>)*</b>				
▪ Kantorenportefeuille	52 - 203 EUR/m <sup>2</sup>	52 - 203 EUR/m <sup>2</sup>	134 EUR/m <sup>2</sup>	133 EUR/m <sup>2</sup>
▪ Logistiek vastgoed in België	25 - 94 EUR/m <sup>2</sup>	37 - 79 EUR/m <sup>2</sup>	48 EUR/m <sup>2</sup>	46 EUR/m <sup>2</sup>
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	41 - 90 EUR/m <sup>2</sup>	36 - 95 EUR/m <sup>2</sup>	69 EUR/m <sup>2</sup>	58 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Kapitalisatiefactor of vereist rendement (in %)</b>				
▪ Kantorenportefeuille	6,0% - 11,8%	5,8% - 10,0%	9,1%	7,8%
▪ Logistiek vastgoed België	5,1% - 7,8%	4,4% - 6,9%	5,8%	5,3%
▪ Logistiek vastgoed Nederland	4,6% - 13,0%	4,6% - 9,6%	6,5%	5,7%

\* Voor de geschatte huurwaarde toont de tabel enkel de gegevens met betrekking tot de portefeuille beschikbaar voor verhuur. De bandbreedte voor de geschatte huurwaarde in de kantorenportefeuille is ruim als gevolg van het atypisch gebruikskarakter van sommige kantoorgebouwen (Inrichting labo en logistieke ruimte).

Voor de definities van de geschatte huurwaarde en de kapitalisatiefactor wordt verwezen naar de Bijlagen.

Voor de herwaardering van projectontwikkelingen houdt de taxateur bovendien ook rekening met bijkomende parameters als de toekomstige capex en, wanneer nodig, een hogere leegstandsverwachting die marktconform is en rekening houdt met de resterende constructieperiode. Meer toelichting over de projecten in aanbouw is terug te vinden in het Activiteitenverslag - 1.1.3 Projecten en ontwikkelingspotentieel.

Het verschil tussen de geschatte huurwaarde in bovenstaande tabel en de gemiddelde contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand opgenomen in de tabel met betrekking tot de performance van het vastgoed beschikbaar voor verhuur betreft de meer- of minderprijs uit de afgesloten huurcontracten. De geschatte huurwaarde is enkel de waarde die de externe vastgoeddeskundige bepaald heeft in zijn taxatieverslagen. De contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde houdt voor de verhuurde oppervlakte rekening met de werkelijke huurinkomsten afgesproken in het huurcontract.

De kapitalisatiefactor is het vereist rendement door de vastgoedkundige bepaald in zijn taxatieverslag. Het verschil met het gemiddeld bruto- en nettohuurrendement bij volledige verhuring, opgenomen in de tabel met betrekking tot de performance van het vastgoed beschikbaar voor verhuur is dat bij het gemiddeld bruto- en nettorendement bij volledige verhuring wordt rekening gehouden met de contractuele afspraken voor de verhuurde ruimtes.

Een overzicht van de andere niet-observeerbare inputs zoals het bouwjaar, de bezettingsgraad, de verhuurbare oppervlakte en de resterende looptijd van de huurcontracten is terug te vinden in het Activiteitenverslag 1.2.1 Vastgoedportefeuille op 31 december 2023 en 1.2.6 Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad naar 1.9 Looptijd huurcontracten in portefeuille.

### Sensitiviteit van de waarderungen

	Impact op de reële waarde bij	
	Daling	Stijging
Geschatte huurwaarde (in EUR / m <sup>2</sup> )	negatief	positief
Kapitalisatiefactor of vereist rendement	positief	negatief
Resterende looptijd huurcontract tot eerstvolgende breakdatum	negatief	positief
Resterende looptijd huurcontract tot eindvervaldag	negatief	positief
Bezettingsgraad (EPRA)	negatief	positief
Inflatie of verwachte huurgroei	negatief	positief

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1%-punt (van 6,4% naar 7,4% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 181 miljoen of 14%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 7%-punten tot circa 57%.



In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1%-punt (van 6,4% naar 5,4% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 248 miljoen of 19%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 7%-punten tot circa 42%.

In geval van een hypothetische daling van de contractuele huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 85,6 miljoen naar € 84,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 15,6 miljoen of 1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 0,5%-punt tot circa 50,2%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 85,6 miljoen naar € 86,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 15,6 miljoen of 1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 0,5%-punt tot circa 49%.

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

### Duurzaamheid en ESG in de waarderingen

ESG (Environmental, Social, Governance) criteria worden internationaal in toenemende mate gebruikt om de impact van de ecologische, sociale en ethische prestaties te beoordelen van bedrijven, organisaties en investeringen. België heeft zich ertoe verbonden om tegen 2050 koolstofneutraal te zijn en er bestaat al wetgeving om de CO<sub>2</sub> uitstoot van gebouwen te verminderen. Het is hoogstwaarschijnlijk dat de komende jaren nog meer wet- en regelgeving zal worden ingevoerd. Kapitaalstromen zullen in de toekomst in toenemende mate worden gekanaliseerd naar duurzame economische activiteiten, wat betekent dat ESG criteria een belangrijke rol zullen spelen bij investeringsbeslissingen. Huurders en investeerders hechten in bepaalde sectoren steeds meer belang aan de duurzaamheidsaspecten van de gebouwen die ze willen kopen of betrekken.

De focus op klimaatverandering en doelstellingen richting netto-nul zal zich voortzetten en daarmee zal de veroudering van niet duurzaam vastgoed versnellen. Het RICS Sustainability Report (Q2 2021) toonde dat bijna de helft van de respondenten meent dat de huur en de prijspremie voor duurzaam vastgoed tot 10% kunnen oplopen in vergelijking met niet duurzaam vastgoed, vanwege een hoge vraag en een laag aanbod. Naarmate de impact van ESG-factoren steeds duidelijker wordt, komt de vraag naar voren hoe de ESG-impact op vastgoedwaarderingen gemeten kan worden.

Waardering houdt immers noodzakelijkerwijs een vergelijking in. Aangezien de impact van ESG in een vroeg stadium is, zijn er nog niet veel marktgegevens beschikbaar. Er moet echter worden opgemerkt dat de markt aan het evolueren is als gevolg van de aandacht van zowel gebruikers als investeerders voor de duurzaamheidskenmerken van een onroerend goed. De vastgoeddeskundigen verwachten dan ook dat het bewustzijn inzake duurzaamheidskwesties in alle sectoren van de vastgoedmarkt zal toenemen.

Het beheer van deze klimaatgerelateerde risico's maakt integraal deel uit van het risicobeheer van Intervest. Meer informatie is terug te vinden in het hoofdstuk over de Risicofactoren.

### Andere materiële vaste activa

in EUR x 1.000	2023	2022
<b>Zonnepanelen</b>		
België	10.131	11.194
Nederland	661	1.521
<b>TOTAAL ZONNEPANELEN</b>	<b>10.792</b>	<b>12.715</b>
Laadpalen	1.924	1.877
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	606	532
<b>TOTAAL ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>13.322</b>	<b>15.124</b>

### Evolutie zonnepanelen

in EUR x 1.000	2023	2022
<b>BALANS OP 1 JANUARI</b>	<b>12.715</b>	<b>5.294</b>
▪ Investerings in nieuwe installaties	2.715	2.385
▪ Afschrijvingen	-572	-358
▪ Variatie in de herwaardering naar reële waarde van installaties	-3.828	5.394
▪ Installaties verbonden met desinvestering/bestemd voor verkoop	-238	0
<b>BALANS OP 31 DECEMBER</b>	<b>10.792</b>	<b>12.715</b>

## Evolutie laadpalen

in EUR x 1.000	2023	2022
<b>BALANS OP 1 JANUARI</b>	<b>1.877</b>	<b>60</b>
▪ Investerings in nieuwe installaties	379	1.725
▪ Afschrijvingen (van operationele installaties)	-191	0
▪ Herwaardering naar reële waarde (van operationele installaties)	-92	92
▪ Installaties verbonden met desinvestering/bestemd voor verkoop	-49	0
<b>BALANS OP 31 DECEMBER</b>	<b>1.924</b>	<b>1.877</b>

Wat betreft de laadpalen wordt de gebruiksduur geschat op 10 jaar. Per 31 december 2022 hadden we een kleine herwaardering van de laadpalen in Genk Green Logistics, deze werd tegengeboekt in 2023. De vennootschap heeft beslist de EV-installaties niet te herwaarderen maar enkel af te schrijven over een periode van 10 jaar.

## Sensitiviteit van waarderingen

	Impact op de reële waarde bij	
	Daling	Stijging
Impliciete zonneshijnduur	negatief	positief
Groenestroomcertificaten en subsidies	negatief	positief
Bandingsfactor	negatief	positief
Energieprijs	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Rendementsdaling	negatief	positief
Onderhoud en capex	positief	negatief

## Waarderingsmethodologie van de zonnepanelen

	België Discounted cash flow	Nederland Discounted cash flow
<b>Niveau (IFRS)</b>	3	3
<b>Impliciete zonneshijnduur / opgewekt vermogen</b>	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur bepaald op basis van de gegevens voor handen uit het verleden voor de verschillende installaties.	In het model wordt geen rekening gehouden met een impliciete zonneshijnduur maar wordt het maximale vermogen genomen dat de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) neemt in de bepaling van de subsidie.
<b>Groenestroomcertificaten en subsidies</b>	De groenestroomcertificaten (GSC) in Vlaanderen worden door de VREG (Vlaamse Regulator van de elektriciteits- en gasmarkt) toegekend voor elk project met een vaste prijs per certificaat voor een periode van minimum 10 en maximum 20 jaar vast. Het niveau en de prijs van de GSC varieert tussen € 93 - € 450 per MWh. De GSC in Wallonië worden door de CWaPE (Commission wallonne pour l'Energie) toegekend voor elk project met een gegarandeerde prijs per certificaat voor een periode van 20 jaar vast. Het niveau van de prijs van de certificaten bedraagt € 68,5 per certificaat.	De subsidie wordt door de RVO toegekend voor ieder project voor een periode van vijftien jaar. De bijdrage wordt jaarlijks herbekeken op basis van de dan geldende energieprijzen. De subsidie wordt in die mate meegenomen in de berekening.
<b>Bandingsfactor</b>	Voor de installaties waarbij een bandingsfactor wordt toegepast, wordt met de meest recente gegevens gewerkt en wordt de bandingsfactor gelijk gehouden in de toekomst.	Niet van toepassing voor de zonnepanelen in Nederland.

	<b>België</b> Discounted cash flow	<b>Nederland</b> Discounted cash flow
<b>Energieprijs</b>	De energieprijs wordt bepaald als de gemiddelde prijs geselecteerd van de Belgische forwardmarkt voor elektriciteit (ICE Endex Power BE - zie <a href="http://www.theice.com/marketdata/reports">www.theice.com/marketdata/reports</a> ) voor de toekomstige drie jaar en de historische energierij van de voorbije twee jaar, tenzij in het injectiecontract anders bepaald. De energieprijs voor lokale afname wordt steeds contractueel vastgelegd met de huurder. Voor de waardering wordt gebruik gemaakt van deze contractuele afspraken.	De energieprijs wordt bepaald als de gemiddelde prijs geselecteerd van de Belgische forwardmarkt voor elektriciteit (ICE Endex Power BE - zie <a href="http://www.theice.com/marketdata/reports">www.theice.com/marketdata/reports</a> ) voor de toekomstige drie jaar en de historische energierij van de voorbije twee jaar, tenzij in het injectiecontract anders bepaald.
<b>Verdisconteringsvoet</b>	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.
<b>Rendementsdaling</b>	De zonnepanelen kennen een rendementsdaling van 0,5% per jaar en worden na 25 jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om deze te ontmantelen.	De zonnepanelen kennen een rendementsdaling van 0,5% per jaar en worden na 25 jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om deze te ontmantelen.
<b>Onderhoud en capex</b>	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en de onderhoudskosten gedurende de gehele levensduur van de installaties. Er wordt een index van 2,25% toegepast.	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en de onderhoudskosten gedurende de gehele levensduur van de installaties. Er wordt een index van 2,25% toegepast.

De zonnepanelen en laadpalen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 Materiële vaste activa. Na initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderv verliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten en kosten. Het model wordt jaarlijks geüpdatet waarbij ook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare parameters worden gerationaliseerd. De data met betrekking tot de verwachte toekomstige kasstromen worden op regelmatige basis geverifieerd met de beschikbare statistieken over de zonnepanelen, terwijl er een consistente, vergelijkbare analyse wordt gemaakt van de financiële rendementsvereisten van investeerders.

## Toelichting 16. Vlottende activa

### Activa bestemd voor verkoop

in EUR x 1.000	2023	2022
<b>BALANS OP 1 JANUARI</b>	<b>27.277</b>	<b>0</b>
Overboeking van vastgoedbeleggingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	4.184	35.599
Variaties in de reële waarde op vastgoed bestemd voor verkoop	-984	-239
Desinvesteringen	-27.277	-8.083
<b>TOTAAL ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP</b>	<b>3.200</b>	<b>27.277</b>

Tijdens boekjaar 2022 werd het verkooptraject van drie kantoorgebouwen opgestart, bijgevolg werd het vastgoed overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop. Deze panden werden in de loop van 2023 ook daadwerkelijk verkocht en staan dus niet langer op 'bestemd voor verkoop'. Voor de site in Aartselaar is in 2023 het verkooptraject in een vergevorderd stadium gekomen, dit pand staat op jaareinde geboekt als 'bestemd voor verkoop'.

De Variaties in de reële waarde op vastgoed bestemd voor verkoop worden in de resultatenrekening opgenomen onder het Ander Portefeuilleresultaat.

## Handelsvorderingen

in EUR x 1.000	2023	2022
Handelsvorderingen	5.672	1.292
Op te stellen facturen	1.054	527
Dubieuze debiteuren	615	549
Voorziening dubieuze debiteuren	-615	-549
Andere handelsvorderingen	432	307
<b>TOTAAL HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>7.158</b>	<b>2.126</b>

Voor het bepalen van de aan te leggen voorziening voor dubieuze debiteuren wordt op kwartaalbasis een inschatting gemaakt van de verwachte verliezen op de openstaande handelsvorderingen en worden overeenkomstig waardeverminderingen aangelegd. Op deze manier benadert de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde ervan.

Intervest hanteert duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. Op 31 december 2023 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 5 maanden (of circa € 10,5 miljoen). Voor de logistieke portefeuille op 31 december 2023 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties eveneens ongeveer 5 maanden (of circa € 27,8 miljoen). De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2014-2023 slechts 0,1% van de totale omzet. Ondanks de huidige macro-economische situatie loopt de inning van huurvorderingen in lijn met het normaal betalingspatroon, wat de kwaliteit van het huurdersbestand aantoonst. 99% van de huurgelden van 2023 werden ontvangen. Intervest verwacht op 31 december 2023 dan ook geen toekomstige materiële kredietverliezen.

## Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

in EUR x 1.000	2023	2022
Nog niet vervallen vorderingen	3.145	0
Vorderingen < 30 dagen	1.308	832
Vorderingen 30-90 dagen	533	402
Vorderingen > 90 dagen	686	58
<b>TOTAAL HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>5.672</b>	<b>1.292</b>

Intervest hanteert voor haar uitgaande facturatie een standaard betaaltermijn van 30 kalenderdagen. Het merendeel van de openstaande handelsvorderingen (55%) is dus niet vervallen op jaareinde 2023.

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van het hoofdstuk "Risicofactoren" (Operationele risico's - risico's verbonden aan wanbetaling door huurders).

## Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

in EUR x 1.000	2023	2022
Belastingen terug te vorderen	267	121
<i>Terug te vorderen BTW</i>	90	69
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting - perimetervenootschappen</i>	177	52
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Groep)	0	3.469
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting</i>	0	185
<i>Terug te vorderen exit taks</i>	0	459
<i>Terug te vorderen roerende voorheffing op uitgekeerde dividenden en op liquidatieboni</i>	0	2.825
Andere	1.738	1.347
<b>TOTAAL BELASTINGSVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>2.005</b>	<b>4.937</b>

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Groep wordt verwezen naar "Toelichting 27. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen".

## Overlopende rekeningen

in EUR x 1.000	2023	2022
Gelopen, niet-ervallen vastgoedopbrengsten	3.819	7.027
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	3.779	6.930
<i>Te recupereren "andere"</i>	40	97
Voorafbetaalde vastgoedkosten	611	2.291
<i>Over te dragen kosten lopende investeringsdossiers</i>	270	1.121
<i>Voorafbetalingen en aankoopbeloften in investeringsdossiers</i>	0	896
<i>Andere over te dragen vastgoedkosten</i>	341	274
Andere	1.414	593
<i>Verkregen opbrengsten m.b.t. IRSsen</i>	957	277
<i>Andere over te dragen kosten</i>	457	316
<b>TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN</b>	<b>5.844</b>	<b>9.911</b>

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

De voorafbetaalde vastgoedkosten zijn voornamelijk studiekosten en voorbereidingen omtrent mogelijke acquisities of desinvesteringen.

## Toelichting 17. Eigen vermogen

### Kapitaal

Het gestort kapitaal bedraagt op 31 december 2023 € 280.891.486,69 en is verdeeld in 30.825.122 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

De rubriek kapitaal op de balans bevat eveneens € 2.516.347 kosten voor de kapitaalverhoging van november 2018, december 2022, augustus 2023 en de kapitaalverhoging van perimetervennootschap Genk Green Logistics in december 2020 en december 2022.

in EUR x 1.000	2023	2022
Gestort kapitaal	280.891	266.402
Kosten kapitaalverhoging	-2.516	-2.376
<b>TOTAAL KAPITAAL</b>	<b>278.375</b>	<b>264.026</b>

In boekjaar 2023 heeft een kapitaalverhoging plaatsgevonden op 24 mei 2023 onder de vorm van een keuzedividend over boekjaar 2022 met de uitgifte van 645.406 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 10,4 miljoen, meer bepaald € 5,9 miljoen in kapitaal en € 4,5 miljoen in uitgiftepremie. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2023.

Op 02 augustus 2023 werd een inbreng in natura gerealiseerd tegen betaling van 944.649 nieuwe aandelen, in het kader van de (gedeeltelijke) verwerving van de aandelen van de vennootschap Industrial Logistic Warehousing Services SPRL.

De nieuwe aandelen zijn uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, door een beslissing van de raad van toezicht van Intervest en zullen slechts pro rata temporis deelnemen in de resultaten van Intervest over boekjaar 2023, met name vanaf 2 augustus 2023. De transactie leidt tot een versterking van het eigen vermogen met € 13 miljoen, waarvan € 8,6 miljoen kapitaal en € 4,4 miljoen uitgiftepremie.

Het kapitaal op de balans per 31 december 2023 bedraagt € 278 miljoen.

## EVOLUTIE VAN HET GESTORT KAPITAAL

Datum	Verrichting	Kapitaal-	Totaal	Aantal	Totaal
		beweging	uitstaand kapitaal na de verrichting	gecreëerde aandelen	aantal aandelen
		in EUR x 1.000		in eenheden	
08.08.1996	Oprichting	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremies en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusie met Siref NV; ruil van 111.384 aandelen Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Apibi, Pakobi, PLC, MCC en Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 en Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 3 en Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2011	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2012	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2013	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	147.110	1.366.564	16.143.906
28.05.2015	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	147.980	95.444	16.239.350
25.05.2016	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	152.948	545.171	16.784.521
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	154.917	216.114	17.000.635
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel	2.906	157.823	318.925	17.319.560
22.05.2017	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.835	161.658	420.847	17.740.407
22.12.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik	6.062	167.720	665.217	18.405.624
22.05.2018	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.427	172.147	485.819	18.891.443
30.11.2018	Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten	49.185	221.332	5.397.554	24.288.997
20.05.2019	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.353	224.685	368.006	24.657.003
26.05.2020	Kapitaalverhoging door keuzedividend	7.688	232.373	843.669	25.500.672
26.05.2021	Kapitaalverhoging door keuzedividend	7.292	239.665	800.236	26.300.908
25.05.2022	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.519	242.184	276.426	26.577.344
05.12.2022	Kapitaalverhoging door privaatieve plaatsing	24.218	266.402	2.657.733	29.235.067
24.05.2023	Kapitaalverhoging door keuzedividend	5.881	272.283	645.406	29.880.473
02.08.2023	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van een gedeelte van de aandelen van de vennootschap ILWS SPRL.	8.608	280.891	944.649	30.825.122

## Uitgiftepremies

EVOLUTIE UITGIFTEPREMIES in EUR x 1.000		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
Datum	Verrichting				
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.2001	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	0	3.863	1.812
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.211	0	7.075	3.864
22.12.2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	0	26.183	13.730
28.05.2015	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	0	2.305	1.436
25.05.2016	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	0	11.569	6.601
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	0	5.150	3.181
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel	2.906	0	7.600	4.694
22.05.2017	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.835	0	9.074	5.238
22.12.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik	6.062	0	13.770	7.708
22.05.2018	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.427	0	9.998	5.571
30.11.2018	Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten	49.185	0	99.855	50.670
20.05.2019	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.353	0	8.575	5.221
26.05.2020	Kapitaalverhoging door keuzedividend	7.688	0	16.266	8.578
26.05.2021	Kapitaalverhoging door keuzedividend	7.292	0	15.429	8.136
25.05.2022	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.519	0	7.104	4.585
05.12.2022	Kapitaalverhoging door privaatieve plaatsing	24.218	0	49.168	24.950
24.05.2023	Kapitaalverhoging door keuzedividend	5.881	0	10.365	4.484
02.08.2023	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van een gedeelte van de aandelen van de vennootschap ILWS SPRL.	8.608	0	13.017	4.409
<b>TOTAAL UITGIFTEPREMIES</b>					<b>228.247</b>

De uitgiftepremies bedragen op 31 december 2023 € 228 miljoen.

## Reserves

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2023 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het geconsolideerde eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld.

in EUR x 1.000	2023	2022
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	80.739	99.176
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	27.641	-4.616
Andere reserves	13.316	24.250
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	40.380	39.357
<b>TOTAAL RESERVES</b>	<b>162.166</b>	<b>158.257</b>

Op het moment dat een gebouw verkocht wordt, worden de eerder opgebouwde gecumuleerde onbeschikbare reserves toewijsbaar aan dit gebouw gerealiseerd en dus beschikbaar voor uitkering. Deze gecumuleerde onbeschikbare reserves kunnen in sommige gevallen echter ook negatief zijn en dus het saldo van de beschikbare reserves negatief beïnvloeden.

Het huidige verkoopproces van de kantorenportefeuille en de timing van de individuele desinvesteringen zou het toekomstig beschikbaar bedrag voor dividenduitkering dus in sterke mate kunnen beïnvloeden, en desgevallend tenietdoen.

## Toelichting 18. Kortlopende verplichtingen

### Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in EUR x 1.000	2023	2022
Exit taks	3.314	14
Andere	9.662	25.666
<i>Leveranciers</i>	6.020	22.922
<i>Huurders</i>	483	682
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	3.159	2.062
<b>TOTAAL HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>12.976</b>	<b>25.680</b>

De hoge leveranciersschulden zijn te wijten aan de vele lopende projectontwikkelingen. De werken uitgevoerd in december 2023 werden veelal pas gefactureerd in januari 2024, anderzijds worden sommige kosten ook pas gefactureerd aan het einde van het project.

### Andere kortlopende verplichtingen

in EUR x 1.000	2023	2022
Te betalen dividenden over vorige boekjaren	175	177
Kortlopende verplichtingen aan verbonden partijen	4.053	0
Overige schulden	6.997	3.634
<b>TOTAAL ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>11.225</b>	<b>3.811</b>

De in 2023 kortlopende verplichtingen aan verbonden partijen bevatten de rekening-courant met JM Construct NV en Hino Invest NV, minderheidsaandeelhouders in perimetervenootschap Genk Green Logistics NV. De schulden zijn ontstaan als financiering van de verdere constructie van de units in aanbouw in Genk Green Logistics vanuit beide aandeelhouders A (Intervest) en B (JM Construct en Hino Invest).

De overige schulden ten bedrage van € 7,0 miljoen betreft voornamelijk een voorziening voor de eindafrekening met betrekking tot de overdracht van de aandelen van de vennootschap Industrial Logistic Warehousing Services SPRL.

### Overlopende rekeningen

in EUR x 1.000	2023	2022
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	5.151	3.771
<i>Vooruitgefactureerde huurinkomsten</i>	2.952	1.730
<i>Vooruitgefactureerde provisies</i>	1.029	1.116
<i>Vooruitgefactureerd - andere</i>	623	276
<i>Overige over te dragen opbrengsten</i>	548	649
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	7.249	5.541
<i>Interesten USPP en Green Bond</i>	1.179	1.179
<i>Andere interesten en financiële kosten</i>	2.264	1.700
<i>Toe te rekenen kosten m.b.t. vastgoed</i>	3.806	2.662
Andere	737	1.037
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	737	1.037
<b>TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN</b>	<b>13.137</b>	<b>10.349</b>



## Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden

Voor de beschrijving van de Financiële structuur van de vennootschap wordt verwezen naar het Verslag van de directieraad.

### Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

in EUR x 1.000	2023					2022				
	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
Kredietinstellingen en institutionele partijen: opgenomen kredieten	49.688	473.254	17.649	<b>540.591</b>	<b>80%</b>	64.646	357.787	64.947	<b>487.380</b>	<b>78%</b>
USPP en Green Bond	0	44.713	49.778	<b>94.491</b>	<b>14%</b>	0	44.630	49.752	<b>94.382</b>	<b>15%</b>
Commercial paper	32.000	5.000	3.000	<b>40.000</b>	<b>6%</b>	38.000	0	8.000	<b>46.000</b>	<b>7%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>81.688</b>	<b>522.967</b>	<b>70.427</b>	<b>675.082</b>	<b>100%</b>	<b>102.646</b>	<b>402.417</b>	<b>122.698</b>	<b>627.762</b>	<b>100%</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>12%</b>	<b>78%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>		<b>16%</b>	<b>64%</b>	<b>20%</b>	<b>100%</b>	

Op 31 december 2023 is er € 47 miljoen meer opgenomen dan op 31 december 2022, dit omvat voor € 3 miljoen overname/terugbetaling van financiële schulden met betrekking tot de acquisitie van ILWS nv.

Om een globaal beeld te krijgen van het liquiditeitsrisico verwijzen wij ook naar Toelichting 13 waar een overzicht is opgenomen omtrent de toekomstig te betalen intrestlasten.

### Waarborgen inzake financiering

De kredietovereenkomsten van Intervest zijn, naast de vereiste tot het behoud van het GVV-statuut en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de vennootschap of haar financiële interestlast, het verbod tot hypothekeren of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Intervest nog zou kunnen lenen.

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2023 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan.

Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist (zie beschrijving van de Financiële structuur in het Verslag van de directieraad).

Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2023. 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

in EUR x 1.000	2023					2022				
	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
Kredietinstellingen en institutionele partijen: opgenomen kredieten	49.688	473.254	17.649	<b>540.591</b>	<b>66%</b>	64.646	357.787	64.947	<b>487.380</b>	<b>59%</b>
USPP en Green Bond	0	44.713	49.778	<b>94.491</b>	<b>11%</b>	0	44.630	49.752	<b>94.382</b>	<b>11%</b>
Commercial paper: opgenomen	32.000	5.000	3.000	<b>40.000</b>	<b>5%</b>	38.000	0	8.000	<b>46.000</b>	<b>6%</b>
Niet opgenomen kredietlijnen	25.479	114.300	7.300	<b>147.079</b>	<b>18%</b>	50.979	134.218	15.000	<b>200.197</b>	<b>24%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>107.166</b>	<b>637.267</b>	<b>77.727</b>	<b>822.161</b>	<b>100%</b>	<b>153.625</b>	<b>536.635</b>	<b>137.698</b>	<b>827.958</b>	<b>100%</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>13%</b>	<b>78%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>		<b>19%</b>	<b>65%</b>	<b>16%</b>	<b>100%</b>	

Bovenstaande tabel bevat een bedrag van € 147 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 200 miljoen op 31 december 2022). De opname via het commercial-paperprogramma ligt per 31 december 2023 onder het niveau van de afgesloten back-up lijnen waardoor de volledige opname ingedekt is. Bijgevolg heeft Intervest op 31 december 2023 € 147 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van haar lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2024.

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

### Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten

in EUR x 1.000	2023		2022	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	45.082	7%	172.762	27%
Kredieten ingedekt door interest rate swaps en/of floors	455.000	67%	280.000	45%
Kredieten met vaste rentevoet	175.000	26%	175.000	28%
<b>TOTAAL</b>	<b>675.082</b>	<b>100%</b>	<b>627.762</b>	<b>100%</b>

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

### Karakteristieken van de USPP en Green Bond

Midden april 2022 is een nieuwe financieringsmarkt aangesproken via een succesvolle US private plaatsing. Via een Amerikaanse verzekeraar is € 50 miljoen geplaatst voor een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 2,83%.

In juni 2022 heeft Intervest vervolgens een eerste duurzame obligatie uitgegeven voor een bedrag van € 45 miljoen, dit met een looptijd van 5 jaar aan 3,6%.

### Karakteristieken van de commercial paper

Intervest heeft een commercial paper uitgegeven in juli 2018 ter verdere diversificatie van de financieringsbronnen voor een bedrag van maximaal € 70 miljoen, dit werd in 2020 uitgebreid naar maximaal € 120 miljoen. Hiervan is € 100 miljoen voorzien voor korte termijn uitgaven en € 20 miljoen voor uitgifte op lange termijn.

Op 31 december 2023 was er € 32 miljoen uitgegeven op korte termijn en € 8 miljoen op lange termijn, namelijk met een vervaldag in 2028 en 2031. De opname per 31 december 2023 is volledig 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.

### Toelichting 20. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen

De andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen bevatten de opgenomen schuld aangaande concessies, toegelaten afdekkingsinstrumenten (zie ook Toelichting 21) en een voorziening voor kosten te betalen aangaande de mogelijke deal met TPG.

in EUR x 1.000	2023	2022
<b>Totaal afdekkingsinstrumenten</b>	<b>8.303</b>	<b>4.793</b>
Te betalen erfpachtvergoeding Oevel	373	374
Te betalen concessievergoeding Gent	2.091	1.749
Te betalen concessievergoeding Gent Skaldenstraat	4.902	0
Te betalen concessievergoeding Zeebrugge	8.552	7.807
Te betalen leaseverplichtingen wagens	556	438
<b>Totaal andere</b>	<b>16.474</b>	<b>10.368</b>
<b>TOTAAL ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>24.777</b>	<b>15.162</b>
Te betalen erfpachtvergoeding Oevel	1	1
Te betalen concessievergoeding Zeebrugge	38	34
Te betalen schuld m.b.t. mogelijke deal TPG	4.237	0
<b>TOTAAL ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>4.276</b>	<b>35</b>

Voor sommige investeringen houdt Intervest niet de volledige eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie, erfpacht of dergelijke. Conform IFRS 16 wordt voor de te betalen vergoedingen een financiële verplichting aangelegd. De financiële verplichting op de balans betreft de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. In het bepalen van de huidige waarde van deze toekomstige betalingen worden enkele beoordelingen en inschattingen gemaakt, met name de duurtijd van de verplichting (afhankelijk van de contractuele verlengingsmogelijkheden van de concessie of erfpacht enerzijds, en de economische levensduur van het gebouw waar de vastgoedschatter rekening mee houdt in de reële waardebepaling anderzijds) en het bepalen van de incrementele rentevoet als discount rate van de leasebetalingen. De discount rate gehanteerd bij de bepaling van deze verplichtingen is gebaseerd op een combinatie van de interestvoetcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van Intervest, beiden in lijn met de resterende looptijd van het onderliggend gebruiksrecht. Hierbij is de intrestcurve gebaseerd op observeerbare marktdata, de spread is niet-observeerbare input en gebaseerd op basis van recente transacties van Intervest, aangepast aan de evoluties in de markt en looptijd.

Indien de incrementele rentevoet zou verhogen (dalen) met 50 basispunten, zou dit aanleiding geven tot een daling (stijging) van de financiële verplichting inclusief de verplichting voor Gent van € 1,4 miljoen, met een impact op de schuldgraad van 0,1%. De verplichting wordt echter bepaald bij aanvang van de leaseperiode, en enkel bij eventuele contractuele aanpassingen dient de discount rate herbekeken te worden.

In totaliteit heeft Intervest per 31 december 2023 € 16,5 miljoen op de balans als te betalen leasevergoedingen aan derden. Zoals hierboven aangegeven wordt de te betalen concessievergoeding aan de Gentse Zeehaven volledig gerecupereerd van de huurder.

Op 17 oktober 2023 heeft Intervest een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod aangekondigd op al haar uitstaande aandelen door European Real Estate Holdings NV, een entiteit volledig gecontroleerd door TPG. In de cijfers van 2023 werd een voorziening opgenomen voor een succesfee van € 3,9 miljoen (inclusief niet-aftrekbare BTW) evenals een voorziening van een te betalen waiver fee aan Belfius van € 0,3 miljoen in het kader van deze transactie. Aangezien Intervest verwacht dat het bod succesvol zal zijn is deze schuld hoogstwaarschijnlijk effectief te betalen.

## Toelichting 21. 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				2023		2022	
in EUR x 1.000	Categorieën	Niveau	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde	
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF</b>							
<b>Vaste activa</b>							
Financiële vaste activa	C	2	18.994	18.994	32.608	32.608	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	37	37	41	41	
<b>Vlottende activa</b>							
Financiële vlottende activa	C	2	323	323	0	0	
Handelsvorderingen	A	2	7.158	7.158	2.126	2.126	
Kas en kasequivalenten	B	2	3.123	3.123	3.053	3.053	
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF</b>							
<b>Langlopende verplichtingen</b>							
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	593.395	581.571	525.116	504.942	
Andere langlopende financiële verplichtingen							
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	C	2	8.303	8.303	4.793	4.793	
<i>Andere langlopende financiële verplichtingen</i>	A	3	16.474	16.474	10.368	10.368	
Andere langlopende verplichtingen	A	2	2.441	2.441	2.810	2.810	
<b>Kortlopende verplichtingen</b>							
Kortlopende financiële schulden	A	2	81.688	81.672	102.646	102.646	
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	3	4.276	4.276	35	35	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	12.976	12.976	25.680	25.680	
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	11.225	11.225	3.811	3.811	

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."

## Beheer van de financiële risico's

Voor de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en de interne controle- en risicobeheerssystemen wordt verwezen naar het onderdeel Risicofactoren. De voornaamste financiële risico's van Intervest zijn het risico verbonden aan de financiële schuldgraad, het risico verbonden aan de liquiditeit en kost van financiering en het risico verbonden aan de niet-nakoming van financiële covenanten.

## Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2023 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten. De floors in de tabel hebben betrekking op het variabele tarief van de IRS.

		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
						Ja/Nee	31-12-2023	31-12-2022
in EUR x 1.000								
1	IRS	30.06.2021	30.06.2028	0,7200%	25.000	Nee	-1.908	-2.273
2	IRS	30.06.2021	30.06.2027	0,6900%	35.000	Nee	-2.002	-2.520
3	Floor	17.05.2023	17.05.2023	2,4300%	20.000	Nee	-227	0
4	IRS	09.05.2023	09.05.2028	2,8548%	10.000	Nee	-222	0
5	IRS	09.05.2023	09.05.2029	2,8759%	10.000	Nee	-288	0
6	IRS	09.03.2023	09.03.2030	3,1891%	10.000	Nee	-509	0
7	IRS	15.05.2023	15.05.2028	2,8519%	10.000	Nee	-221	0
8	IRS	02.06.2023	02.06.2028	2,9110%	10.000	Nee	-249	0
9	IRS	14.06.2023	14.06.2028	2,9802%	10.000	Nee	-281	0
10	IRS	27.06.2023	27.06.2028	3,0651%	15.000	Nee	-480	0
11	IRS	28.06.2023	28.06.2023	2,9221%	10.000	Nee	-367	0
12	IRS	01.09.2023	01.09.2028	2,8700%	10.000	Nee	-317	0
13	IRS	14.11.2023	30.09.2028	3,0880%	17.500	Nee	-613	0
14	IRS	14.11.2023	29.09.2028	3,0880%	17.500	Nee	-618	0
<b>Opgenomen onder Andere langlopende financiële verplichtingen</b>							<b>-8.303</b>	<b>-4.793</b>
1	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	0	797
2	IRS	01.02.2021	01.02.2028	0,0030%	30.000	Nee	2.749	4.365
3	Floor	30.06.2021	30.06.2027	-1,0000%	35.000	Nee	4.040	6.054
4	Floor	30.06.2021	30.06.2028	-1,0500%	25.000	Nee	3.676	5.258

		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
5	IRS	06.04.2021	03.04.2028	0,6120%	25.000	Nee	0	3.022
6	IRS	01.04.2021	03.04.2028	0,6770%	10.000	Nee	675	1.175
7	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Nee	450	822
8	IRS	20.12.2021	18.06.2027	0,7975%	15.000	Nee	786	1.440
9	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Nee	806	1.439
10	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Nee	477	859
11	CAP	17.05.2023	17.05.2026	3,5000%	20.000	Nee	71	0
12	IRS	16.11.2022	16.11.2028	1,9080%	25.000	Nee	471	1.541
13	IRS	14.12.2022	14.12.2025	1,1800%	35.000	Nee	1.007	1.977
14	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	523	917
15	IRS	18.08.2021	30.06.2028	0,2366%	20.000	Nee	1.839	2.935
16	Floor	18.08.2021	18.08.2024	0,0000%	20.000	Nee	0	7
17	IRS	28.02.2023	27.02.2026	1,2410%	50.000	Nee	1.425	0
Opgenomen onder Financiële vaste activa							<b>18.994</b>	<b>32.608</b>
1	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	317	0
2	Floor	18.08.2021	18.08.2024	0,0000%	20.000	Nee	5	0
Opgenomen onder Financiële vlottende activa							<b>323</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN</b>							<b>11.014</b>	<b>27.815</b>

Boekhoudkundige verwerking op 31 december

▪ In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	27.815	-4.489
▪ In resultatenrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-16.801	32.304
<b>TOTAAL REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN</b>	<b>11.014</b>	<b>27.815</b>

De interest rate swaps hebben op 31 december 2023 een positieve marktwaarde van € 11 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 455 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

### Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva en andere niet-uitkeerbare elementen in het financieel resultaat

in EUR x 1.000	2023	2022
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-16.800	32.304
Recupereerbare rente op concessievergoeding (verschuiving in de tijd ifv IFRS 16)	-60	-47
<b>TOTAAL</b>	<b>-16.860</b>	<b>32.257</b>
<b>AANDEEL MINDERHEIDSBELANG</b>	<b>615</b>	<b>0</b>
<b>VARATIE IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA (AANDEEL GROEP)</b>	<b>-16.245</b>	<b>32.257</b>

De concessievergoeding die Interverst dient te betalen aan de Gentse Zeehaven wordt volledig doorgerekend aan de huurder. Gezien de te betalen vergoeding volgens IFRS 16 verwerkt wordt in de cijfers en de doorfacturatie op basis van de werkelijke facturatie gebeurt ontstaat bijgevolg een verschuiving in de tijd, welke uiteindelijk geen echte kost of opbrengst vertegenwoordigd en dus ook niet mee opgenomen is in het EPRA resultaat.

## Toelichting 22. Uitgestelde belastingen - verplichtingen

in EUR x 1.000		2023	2022
Voorziening voor uitgestelde belastingen m.b.t. België		1.403	1.225
Voorziening voor uitgestelde belastingen m.b.t. Nederland		20.819	20.536
<b>TOTAAL UITGESTELDE BELASTINGEN - VERPLICHTINGEN</b>		<b>22.222</b>	<b>21.761</b>

De uitgestelde belastingen bevatten een voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen eigendom van de perimetrovennootschappen van de Groep in België en Nederland.

## Toelichting 23. Berekening schuldgraad

in EUR x 1.000	Toelichting	2023	2022
Langlopende financiële schulden	18	593.395	525.116
Andere langlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)	20	16.474	10.368
Handelsschulden en andere langlopende schulden		2.441	2.810
Kortlopende financiële schulden	18	81.687	102.646
Andere kortlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)	20	4.276	35
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	12.976	25.680
Andere kortlopende verplichtingen	17	11.225	3.811
<b>Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening</b>		<b>722.474</b>	<b>670.466</b>
<b>Totaal activa (excl. financiële derivaten)</b>		<b>1.454.858</b>	<b>1.396.173</b>
<b>SCHULDGRAAD</b>		<b>49,7%</b>	<b>48,0%</b>

Voor de verdere toelichting over de evolutie van de schuldgraad wordt verwezen naar de bespreking van de "Financiële structuur" in het Activiteitenverslag - Financieel verslag.

## Toelichting 24. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders, en de daarmee verbonden ondernemingen, alsook haar perimetrovennootschappen (zie Toelichting 25) en haar leden van de raad van toezicht en de directieraad.

### Relatie met verbonden ondernemingen

in EUR x 1.000		2023	2022
<b>JM Construct nv</b>			
<i>Minderheidsaandeelhouder Genk Green Logistics</i>			
Kortlopende verplichtingen (rekening courant) aan JM Construct		985	0
Interest aangerekend op R/C JM Construct		9	50
<b>Hino Invest nv</b>			
<i>Minderheidsaandeelhouder Genk Green Logistics</i>			
Kortlopende verplichtingen (rekening courant) aan Hino Invest		3.068	0
Interest aangerekend op R/C Hino Invest		35	177
in EUR x 1.000		2023	2022
<b>Minderheidsaandeelhouders Genk Green Logistics (JM Construct en Hino Invest)</b>			
Projectfee in verband met de bouw van nieuwe units op de site Genk Green Logistics (betaald of voorzien als "te ontvangen factuur")		624	1.110

### Leden van de raad van toezicht en de directieraad

De vergoeding voor de leden van de raad van toezicht en de directieraad is opgenomen in de posten "Beheerskosten van het vastgoed" en "Algemene kosten" (zie Toelichting 5 en 6). Verdere detaillering van de samenstelling van de vergoeding van de leden van de directieraad kan gevonden worden in "Toelichting 7. Personeelsbeloningen" en het Remuneratieverslag in de Corporate Governance verklaring.

in EUR x 1.000	2023	2022
Leden van de raad van toezicht	377	254
Leden van de directieraad	1.790	1.720
<b>TOTAAL</b>	<b>2.167</b>	<b>1.974</b>

## Toelichting 25. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Onderstaande ondernemingen worden opgenomen in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie.

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Waarde van de deelneming in enkel- voudige jaarrekening (in EUR x 1.000)	Minderheidsbelangen (in EUR x 1.000)		
					2023	2023	2022
Aartselaar Business Center NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0466.516.748	100%	€ 0	0	0	
Mechelen Business Center NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0467.009.765	100%	€ 4.251	0	0	
Mechelen Research Park NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0465.087.680	100%	€ 6.854	0	0	
Genk Green Logistics NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0701.944.557	50%	€ 33.333	33.333	28.059	
Puurs Green Logistics NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0882.088.997	100%	€ 11.854	0	0	
Industrial Logistic Warehousing Services	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0713.476.570	74%	€ 25.536	0	0	
Zeebrugge Green Logistics NV (voorheen Lingang)	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0721.550.336	100%	€ 24.912	0	0	
Intervest Nederland Coöperatief U.A.	Lichttoren 32 5611 BJ Eindhoven Nederland	NL857537349B01	100%	€ 143.711	0	0	
<b>Perimetervennootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A.*</b>							
Intervest Tilburg 1 BV		NL857541122B01	100%				
Intervest Tilburg 2 BV		NL859485869B01	100%				
Intervest Raamsdonksveer 1 BV		NL857780001B01	100%				
Intervest Raamsdonksveer 2 BV		NL858924900B01	100%				
Intervest Raamsdonksveer 3 BV		NL859446013B01	100%				
Intervest Eindhoven 1 BV		NL858924894B01	100%				
Intervest Vuren 1 BV		NL856350412B01	100%				
Intervest Roosendaal 1 BV		NL859095277B01	100%				
Intervest Roosendaal 2 BV		NL859485778B01	100%				
Intervest Roosendaal 3 BV		NL859683059B01	100%				
Intervest Venlo 1 BV		NL859752458B01	100%				
Intervest Nijmegen 1 BV		NL859957743B01	100%				
Intervest Den Bosch 1 BV		NL860294869B01	100%				
Intervest Breda 1 BV		NL862636693B01	100%				
<b>TOTAAL MINDERHEIDSBELANGEN</b>					<b>33.333</b>	<b>28.059</b>	

\* Alle vennootschappen van Intervest in Nederland zijn gevestigd op Lichttoren 32, 5611 BJ te Eindhoven.

Als gevolg van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille van Intervest in Nederland is in 2017 Intervest Nederland Coöperatief U.A. opgericht. De andere Nederlandse BV's zijn perimetervenootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A. en houden het vastgoed aan.

Op 31 december 2023 bezit Intervest de volledige controle over perimetervenootschap Genk Green Logistics NV, bijgevolg wordt de vennootschap integraal geconsolideerd. Het minderheidsbelang met betrekking tot Genk Green Logistics bedraagt op 31 december 2032 € 33,3 miljoen (€ 28,1 miljoen op 31 december 2022). De toename van € 5,3 miljoen is het gevolg van de resultaatgeneratie van 2023 (€ 6,5 miljoen voor de minderheidsaandeelhouder) verminderd met de dividenduitbetaling over boekjaar 2022 in 2023 (€ -1,3 miljoen voor de minderheidsaandeelhouder).

De belangrijkste balans- en resultaatgegevens van Genk Green Logistics zijn:

in EUR x 1.000	2023	2022
Vastgoedbeleggingen	141.497	105.057
Eigen vermogen	66.666	56.117
Langlopende verplichtingen	66.145	40.265
Kortlopende verplichtingen	15.050	21.210
Huurinkomsten	5.042	3.028
Nettoresultaat	15.116	11.132
EPRA resultaat	2.543	2.528

## Toelichting 26. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

in EUR x 1.000 - excl. BTW	2023	2022
Bezoldiging van de commissaris	141	135
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris		
Andere controleopdrachten	96	65
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	14	101
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is		
Andere controleopdrachten	125	39
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
<b>TOTAAL HONORARIUM COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN</b>	<b>376</b>	<b>340</b>

## Toelichting 27. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

### Betwiste belastingaanslagen

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

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

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



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

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

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

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

Intervest heeft op 29 januari 2018 cassatieberoep aangetekend tegen voormeld Arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017. Op 28 november 2019 heeft het Hof van Cassatie het vonnis van het Hof van Beroep nietig verklaard en duidelijk gesteld dat: "De werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen is de werkelijke waarde van de activa van de vennootschap, verminderd met de voorzieningen en schulden. Van deze vermogensbestanddelen maakt de effectiseringspremie, zijnde de meerprijs, bovenop het netto-actief van de vennootschap, die de belegger bereid is te betalen voor de aandelen in de vastgoedbevak wegens haar bijzondere karakteristieken, geen deel uit."

De zaak is vervolgens verwezen naar het Hof van Beroep van Gent, welke op 28 juni 2022 een arrest heeft gewezen in het voordeel van Intervest. Het vonnis is betekend op 4 augustus 2022, de Belgische Staat gaat niet in cassatieberoep. De administratieve afwikkeling van dit dossier is inmiddels afgerond.

Op 16 februari 2024 werd in nasleep van het voorgaande de vennootschap gedagvaard door Amanu Invest NV en Oak Lane NV om de vennootschap te horen veroordelen tot betaling aan Amanu Invest, en in verder ondergeschikte orde tot betaling aan Oak Lane NV. Amanu Invest NV beweert rechtsoptvolger te zijn van één van de oorspronkelijke promotoren ten tijde van de oprichting van de GVV Siref. Zij beweren recht te hebben op het teveel aan provisie inzake exit-taks zoals werd aangelegd in Siref NV naar aanleiding van 9 fusies in 1999. De zaak is momenteel aanhangig bij de Ondernemingsrechtbank te Antwerpen waar een conclusiekalender werd vastgelegd.

## Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2023 heeft Intervest volgende verplichtingen:

Intervest heeft onrechtstreeks, via haar 50% aandeelhouderschap in Genk Green Logistics (GGL), een resultaatsverbintenis om in de context van het GGL-project een minimum tewerkstelling te garanderen. De naleving van deze resultaatsverbintenis wordt gemeten op twee punten in de tijd, namelijk 31 december 2030 en 31 december 2036, verhoogd met het aantal kalenderdagen vertraging inzake de oplevering van de infrastructuurwerken zone A door De Vlaamse Waterweg, contractueel bepaald op 31 december 2021. Bij niet-naleving kan een boete van maximaal € 2 miljoen worden opgelegd op niveau van Genk Green Logistics.

## Belangenconflicten

Er hebben zich geen specifieke belangenconflicten voorgedaan in de loop van 2023 die overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en/of de GVV-Wetgeving dienen te worden toegelicht in het Jaarverslag.

## Toelichting 28. Gebeurtenissen na balansdatum

### Resultaat - vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod door TPG

De Initiële Aanvaardingsperiode van het Bod liep af op 21 februari 2024 om 16 uur.

Gedurende de Initiële Aanvaardingsperiode werden 27.357.807 aandelen, hetzij 88,75% van de aandelen van Intervest aangeboden in het kader van het Bod. Dit omvat de aandelen waarvoor er onherroepelijke verbintenissen ('irrevocable undertakings') werden aangegaan door drie belangrijke aandeelhouders van Intervest ten gunste van de Bieder. Met inbegrip van de aandelen die TPG reeds bezat voorafgaand aan het Bod, bezit TPG rechtstreeks of onrechtstreeks in het totaal 89,76% van de aandelen in Intervest.

De 50% plus 1-aanvaardingsdrempel waaraan het Bod onderhevig was is derhalve vervuld, waardoor het Bod nu onvoorwaardelijk is geworden. De prijs van het Bod zal betaalbaar worden gesteld op 13 maart 2024. De Bieder heropent het Bod vrijwillig op 28 februari 2024 tot 28 maart 2024. De heropening zal aandeelhouders die de Initiële Aanvaardingsperiode hebben gemist of zij die extra liquiditeit zoeken nogmaals de mogelijkheid bieden hun Intervest aandelen aan te bieden in het Bod. De Raad van Toezicht en de Directieraad van Intervest herhalen hun unanieme steun voor het Bod en raden de aandeelhouders die hun aandelen nog niet hebben aangeboden in het Bod aan om dit te doen in deze tweede aanvaardingsperiode.

## 7 Verslag van de commissaris<sup>1</sup>



### Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Intervest Offices & Warehouses NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV (de “vennootschap”) en haar filialen (samen “de groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 27 april 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht uitgevoerd gedurende 23 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 2023 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd globaalresultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van de geconsolideerde balans 1 474 175 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een nettoresultaat van het boekjaar van 13 475 (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 2023 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

##### Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA’s) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

<sup>1</sup> De commissaris heeft ingestemd met de opneming van zijn verslag in dit Jaarverslag. De informatie is correct weergegeven en, in zoverre Intervest weet en heeft kunnen opmaken uit door de commissaris gepubliceerde informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

## Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
<p><b>Waardering van vastgoedbeleggingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastgoedbeleggingen (1 419 893 (000) EUR) vertegenwoordigen 96% procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2023. Veranderingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen.</li> <li>• De vastgoedportefeuille omvat voltooide investeringen en vastgoed in aanbouw.</li> <li>• Acquisities en desinvesteringen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijke belangrijke transacties.</li> <li>• De groep gebruikt professioneel gekwalificeerde externe taxateurs om de vastgoedportefeuille elk kwartaal te waarderen aan reële waarde. De taxateurs worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming volgens de professionele taxatienormen van het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'). De taxateurs die door de Groep worden gebruikt, hebben aanzienlijke ervaring in de markten waarin de groep actief is.</li> <li>• De portefeuille wordt gewaardeerd op basis van de beleggingsmethode voor vastgoedbeleggingen. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te ronden, samen met een resterende voorziening voor risico's. De belangrijkste input voor de waarderingsoefening zijn de rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We hebben de interne beheersingmaatregelen van het management beoordeeld, samen met het ontwerp en de implementatie van controles rond vastgoedbeleggingen.</li> <li>• We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de externe taxateurs beoordeeld.</li> <li>• We analyseerden en beoordeelden het waarderingproces, de prestaties van de portefeuille en belangrijke aannames en kritische assumpties, waaronder bezettingsgraden, rendementen en mijlpalen in de ontwikkeling.</li> <li>• We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het rendement.</li> <li>• Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke taxateurs werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, essentiële huurkarakteristieken en bezettingsgraad.</li> <li>• We hebben de bedragen uit de waarderingverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten.</li> <li>• Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op acquisities en desinvesteringen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie over de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties.</li> </ul>

- Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs.

#### Verwijzing naar toelichtingen

- We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen: Toelichting 2 Grondslagen voor de financiële verslaggeving en Toelichting 15 Vaste activa.

- Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

### Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

## Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in de jaarlijkse financiële staten en het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

### Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

### Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde: Risicofactoren, Corporate Governance Verklaring, Vastgoedverslag - Transacties en ontwikkelingen in 2023 en 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.

**Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)**

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat en de markeertaal met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 ("Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat ("digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële nederlandse versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Intervest Offices & Warehouses NV per 31 december 2023 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Als gevolg van technische beperkingen, inherent aan de blok-markerering van geconsolideerde jaarrekeningen in ESEF-formaat, is het mogelijk dat de inhoud van bepaalde tags in de toelichtingen niet op dezelfde wijze wordt overgenomen als de geconsolideerde jaarrekening die bij dit verslag is gevoegd.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare geregementeerde vastgoedvenootschap naar Belgisch recht | 31 december 2023

### Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Getekend te Antwerpen.

De commissaris

---

**Deloitte Bedrijfsrevisoren BV**

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

**Deloitte.**

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL  
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem  
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited



## 8 Verkorte enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses NV

De enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het GVV-KB van 13 juli 2014. De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV zal, samen met het Jaarverslag en het Verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de vennootschap ([www.intervest.eu](http://www.intervest.eu)) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV.

### 8.1 Resultatenrekening

in EUR x 1.000	2023	2022
Huurinkomsten	51.628	49.344
Met verhuur verbonden kosten	-75	-19
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>51.553</b>	<b>49.325</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	1.024	1.183
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	18.431	15.472
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-1.128	-1.629
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-18.431	-15.472
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	848	654
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>52.296</b>	<b>49.533</b>
Technische kosten	-841	-645
Commerciële kosten	-260	-319
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1.654	-1.048
Beheerskosten van het vastgoed	-4.519	-2.862
Andere vastgoedkosten	-885	-762
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-8.159</b>	<b>-5.636</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>44.137</b>	<b>43.897</b>
Algemene kosten	-9.972	-4.051
Andere operationele opbrengsten en kosten	-636	-334
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>33.529</b>	<b>39.512</b>
Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	-4.733	478
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.626	6.673
Ander portefeuilleresultaat	-1.188	-35
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>14.982</b>	<b>46.628</b>
Financiële opbrengsten	11.880	8.683
Netto-interestkosten	-18.409	-11.058
Andere financiële kosten	-378	-182
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15.629	32.257
Variaties voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	13.710	-24.498
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-8.826</b>	<b>5.202</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>6.155</b>	<b>51.830</b>
Belastingen	-238	-116
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>5.918</b>	<b>51.714</b>

in EUR x 1.000

	2023	2022
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>5.918</b>	<b>51.714</b>
<b>Uit te sluiten:</b>		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-4.733	478
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.626	6.673
- Ander portefeuilleresultaat	-1.188	-35
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15.629	32.257
- Niet-uitkeerbare elementen in de variaties voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity' methode	2.388	-32.421
<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>37.706</b>	<b>44.762</b>

**RESULTAAT PER AANDEEL**

	2023	2022
Aantal aandelen op jaareinde	30.825.122	29.235.067
Aantal dividendgerechtigde aandelen	30.825.122	29.235.067
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	30.021.003	26.664.878
Nettoresultaat (EUR)	0,20	1,94
Verwaterd nettoresultaat (EUR)	0,20	1,94
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	1,26	1,68

## 8.2 Globaalresultaat

in EUR x 1.000

	2023	2022
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>5.918</b>	<b>51.714</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat</b>	<b>-3.082</b>	<b>3.729</b>
Herwaardering zonnepanelen	-1.201	1.480
Herwaardering FVA	-1.880	2.249
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>2.836</b>	<b>55.443</b>

## 8.3 Balans

<b>ACTIVA</b> in EUR x 1.000	Toelichting	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>1.250.629</b>	<b>1.212.882</b>
Immateriële vaste activa		272	280
Vastgoedbeleggingen	8.6	794.274	779.889
Andere materiële vaste activa		7.344	8.169
Financiële vaste activa	8.6	198.256	210.972
Investerings die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	8.6	250.452	213.541
Handelsvorderingen en andere vaste activa		31	31
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>80.188</b>	<b>101.711</b>
Activa bestemd voor verkoop		2.866	27.277
Financiële vlottende activa		323	0
Handelsvorderingen		5.727	2.220
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		65.358	66.531
Kas en kasequivalenten		1.329	1.368
Overlopende rekeningen		4.585	4.315
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.330.817</b>	<b>1.314.593</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> in EUR x 1.000		<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>677.979</b>	<b>696.625</b>
Kapitaal		278.389	264.038
Uitgiftepremies		228.247	219.354
Reserves		165.425	161.519
Nettoresultaat van het boekjaar		5.918	5.714
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>652.838</b>	<b>617.968</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>549.226</b>	<b>497.965</b>
Langlopende financiële schulden		528.481	484.850
<i>Kredietinstellingen</i>		425.989	382.468
<i>Andere</i>		102.491	102.382
Andere langlopende financiële verplichtingen		19.419	11.940
Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.325	1.174
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>103.612</b>	<b>120.003</b>
Kortlopende financiële schulden		78.987	101.599
<i>Kredietinstellingen</i>		46.987	63.599
<i>Commercial Paper</i>		32.000	38.000
Andere kortlopende financiële verplichtingen		4.422	179
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		3.878	6.118
Andere kortlopende verplichtingen		6.966	3.811
Overlopende rekeningen		9.359	8.296
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>1.330.817</b>	<b>1.314.593</b>

<b>SCHULDGRAAD</b> in %	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Schuldgraad (max. 65%)	48,5%	47,2%

<b>NETTOWAARDE PER AANDEEL</b> in EUR	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Nettowaarde	21,99	23,83
Nettoactiefwaarde EPRA	21,60	22,88
EPRA NTA (netto materiële activa)	21,59	22,87

## 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 EUR x 1.000	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>A. NETTORESULTAAT</b>	<b>5.918</b>	<b>51.714</b>
<b>B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>24.962</b>	<b>-6.984</b>
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+):		
▪ Boekjaar	17.725	31.072
▪ Vorige boekjaren	0	836
▪ Realisatie vastgoed	4.733	-478
2. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (-)	15.629	-32.257
3. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0	-836
4. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity' methode (-/+)	-6.298	-5.289
5. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	-6.826	-32
<b>C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB</b>	<b>30.640</b>	<b>36.507</b>
<b>D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C</b>	<b>239</b>	<b>8.223</b>

## 8.5 Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

In EUR x 1.000

### BEGINTOESTAND 1 JANUARI VORIG BOEKJAAR

Globaalresultaat vorig boekjaar

Overboekingen door resultaatverdeling boekjaar van 2 jaar geleden

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
- Toevoeging aan de andere reserves
- Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity-methode

Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar van 2 jaar geleden

Aandelenuitgifte naar aanleiding van versnelde private plaatsing

Dividenden boekjaar van 2 jaar geleden

### BALANS OP 31 DECEMBER VORIG BOEKJAAR

Globaalresultaat boekjaar

Overboekingen door resultaatverdeling vorig boekjaar

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
- Toevoeging aan de andere reserves
- Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity-methode

Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend vorig boekjaar

Kosten m.b.t. aandelenuitgifte (versnelde private plaatsing 2022)

Aandelenuitgifte naar aanleiding van inbreng in natura (acquisitie ILWS)

Dividenden vorig boekjaar

### BALANS OP 31 DECEMBER BOEKJAAR

	Kapitaal		Uitgiftepremies	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Gestort kapitaal	Kosten kapitaalverhoging				
	<b>239.665</b>	<b>-1.727</b>	<b>189.818</b>	<b>99.929</b>	<b>98.100</b>	<b>625.785</b>
				3.729	51.714	55.443
				42.141	-42.141	0
				4.217	-4.217	0
				4.600	-4.600	0
				198	-198	0
				6.704	-6.704	0
	2.519		4.585			7.104
	24.218	-636	24.950			48.532
					-40.240	-40.240
	<b>266.402</b>	<b>-2.364</b>	<b>219.354</b>	<b>161.519</b>	<b>51.714</b>	<b>696.625</b>
				-3.082	5.918	<b>2.836</b>
				-31.430	31.430	0
				32.257	-32.257	0
				36	-36	0
				836	-836	0
				5.289	-5.289	0
	5.881		4.484			10.365
		-125				-125
	8.608	-13	4.409			13.004
					-44.726	-44.726
	<b>280.891</b>	<b>-2.502</b>	<b>228.247</b>	<b>165.425</b>	<b>5.918</b>	<b>677.979</b>

## Uitsplitsing van de reserves

In EUR x 1.000

### BEGINTOESTAND 1 JANUARI VORIG BOEKJAAR

Globaal resultaat boekjaar

Overboekingen door resultaatverdeling boekjaar van 2 jaar geleden

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
- Toevoeging aan de andere reserves
- Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity-methode

### BALANS OP 31 DECEMBER VORIG BOEKJAAR

Globaal resultaat boekjaar

Overboekingen door resultaatverdeling vorig boekjaar

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
- Toevoeging aan de andere reserves
- Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity-methode

### BALANS OP 31 DECEMBER BOEKJAAR

Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	<b>TOTAAL RESERVES</b>
<b>90</b>	<b>50.852</b>	<b>-8.833</b>	<b>2.490</b>	<b>20.090</b>	<b>35.241</b>	<b>99.929</b>
				3.729		3.729
	42.141					42.141
		4.217				4.217
					4.600	4.600
				198		198
			6.704			6.704
<b>90</b>	<b>92.994</b>	<b>-4.616</b>	<b>9.194</b>	<b>24.015</b>	<b>39.842</b>	<b>161.519</b>
	8.691			-11.773		-3.082
	-31.430					-31.430
		32.257				32.257
					36	36
				836		836
			5.289			5.289
<b>90</b>	<b>70.255</b>	<b>27.641</b>	<b>14.482</b>	<b>13.078</b>	<b>39.878</b>	<b>165.425</b>



## 8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

### Bewegingen van het aantal aandelen

	2023	2022
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	29.235.067	26.300.908
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend	645.406	276.426
Aantal uitgegeven aandelen bij inbreng in natura (acquisitie ILWS)	944.649	2.657.733
<b>Aantal aandelen op jaareinde</b>	<b>30.825.122</b>	<b>29.235.067</b>
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-804.119	-2.570.189
<b>Gewogen gemiddeld aantal aandelen</b>	<b>30.021.003</b>	<b>26.664.878</b>

### Vastgoedbeleggingen

in EUR x 1.000	2023			2022		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	TOTAAL	Kantoren	Logistiek vastgoed	TOTAAL
<b>BALANS OP 1 JANUARI</b>	<b>351.027</b>	<b>428.862</b>	<b>779.889</b>	<b>332.573</b>	<b>409.086</b>	<b>741.659</b>
▪ Fusie met Greenhouse Singel NV op 30 november 2022	0	0	0	46.977	0	46.977
▪ Aankoop van vastgoedbeleggingen	0	29.500	29.500	0	4.627	4.627
▪ Investerings in projectontwikkelingen	644	375	1.019	2.275	10.929	13.204
▪ Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	1.844	3.906	5.750	935	1.413	2.348
▪ Overboeking naar activa bestemd voor verkoop/desinvestering	-9.258	0	-9.258	-27.504	-8.095	-35.599
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-38.429	25.803	-12.626	-4.229	10.902	6.673
<b>BALANS OP 31 DECEMBER</b>	<b>305.828</b>	<b>488.446</b>	<b>794.274</b>	<b>351.027</b>	<b>428.862</b>	<b>779.889</b>

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest is in 2023 toegenomen met € 14 miljoen en bedraagt op 31 december 2023 € 794 miljoen (€ 780 miljoen op 31 december 2022).

De reële waarde van de logistieke portefeuille is in 2023 toegenomen met circa € 60 miljoen. Enerzijds door investeringen in projectontwikkelingen en de bestaande vastgoedbeleggingen voor € 4 miljoen. Anderzijds door de aankoop van een pand in Gent en een grond in St. George voor samen € 30 miljoen. Er was eveneens een positieve herwaardering van € 26 miljoen.

De reële waarde van de kantorenportefeuille is ten opzichte van jaareinde 2022 afgenomen met € 45 miljoen. Dit is het gevolg van investeringen in projectontwikkelingen en de bestaande portefeuille voor € 2,5 miljoen. Er werd een kantoorpand verkocht in Zellik, dit stond per 31/12/2022 nog niet als bestemd voor verkoop en het pand in Aartselaar werd overgeboekt naar "bestemd voor verkoop" aangezien het verkooptraject ver gevorderd is op jaareinde.

Er was gedurende boekjaar 2023 eveneens een negatieve variatie in de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille van € -38 miljoen.

Intervest heeft op 31 december 2023 geen activa voor eigen gebruik, met uitzondering van de ruimte in Greenhouse Antwerp waar de maatschappelijke zetel van Intervest gevestigd is. Conform IAS 40.10 wordt deze ruimte opgenomen als een vastgoedbelegging.

Voor de verdere verklaring van de Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar Toelichting 10 van de enkelvoudige jaarrekening.

De vastgoedbeleggingen kunnen verder opgedeeld worden in:

in EUR x 1.000	2023	2022
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	765.174	733.713
Projectontwikkelingen en grondreserves	29.100	46.176
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>794.274</b>	<b>779.889</b>

Op 31 december 2023 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.

## Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bevatten op 31 december 2023 de positieve reële waarde van financiële derivaten voor € 19 miljoen en een de lening met perimetervennootschap Intervest Nederland Coöperatief U.A van € 179 miljoen, voornamelijk ter financiering van de verwervingen van het vastgoed aangehouden in de Nederlandse perimetervennootschappen.

	2023	2022
Reële waarde financiële derivaten	18.994	32.608
Vorderingen op verbonden ondernemingen	179.262	178.364
<b>TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>198.256</b>	<b>210.972</b>

## Investeringen die administratief verwerkt worden volgens de equity methode

	2023	2022
Deelneming Aartselaar Business Center	0	-429
Deelneming Mechelen Research Park	6.854	6.256
Deelneming Mechelen Business Center	4.251	3.626
Deelneming Intervest Nederland Coöperatief U.A.	143.711	141.889
Deelneming Genk Green Logistics	33.333	28.059
Deelneming Industrial Logistic Warehousing Services SPRL	25.537	0
Deelneming Puurs Green Logistics	11.854	11.817
Deelneming Zeebrugge Green Logistics	24.912	22.323
<b>TOTAAL INVESTERINGEN VERWERKT VOLGENS DE EQUITY METHODE</b>	<b>250.452</b>	<b>213.541</b>

De investeringen die administratief verwerkt werden volgens de equity methode bevatten op 31 december 2023 de waarde van de deelnemingen in de perimetervennootschappen van Intervest voor een bedrag van € 251 miljoen. De deelnemingen worden in de enkelvoudige jaarrekening verwerkt volgens de 'equity' -methode, allen met toepassing van de doorkijk- of look-through benadering, met uitzondering van de deelneming Genk Green Logistics waar Intervest niet 100% van de aandelen bezit.

## Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

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

in EUR x 1.000	2023	2022
Nettoresultaat	5.918	51.714
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat		
▪ Afschrijvingen	821	658
▪ Waardeverminderingen	86	92
▪ Terugnemingen van waardeverminderingen	-19	-82
▪ Andere niet-monetaire bestanddelen	14.136	404
▪ Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4.733	-478
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12.626	-6.673
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>38.300</b>	<b>45.635</b>
+ Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden* op vastgoed	-8.691	836
- Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	8.691	-836
<b>Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal (A + B)</b>	<b>38.300</b>	<b>45.635</b>
<b>Totaal (A + B) x 80%</b>	<b>30.640</b>	<b>36.507</b>
Schuldvermindering (-)	0	0
<b>UITKERINGSPLICHT</b>	<b>30.640</b>	<b>36.507</b>

\* Meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten.

De andere niet monetaire bestanddelen omvatten de variatie in het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity' methode en waarop de doorbijkbenadering niet toegepast wordt (€ -6,3 miljoen), de variatie in de reële waarde van het vastgoed aangehouden in 100% perimervennootschappen waarbij de doorbijkbenadering wel toegepast wordt (€ 3,9 miljoen), het ander portefeuilleresultaat (€ 1,2 miljoen), de niet kasstroomelementen huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders (€ -0,3 miljoen) en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (€ 15,6 miljoen).

Intervest heeft voor boekjaar 2023 een minimale uitkeringsplicht van € 30,6 miljoen.

## Berekening van het enkelvoudig resultaat per aandeel

	2023	2022
Nettoresultaat (in EUR x 1.000)	5.918	51.714
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	30.021.003	26.664.878
<b>NETTORESULTAAT PER AANDEEL (EUR)</b>	<b>0,20</b>	<b>1,94</b>
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (EUR)	0,20	1,94
EPRA resultaat (in EUR x 1.000)	37.706	44.762
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	30.021.003	26.664.878
<b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)</b>	<b>1,26</b>	<b>1,68</b>

## Voorgesteld dividend per aandeel

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar 2023 een brutodividend aangeboden worden van € 1,02. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 4,9% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2023 (€ 20,70). De aandelen die gecreëerd werden bij de inbreng in natura (acquisitie ILWS) delen slechts pro rata in het resultaat, als gevolg hiervan hebben 944.649 aandelen slechts recht op 5/12 van het dividend.

	2023	2022
Geconsolideerd EPRA resultaat per aandeel (EUR)	1,25	1,71
Enkelvoudig EPRA resultaat per aandeel (EUR)	1,26	1,68
Aantal dividendgerechtigde aandelen	30.825.122	29.235.067
EPRA resultaat per aandeel (EUR) op basis van aantal dividendgerechtigde aandelen	1,22	1,53
<b>Brutodividend per aandeel (EUR) volledig jaar in het bezit</b>		<b>1,53</b>
Brutodividend per aandeel (EUR) bestaande aandelen voor 02 augustus 2023	1,020	nvt
Brutodividend per aandeel (EUR) gecreëerd aandelen in het kader van de inbreng in natura (acquisitie ILWS)	0,425	nvt
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig EPRA resultaat per aandeel op basis van aantal dividendgerechtigde aandelen (%)	82%	100%
<b>Vergoeding van het kapitaal (in EUR x 1.000)</b>	<b>30.880</b>	<b>44.730</b>

Na afsluiting van het boekjaar wordt deze dividenduitkering voorgesteld door de raad van toezicht. Deze zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2024. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

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

Het bedrag als bedoeld in artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (voorheen artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen), van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk IV van bijlage C van het GVV-KB.

in EUR x 1.000	2023	2022
<b>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling</b>		
Gestort kapitaal	280.891	266.402
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	228.247	219.354
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	70.255	92.994
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	27.641	-4.616
Andere reserves niet beschikbaar voor uitkering	17.618	15.411
Wettelijke reserves	90	90
<b>Resultaatverdeling dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden</b>		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.457	-31.430
<i>Boekjaar</i>	-17.725	-31.072
<i>Vorige boekjaren</i>	0	-836
<i>Realisatie van vastgoed</i>	-4.733	478
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-15.629	32.257
Variaties voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity methode en waarop de doorkijkbenadering niet wordt toegepast.	6.298	5.289
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN DAT NIET UITKEERBAAR IS</b>	<b>592.955</b>	<b>595.751</b>
<b>Eigen vermogen enkelvoudig</b>	<b>677.979</b>	<b>696.625</b>
Geplande dividenduitkering	30.880	44.730
Aantal dividendgerechtigde aandelen	30.825.122	29.235.067
Brutodividend per aandeel (EUR)		1,53
Brutodividend per aandeel (EUR) bestaande aandelen voor 02 augustus 2023	1,020	nvt
Brutodividend per aandeel (EUR) gecreëerd aandelen in het kader van de inbreng in natura (acquisitie ILWS)	0,425	nvt
<b>EIGEN VERMOGEN NA DIVIDENDUITKERING</b>	<b>647.099</b>	<b>651.895</b>
<b>OVERBLIJVENDE RESERVE NA UITKERING</b>	<b>54.144</b>	<b>56.146</b>

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen opgenomen bij de bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen bedraagt voor 2023 €-22,5 miljoen (€ -31,4 miljoen voor 2022). Dit bedrag omvat:

- › Met betrekking tot het boekjaar: de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen € -12,6 miljoen (€ 6,7 miljoen voor 2022), Het ander portefeuilleresultaat € -1,2 miljoen (€ 0 miljoen voor 2022) en de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity' methode en waarop de doorkijkbenadering wordt toegepast € -3,9 miljoen (€ -37,8 miljoen in 2022).
- › Met betrekking tot de realisatie van vastgoed het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen €- 4,7 miljoen (€ 0,5 miljoen voor 2022).

Bij het opstellen van de enkelvoudige jaarrekening past Intervest de doorkijkbenadering ('look through approach') toe voor de resultaatverwerking, de bepaling van de beschikbare en onbeschikbare reserves en bij de vaststelling van het minimum uit te keren dividend (80% grens).

Het principe van de doorkijkbenadering is een consolidatiebenadering in de enkelvoudige jaarrekening op het niveau van de uitkeringsplicht, de resultaatverwerking en de uitkeringsbeperking.

Het aandeel in de resultaten van deelnemingen verwerkt volgens de equitymethode (zowel de gerealiseerde als de niet-gerealiseerde resultaten) wordt standaard in zijn geheel ondergebracht in de onbeschikbare reserverubriek 'Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equitymethode', en zijn bijgevolg onbeschikbaar voor uitkering in het jaar waarin de deelnemingen deze resultaten realiseren.

Bij de verwerking van de deelnemingen volgens de equitymethode met toepassing van de doorkijkbenadering, wordt het aandeel in de resultaten van de deelnemingen niet in zijn geheel toegewezen aan de onbeschikbare reserverubrieken. Er wordt gekeken naar de samenstellende elementen van dit resultaat. Het aandeel in het resultaat van de deelnemingen wordt aan de onbeschikbare en beschikbare reserverubrieken toegewezen alsof het zou gaan om de resultaten van de moederonderneming GVV zelf.

Het toepassen van een doorkijkbenadering houdt bepaalde financiële risico's in voor de moeder vennootschap GVV en zou tot situaties kunnen leiden waarbij de deelneming moet helpen de dividenden die de moeder vennootschap GVV uitkeert te financieren (bijvoorbeeld door het opstroom van cash van de deelneming naar de moederonderneming GVV door het (systematisch) toestaan van leningen van de deelneming aan de moederonderneming GVV) of waarbij de GVV zelf de dividenduitkeringen moet financieren via leningen.

De doorkijkbenadering wordt daarom bij Intervest met voorzichtigheid benaderd en enkel toegepast op de perimetervenootschappen waarvan de aandelen 100% aangehouden worden door Intervest. Dit geldt voor alle deelnemingen van Intervest op 31 december 2023, met uitzondering van de IGVV Genk Green Logistics, waarvan Intervest slechts 50% aandeelhouder is. Op deze vennootschap wordt de doorkijkbenadering niet toegepast en worden de resultaten van de deelneming als onbeschikbaar behandeld.

In 2023 werd door de toepassing van de doorkijkbenadering € 11,3 miljoen EPRA resultaat gerealiseerd in de perimetervenootschappen als beschikbaar resultaat verwerkt (€ 7,9 miljoen in 2022). Intervest beschikt op 31 december 2023 over € 54 miljoen beschikbare reserves om tijdsverschuivingen in dividendopstrooming en tijdelijke cash traps op te vangen.

Op het moment dat een gebouw verkocht wordt, worden de eerder opgebouwde gecumuleerde onbeschikbare reserves toewijsbaar aan dit gebouw gerealiseerd en dus beschikbaar voor uitkering. Deze gecumuleerde onbeschikbare reserves kunnen in sommige gevallen echter ook negatief zijn en dus het saldo van de beschikbare reserves negatief beïnvloeden.

Het huidige verkoopproces van de kantorenportefeuille en de timing van de individuele desinvesteringen zou het toekomstig beschikbaar bedrag voor dividenduitkering dus in sterke mate kunnen beïnvloeden, en desgevallend tenietdoen.

Voor het boekjaar 2023 wordt € 1,02 per aandeel uitgekeerd, de aandelen gecreëerd in het kader van de inbreng in natura (acquisitie ILWS) delen hier slecht voor 5/12 in mee. De overblijvende reserve na uitkering neemt daalt met € 2,0 miljoen ten opzichte van het vorig boekjaar, een gevolg van het gerealiseerde resultaat op de verkopen ten opzichte van de initiële aanschafwaarde verhoogd met alle investeringen.

# RISICOFACTOREN

- 1 Marktrisico's
- 2 Operationele risico's
- 3 Financiële risico's
- 4 Reglementaire risico's

De raad van toezicht heeft in 2023, zoals steeds, aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest onderhevig is.

De raad van toezicht bevestigt de geldigheid van de risico's waarmee Intervest kan worden geconfronteerd, de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen, zoals deze hierna vermeld staan.

De raad van toezicht volgt de permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten continu op ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Intervest met verhoogde aandacht voor de maatregelen die Intervest in acht neemt om de eventuele negatieve impact van deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen.

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

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste specifieke en materiële risico's beschreven waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd. Deze risico's worden onderverdeeld in de categorieën marktrisico's, operationele risico's, financiële risico's en reglementaire risico's en worden binnen elke categorie gerangschikt in volgorde van materialiteit, op basis van de waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen en de verwachte omvang van hun negatieve

impact op Intervest indien ze zich voordoen. Per risico wordt eerst het risico benoemd en vervolgens de overblijvende mogelijke negatieve impact op Intervest indien het risico zich zou realiseren.

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

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

Tot slot worden lezers erop gewezen dat Intervest ook met algemene risico's wordt geconfronteerd die in de evaluatie van de risico's en het risicobeheer van de vennootschap worden meegenomen en gemonitord. Dergelijke algemene risico's worden in dit hoofdstuk echter niet afzonderlijk vermeld.

# 1 Marktrisico's

## Risico's verbonden aan inflatie

De huidige inflatie kan de financieringskosten en kapitalisatievoeten doen toenemen als gevolg van stijgende rentevoeten en dus een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest tot gevolg hebben.

Ondanks de automatische indexering van de huurprijs bestaat het risico dat de huurprijs onder die huurovereenkomsten minder snel stijgt dan de huurprijs op de markt. Omgekeerd bestaat echter ook de kans dat de huurprijs op de markt minder snel stijgt dan de inflatie of zelfs daalt, in welk geval de toegepaste indexering niet zou gelden bij huurhernieuwing of het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten. De huurovereenkomsten die in 2024 op eerstvolgende vervaldatum komen, hebben, op basis van de contractuele jaarhuren, betrekking op 15% van de portefeuille (logistiek vastgoed en kantoren). Indien Intervest in de toekomst niet in staat is om gelijkaardige indexatie- of aanpassingsclausules op te nemen in haar huurovereenkomsten, zal haar blootstelling aan dit inflatierisico toenemen.

### Potentiële impact:

- › Minder snelle stijging van de huurprijs onder de huurovereenkomsten dan op de markt.
- › Toename van de financiële kost door toename van de langetermijnrente bij krediethernieuwingen. Zie risicofactor "Risico's verbonden aan de toegang tot en kost van financiering en het gebruik van indekkingsinstrumenten".
- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Zie risicofactor "Risico's verbonden aan negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen".

## Risico's verbonden aan de investerings- en verhuurmarkten

Evoluties in de investeringsmarkten kunnen tot gevolg hebben dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest daalt of dat Intervest investeringen of desinvesteringen moet doen op een slecht tijdstip in de conjunctuurcyclus, waardoor vastgoed aangekocht kan worden aan een te hoge prijs ten opzichte van de reële waarde, respectievelijk verkocht kan worden aan een te lage prijs ten opzichte van de reële waarde. Meer bepaald geven periodes van uitgesproken hoogconjunctuur aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan negatieve correcties, en geven periodes van teruglopende conjunctuur veelal aanleiding tot een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. In een periode van aantrekkende conjunctuur wordt daarom een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende reële waarden van de vastgoedbeleggingen en op een meer actieve huurmarkt. In periodes van hoogconjunctuur zal eerder een gematigd investeringsbeleid gevoerd worden.

Evoluties in de verhuurmarkten kunnen bijdragen tot dit risico indien deze tot gevolg hebben dat de huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen te laag zijn ten opzichte van de investeringen. In de markt voor logistiek vastgoed kunnen onder meer een toenemende omnichannel-strategie, herzieningen van de supply chain en duurzaamheidsoverwegingen veranderingen in de logistieke aanpak teweegbrengen en de vraag naar het logistiek vastgoed in de portefeuille van Intervest beïnvloeden. In de markt voor kantoren hebben drijfveren zoals het coworking-model en de nood aan een flexibeler gebruik van kantoorruimte – vergemakkelijkt door technologische evolutie en versterkt door de verschuiving naar een meer hybride manier van werken, die versneld werd door de COVID-pandemie en voor vele organisaties een blijvend karakter heeft gekregen – reeds geleid tot grote veranderingen in het gebruik van kantoren en zullen deze uiteindelijk leiden tot omgevingen waar werken, wonen, ontspanning, winkelen én leven samengaan. Deze evoluties kunnen leiden tot een verminderde vraag naar het logistiek vastgoed of de kantoren in de portefeuille van Intervest met hogere leegstand of lagere huurprijzen en dus verminderde huurinkomsten tot gevolg. Intervest heeft besloten geen nieuwe kantoorruimte meer aan te kopen en volop in te zetten op eigen ontwikkelingen en herontwikkelingen in het logistieke segment. Bijgevolg zal de risicoblootstelling aan het kantoorsegment afnemen en deze aan het logistiek segment toenemen.

Tot slot kan de huidige economische conjunctuur (met onder meer grote marktvolatiliteit, verslechterende macro-economische vooruitzichten en hogere rentevoeten) de investerings- en verhuurmarkten voor zowel logistiek vastgoed als kantoren beïnvloeden en bijdragen tot de risico's dat Intervest investeringen of desinvesteringen moet doen op een slecht tijdstip in de conjunctuurcyclus, dat de vraag naar de gebouwen in de portefeuille van Intervest aan de adequate huurprijzen daalt of dat de huurders van Intervest insolvent worden.

### Potentiële impact:

- › Aantasting van het operationeel resultaat en de cashflow als gevolg van investeringen en desinvesteringen aan een nadelige prijs, mogelijk in combinatie met dalende huurinkomsten als gevolg van een verminderde vraag naar de gebouwen waarin geïnvesteerd werd. Een daling van de huurinkomsten met 1% zou per 31 december 2023 leiden tot een daling van het EPRA resultaat met € 0,9 miljoen (of 2,3%), een daling van de netto-waarde van het aandeel (reële waarde) met € 0,43 (of 2,0%) en een toename van de schuldgraad met 0,5%.
- › Een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Zie risicofactor "Risico's verbonden aan negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen".

## 2 Operationele risico's

### Risico's verbonden aan negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen

De reële waarde van de vastgoedportefeuille is onderhevig aan wijzigingen en hangt af van verschillende factoren. Voorbeelden zijn onder meer de daling van de bezettingsgraad of huurprijzen (zie risicofactor "Risico's verbonden aan de verhuurmarkten"), de stijging van de bouwkosten (zie risicofactor "Risico's verbonden aan ontwikkelings- en herontwikkelingsprojecten"), de toename van operationele kosten en investeringen voor onderhoud (zie risicofactor "Risico's verbonden aan de veroudering en het onderhoud van gebouwen"), de wanbetaling door huurders (zie risicofactor "Risico's verbonden aan wanbetaling door huurders") en de inflatie en stijgende rente (zie risicofactor "Risico's verbonden aan inflatie"). Dergelijke factoren kunnen resulteren in een negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille. Intervest heeft een gediversifieerde portefeuille met een maximaal risico per gebouw van 8% van de reële waarde.

#### Potentiële impact:

- › Een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 1% zou per 31 december 2023 leiden tot een daling van de nettowaarde van het aandeel (reële waarde) met € 0,43 (of 2,0%) en een toename van de schuldgraad met 0,5%.
- › Per 31 december 2023 zou een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van € 344 miljoen resulteren in een overschrijding van de maximale geconsolideerde schuldgraad van 65%. Zie risicofactor "Risico's verbonden aan de financiële schuldgraad".

### Risico verbonden aan de realisatie van gebouwen

Op het moment dat een gebouw verkocht wordt, worden de eerder opgebouwde gecumuleerde onbeschikbare reserves toegewezen aan dit gebouw gerealiseerd en dus beschikbaar voor uitkering. Deze gecumuleerde onbeschikbare reserves kunnen in sommige gevallen echter ook negatief zijn en dus het saldo van de beschikbare reserves negatief beïnvloeden.

#### Potentiële impact:

- › De realisatie van een gebouw met gecumuleerde negatieve reserves kan het dividend in sterke mate negatief beïnvloeden, anderzijds kan de realisatie van een gebouw met gecumuleerde positieve reserves de voor uitkering beschikbare reserves weer aanvullen.

### Risico's verbonden aan een lagere huurprijs of bezettingsgraad

Intervest verhuurt de gebouwen in haar portefeuille met het oog op een stabiele cashflow, waarvoor een continue en hoge bezettingsgraad aan passende huurprijzen essentieel is. Het risico bestaat dat Intervest de gebouwen in haar portefeuille moeilijker verhuurd krijgt, met een lagere huurprijs of bezettingsgraad en bijgevolg verminderde huurinkomsten tot gevolg.

Drijfveren achter dit risico zijn onder meer evoluties in de verhuurmarkten en de huidige economische conjunctuur. In de markt voor logistiek vastgoed kunnen onder meer een toenemende omnichannel strategie, herzieningen van de supply chain en duurzaamheidsoverwegingen veranderingen in de logistieke aanpak teweegbrengen en de vraag naar het logistiek vastgoed in de portefeuille van Intervest bijgevolg beïnvloeden. In de markt voor kantoren hebben drijfveren zoals het co-working model en de nood aan een flexibeler gebruik van kantoorruimte – vergemakkelijkt door technologische evolutie en versterkt door de verschuiving naar een meer hybride manier van werken, die versneld werd door de COVID-pandemie en voor vele organisaties een blijvend karakter heeft gekregen – reeds geleid tot grote veranderingen in het gebruik van kantoren en zullen uiteindelijk leiden tot omgevingen waar werken, wonen, ontspanning, winkelen én leven samengaan. Tot slot kan de huidige economische conjunctuur (met onder meer grote marktvolatiliteit, verslechterende macro-economische vooruitzichten en hogere rentevoeten) de verhuurmarkten voor zowel logistiek vastgoed als kantoren beïnvloeden en aanleiding geven tot een vermindering van de vraag naar dergelijk vastgoed, hogere leegstand of lagere huurprijzen bij herverhuur en insolventie van huurders. Andere factoren die dit risico beïnvloeden, zijn onder meer de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het moet concurreren met nabijgelegen gebouwen, de beoogde doelgroep en gebruikers, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder en de huurovereenkomst.

Per 31 december 2023 bestaat de portefeuille van Intervest voor 53% uit logistiek vastgoed in België, voor 25% uit logistiek vastgoed in Nederland en voor 22% uit kantoren in België. De gemiddelde looptijd tot de eerste vervaldag van de huurovereenkomsten in de logistieke portefeuille bedraagt 4,4 jaar in België en 5,9 jaar in Nederland. Het logistiek vastgoed in portefeuille heeft een bezettingsgraad van 96% in België en 96% in Nederland. De huurovereenkomsten die in 2024 op eerstvolgende vervaldatum komen, hebben, op basis van de contractuele jaarhuren, betrekking op 10,5% van de totale portefeuille en vertegenwoordigen een totale jaarlijkse bruto huur-opbrengst van € 9,0 miljoen. De gemiddelde looptijd tot de eerste vervaldag van de huurovereenkomsten in de kantorenmarkt bedraagt 3,1 jaar. De kantoren in portefeuille hebben een bezettingsgraad van 85% en de huurovereenkomsten die in 2024 op eerstvolgende



vervaldatum komen, hebben, op basis van de contractuele jaarhuren, betrekking hebben op 4,7% van de totale portefeuille en vertegenwoordigen een totale jaarlijkse bruto huuropbrengst van € 4,0 miljoen. Gelet op die hoge bezettingsgraad – in kantorenportefeuille en nog meer in de logistieke portefeuille – is het risico van leegstand groter dan het potentieel om de bezettingsgraad te verhogen.

Intervest heeft besloten geen nieuwe kantoorruimte meer aan te kopen en volop in te zetten op eigen ontwikkelingen en herontwikkelingen in het logistieke segment. Bijgevolg zal de risicoblootstelling aan het kantoorsegment afnemen en deze aan het logistiek segment toenemen.

#### Potentiële impact:

- › Aantasting van het operationeel resultaat en de cashflow als gevolg van lagere huurprijzen, toenemende leegstand en hogere kosten voor herverhuur. Een daling van de huurinkomsten met 1% zou per 31 december 2023 leiden tot een daling van het EPRA resultaat met 2,3%, een daling van de nettowaarde van het aandeel (reële waarde) met 2,0% en een toename van de schuldgraad met 0,5%
- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Zie risicofactor “Risico’s verbonden aan negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen”.

## Risico’s verbonden aan de veroudering en het onderhoud van gebouwen

Als verhuurder staat Intervest in beginsel in voor grote onderhoudswerken en herstellingen aan de gebouwen in haar portefeuille, terwijl de huurders instaan voor regulier onderhoud (onderhoud van ramen en vensters, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz.) en kleine herstellingen.

De staat van de gebouwen wordt geïmpacteerd door slijtage van diverse onderdelen als gevolg van veroudering of door (bijvoorbeeld) extreme weersomstandigheden veroorzaakt door de klimaatverandering, terwijl de gebouwen moeten voldoen aan steeds strengere (wettelijke of maatschappelijke) vereisten. De gemiddelde ouderdom van de gebouwen in de portefeuille is 17 jaar (36% tussen 0 en 5 jaar, 9% tussen 6 en 10 jaar, 9% tussen 11 en 15 jaar, 8% tussen 16 en 20 jaar en 38% ouder dan 20 jaar).

Naarmate de ouderdom van de gebouwen in de portefeuille toeneemt en om aan de toenemende (wettelijke of maatschappelijke (bv. ESG)) vereisten te blijven voldoen, moeten er onderhouds- en renovatiewerken worden uitgevoerd. Dergelijke werken zijn tevens van belang om een voldoende kwalitatief huurdersbestand te kunnen blijven aantrekken en de vooraf ingeschatte huurprijs te kunnen blijven realiseren. Die werken kunnen aanleiding geven tot substantiële kosten en investeringen. Bovendien zijn die werken blootgesteld aan een mogelijke stijging van de bouwkosten en aan mogelijke problemen bij de levering van grondstoffen of materialen, waarvoor Intervest in grote mate afhankelijk is van macro-economische ontwikkelingen, zoals de volatiliteit van de grondstofprijzen (die wordt beïnvloed door de volatiliteit van de energieprijzen)

en basismaterialen en verstoringen van de leveringsketen. Tot slot kunnen die werken resulteren in een tijdelijke en/of gedeeltelijke onverhuurbaarheid van gebouwen.

#### Potentiële impact:

- › Aantasting van het operationeel resultaat en de cashflow als gevolg van tijdelijke en/of gedeeltelijke leegstand. Een daling van de huurinkomsten met 1% zou per 31 december 2023 leiden tot een daling van het EPRA resultaat met 2,3%, een daling van de nettowaarde van het aandeel (reële waarde) met 2,0% en een toename van de schuldgraad met 0,5%.
- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Zie risicofactor “Risico’s verbonden aan negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen”.

## Risico’s verbonden aan (her) ontwikkelingsprojecten

Aan (her)ontwikkelingsprojecten zijn specifieke risico’s verbonden. Enerzijds worden de (her)ontwikkelingsprojecten beïnvloed door de keuze van het juiste gebruiksformat, het vinden van de juiste externe dienstverleners (architecten, studie bureaus, aannemers, andere adviseurs) en partners en het verkrijgen, behouden of vernieuwen van de nodige vergunningen en de toenemende regelgeving en voorkeuren van klanten en maatschappelijke houdingen met betrekking tot milieukwalificaties (ESG). Anderzijds zijn de (her)ontwikkelingsprojecten blootgesteld aan een mogelijke stijging van de bouwkosten en aan mogelijke problemen bij de levering van grondstoffen of materialen, waarvoor Intervest in grote mate afhankelijk is van macro-economische ontwikkelingen, zoals de volatiliteit van de grondstofprijzen (die wordt beïnvloed door de volatiliteit van de energieprijzen) en basismaterialen en verstoringen van de leveringsketen. Deze en andere factoren kunnen onder meer leiden tot vertraging, gebrekkige uitvoering en het niet bekomen van de beoogde kwaliteit of duurzaamheidsniveaus en budgetoverschrijding, en dus tot vertraagde huurinkomsten en mogelijks verhoogde (financiële) kosten. Intervest lanceert ontwikkelingsprojecten – behoudens uitzonderingen – normaliter pas indien de nodige vergunningen voorhanden zijn en ze grotendeels voorverhuurd en volledig gefinancierd zijn. Intervest draagt het bouwrisico voor alle projecten in haar portefeuille per 31 december 2023.

#### Potentiële impact:

- › Risico dat de nodige vergunningen niet worden bekomen of worden aangevochten en later worden bekomen.
- › Vertraging van de ontwikkeling, stijgende bouwkosten, organisatorische problemen in de toelevering van materialen of niet behalen van de beoogde kwaliteit en duurzaamheidsniveaus, met verminderde huurinkomsten of uitstel of verlies van huurinkomsten tot gevolg.
- › Het niet behalen van de beoogde rendementen op (her) ontwikkelingsprojecten.

## Risico's verbonden aan wanbetaling door huurders

Intervest kan niet uitsluiten dat huurders in gebreke blijven om hun huur te betalen. Contractuele bepalingen in huurovereenkomsten voorzien steeds in waarborgsommen of bankgaranties, en dit voor gemiddeld vijf maanden, en in de voorafbetaling van huur op maandelijkse of driemaandelijke basis (met een (drie) maandelijkse provisie voor huurlasten en taksen die contractueel kunnen worden doorgerekend aan de huurders). Gehele of gedeeltelijke wanbetaling door huurders die dergelijke waarborgen overschrijdt, kan de huurinkomsten, cashflow en bezettingsgraad beïnvloeden.

### Potentiële impact:

- › Per 31 december 2023 bedroegen de uitstaande handelsvorderingen € 7,2 miljoen en de dubieuze debiteuren € 0,6 miljoen. Een stijging van de dubieuze debiteuren met € 1 miljoen zou het EPRA resultaat met 2,7% doen dalen.
- › Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten en afboeking van niet geïnde handelsvorderingen, alsook door stijging van de niet-doorgerekende servicekosten door leegstand en gerechtskosten. Een daling van de huurinkomsten met 1% zou per 31 december 2023 leiden tot een daling van het EPRA resultaat met 2,3%, een daling van de nettowaarde van het aandeel (reële waarde) met 2,0% en een toename van de schuldgraad met 0,5%.
- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Zie risicofactor "Risico's verbonden aan negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen".

## 3 Financiële risico's

### Risico's verbonden aan de financiële schuldgraad

Intervest tracht een schuldgraad tussen ongeveer 45% en 50% te handhaven, tenzij een duidelijke oververhitting van de logistieke vastgoedmarkt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aanzienlijk zou doen stijgen, in welk geval de beoogde schuldgraad voorzichtigheids-halve neerwaarts bijgesteld zal worden naar 40 tot 45%. Intervest heeft per 31 december 2023 een geconsolideerde schuldgraad van 49,7%. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement maar kan ook risico's inhouden. Per 31 december 2023 heeft Intervest een investeringscapaciteit van € 637 miljoen alvorens de maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% voor GVV's te bereiken. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 376 miljoen alvorens de maximale schuldgraad van 60% welke opgenomen is in de meeste bankconvenanten in financieringsovereenkomsten van Intervest te overschrijden.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een invloed op de schuldgraad. Per 31 december 2023 zou een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van € 344 miljoen resulteren in een overschrijding van de maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% en een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van € 252 miljoen resulteren in een overschrijding van een schuldgraad van 60%.

### Potentiële impact:

- › Strenger toezicht door de relevante toezichthouder en, uiteindelijk, het verlies van het GVV-statuut (zie risicofactor "Risico's verbonden aan het verlies van het statuut van OGVV en IGVV"). Bovendien mogen GVV's

geen dividenden uitkeren indien hun geconsolideerde schuldgraad gestegen is tot meer dan 65% of ten gevolge van de uitkering zou stijgen tot boven die grens.

- › Beëindiging of heronderhandeling van de financieringsovereenkomsten of verplicht vervroegde terugbetaling van uitstaande bedragen wegens inbreuk op de convenanten in financieringsovereenkomsten van Intervest, dewelke onder meer betrekking hebben op het geconsolideerde financiële schuldenniveau (maximale schuldgraad van 60%) (zie risicofactor "Risico's verbonden aan de niet-nakoming van financiële convenanten").
- › Onmogelijkheid om te voldoen aan rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen, resulterend in de mogelijke gedwongen verkoop van vastgoedbeleggingen aan minder gunstige voorwaarden om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen, met een negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde.
- › Moeilijkere toegang tot bijkomende financiering met vreemd vermogen of bijkomende financiering met vreemd vermogen tegen hogere kosten. Een stijging van de Euribor tarieven met 100 basispunten zou per 31 december 2023 een daling van het EPRA resultaat met € 0,5 miljoen (1,2%) tot gevolg hebben.

### Risico's verbonden aan de niet-nakoming van financiële convenanten

Intervest heeft per 31 december 2023 kredietlijnen voor een bedrag van € 823 miljoen. Verdere toelichting over deze kredieten en de terugbetalingstermijnen kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur - Toelichting financiële structuur" in het Activiteitenverslag. De kredietovereenkomsten bevatten convenanten met betrekking tot de naleving van financiële ratio's, deze hebben vooral betrekking op het geconsolideerde financiële

schuldenniveau (maximale schuldgraad van 60%) of de financiële interestlast (interest cover ratio minimum 2 tot 2,5), het verbod tot hypothekeken of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers.

#### Potentiële impact:

- › Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervroegde opeisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instellingen bij de niet nakoming van de covenanten en, in het bijzonder, het niet respecteren van de opgelegde financiële ratio's.
- › Noodzaak om, indien een financieringsovereenkomst in het gedrang komt, mogelijks aan minder gunstige voorwaarden andere financieringen aan te gaan of vastgoedbeleggingen te verkopen om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen, met een negatieve impact op de resultaten.

## Risico's verbonden aan de toegang tot en kost van financiering en het gebruik van indekkingsinstrumenten

Intervest is in grote mate afhankelijk van haar vermogen om financiële middelen op te halen, in de vorm van eigen vermogen of vreemd vermogen (inclusief via obligaties), om haar activiteiten te financieren en om haar dagelijkse betalingsverplichtingen te voldoen. In totaal heeft Intervest op 31 december 2023 € 823 miljoen kredietlijnen, waarvan € 147 miljoen niet opgenomen kredietlijnen.

Verscheidene factoren kunnen ertoe leiden dat Intervest moeilijker toegang krijgt tot financiering. Voorbeelden zijn onder meer verstoringen of volatiliteit op de internationale markten, een vermindering van de kredietverleningscapaciteit van de banken, een verminderde kredietwaardigheid van Intervest, een negatieve perceptie van investeerders op vastgoedondernemingen en het niet voldoen aan toenemende verwachtingen van investeerders met betrekking tot bepaalde milieukwalificaties (ESG) en transparante rapportering hierover.

## 4 Reglementaire risico's

### Risico's verbonden aan het verlies van het statuut van OGVV en IGVV

Intervest is een OGVV en Genk Green Logistics NV is IGVV naar Belgisch recht. Om hun statuut als OGVV respectievelijk IGVV te behouden, moeten ze voldoen aan diverse vereisten onder de GVV-Wet en het GVV-KB. Voorbeelden van die wettelijke vereisten zijn dat hun schuldgraad niet meer dan 65% bedragen en dat ze niet meer dan 20% van hun vermogen mogen investeren in activa die één vastgoedgeheel vormen. Verdere toelichting over de

Per 31 december 2023 bedroeg het nominaal bedrag van de uitstaande financieringsschuld € 676 miljoen. Van de opgenomen kredietlijnen op 31 december 2023 heeft 93% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 7% een variabele rentevoet. De rentabiliteit van Intervest en de mogelijkheid om toekomstige investeringen te doen, hangt derhalve in grote mate af van de ontwikkelingen van de rentevoeten. Een stijging van de rentevoeten maakt de kapitaalkost duurder voor Intervest.

Op 31 december 2023 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 3,6 jaar.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten wordt bepaald door de rentevoeten op de financiële markten. Bij sterke daling van de rente krijgen derivaten ter afdekking van het renterisico een negatieve waarde. Bij een sterke stijging van de rente is het onzeker of Intervest voldoende financiële indekkingsinstrumenten zal kunnen afsluiten of dat deze aan aanvaardbare voorwaarden zullen kunnen worden afgesloten. Schommelingen in de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten hebben geen impact op de cashflow aangezien deze financiële derivaten worden aangehouden tot vervaldag van deze contracten. Enkel een vroegtijdige afwikkeling zou extra kosten met zich meebrengen.

#### Potentiële impact:

- › Financiering tegen hogere kosten, met als gevolg aantasting van het EPRA resultaat en de cashflow en een hogere schuldgraad. Een stijging van de Euribor tarieven met 100 basispunten zou per 31 december 2023 een daling van het EPRA resultaat met € 0,5 miljoen (-1,2%) tot gevolg hebben.
- › Liquiditeitsproblemen en onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren of om te voldoen aan rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen.
- › De gedwongen verkoop van vastgoedbeleggingen aan minder gunstige voorwaarden om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen, met een negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde.
- › Volatiliteit en onzekerheid op de kapitaalmarkten kan leiden tot sterke schommelingen in de koers van het aandeel.

toepasselijke wettelijke vereisten en fiscale stelsels kan gevonden worden in het hoofdstuk "Wettelijk kader en fiscale stelsels" in de Algemene inlichtingen.

#### Potentiële impact:

- › Verlies van het statuut van OGVV of IGVV zou resulteren in een verlies van het voordelig transparant fiscaal stelsel dat de betrokken entiteit geniet waardoor het algemeen tarief van vennootschapsbelasting van toepassing wordt. Dit zou er onder meer toe leiden dat de resultaten (huurinkomsten en meerwaarden

uit verkoop verminderd met de operationele uitgaven en financiële lasten) van de betrokken entiteit, die nu vrijgesteld zijn van vennootschapsbelasting, daaraan onderworpen zouden worden.

- › Verlies van het statuut van OGVV of IGVV wordt in de kredietovereenkomsten van de betrokken entiteit doorgaans beschouwd als gebeurtenis waardoor kredieten vervroegd opeisbaar worden.

# ALGEMENE INLICHTINGEN

- 1 Identificatie
- 2 Uittreksel uit de statuten
- 3 Commissaris
- 4 Liquidity provider
- 5 Vastgoeddeskundigen
- 6 Vastgoedbeheerders
- 7 Groepsstructuur
- 8 Wettelijk kader en fiscale stelsels
- 9 Historische financiële informatie opgenomen door verwijzing
- 10 Vereiste onderdelen van het jaarverslag
- 11 Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarverslag
- 12 Informatie afkomstig van derden

## 1 Identificatie

### Naam

Intervest Offices & Warehouses NV is een openbare GVV naar Belgisch recht.

De naam van de vennootschap is op 27 oktober 2011 gewijzigd van "Intervest Offices" in "Intervest Offices & Warehouses".

In dit Jaarverslag wordt Intervest Offices & Warehouses ingekort tot 'Intervest' om de vennootschap aan te duiden.

### Zetel - e-mailadres - website

De zetel van de vennootschap is gevestigd in Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen-Berchem. Telefonisch bereikbaar op het nummer +32 (0)3 287 67 67.

Haar e-mailadres is [intervest@intervest.eu](mailto:intervest@intervest.eu). De website van de vennootschap is [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu). De informatie op de website maakt geen deel uit van dit jaarverslag tenzij die informatie via verwijzing in dit jaarverslag is opgenomen.

### Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

De vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0458.623.918. Haar identificatiecode voor juridische entiteiten (LEI - legal entity identifier) is 549300MEVEE709A1SM83.

### Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

Intervest Offices & Warehouses NV (hierna 'Intervest' genoemd) is op 8 augustus 1996 opgericht als naamloze vennootschap

onder de naam "Immo-Airway", bij akte verleden voor Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 1996 onder nummer BBS 960822-361.

Bij akte, verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel en Meester Max Bleecx, notaris te Sint-Gillis-Brussel, verleden op 5 februari 1999 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 februari 1999 onder nummer BBS 990224-79, is de rechtsvorm omgezet van een naamloze vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen en is de naam gewijzigd in "PeriFund".

Bij akte, verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, met tussenkomst van Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel, verleden op 29 juni 2001 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2001 onder nummer BBS 20010724-935, is de rechtsvorm omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap en is de naam gewijzigd in "Intervest Offices". Op 27 oktober 2011 is bij akte verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 21 november 2011 onder nummer 2011-11-21/O174565, de naam gewijzigd in "Intervest Offices & Warehouses".

De statuten zijn gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric De Bie op 27 oktober 2014, bekend gemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2014-11-14/O207173 waarbij het maatschappelijk doel werd gewijzigd daar de vennootschap een openbare gereguleerde vastgoedven-

nootschap is geworden zoals bedoeld in artikel 2, 2° van de GVV-Wet (en dus niet langer een openbare vastgoedbevak is) en waarbij tevens andere wijzigingen aan de statuten zijn doorgevoerd om te verwijzen naar de GVV-Wet in plaats van naar de vastgoedbevakwetgeving.

Op 15 maart 1999 werd Intervest Offices erkend als “openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht”, afgekort “vastgoedbevak naar Belgisch recht”. Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (de “AICB-wet”)<sup>1</sup>, 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, maar bestaat de toepasselijke regelgeving sinds 27 oktober 2014 uit de GVV-Wet en het GVV-KB.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric De Bie te Antwerpen-Ekeren op 2 augustus 2023, neergelegd ter griffie van de Ondernemingsrechtbank van Antwerpen afdeling Antwerpen.

De vennootschap is ingeschreven bij de Financial Services and Markets Authority (FSMA).

## Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

## Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

## Inzage documenten

- › De oprichtingsakte en statuten liggen ter inzage bij de Griffie van de Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen.
- › De jaarrekening en bijhorende verslagen van het bestuursorgaan en de commissaris worden neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België, waar ze voor inzage beschikbaar zijn.
- › De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- › De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in een dagblad.
- › De statuten, het corporate governance charter, de jaarverslagen, persberichten, financiële mededelingen alsook oproepingen tot de algemene vergaderingen en andere publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

Voor genoemde documenten zijn eveneens beschikbaar voor inzage op de zetel van de vennootschap.

## Voorwerp

### Artikel 4 van de statuten

**4.1** De vennootschap heeft tot uitsluitend voorwerp:

- a. om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,
- b. binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5° van de GVV-Wet.

Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:

- i. *onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;*
- ii. *aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;*
- iii. *optierechten op vastgoed;*
- iv. *aandelen van openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal daarvan aanhoudt;*
- v. *rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*
- vi. *rechten van deelneming in openbare en institutionele vastgoedbevaks;*
- vii. *rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;*

<sup>1</sup> De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, “alternative investment funds managers”, zodat deze richtlijn de “AICB-richtlijn” wordt genoemd en dat deze wet de “AICB-wet” wordt genoemd).

- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix. aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
- x. vastgoedcertificaten in de zin van de wet van 11 juli 2018;
- xi. rechten van deelneming in een GVB.

Het vastgoed bedoeld in artikel 4.1 (b), lid 2, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in de Europese regelgeving, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

Als de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV-Wet, zal de vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

- c. het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
- i. DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten;
- ii. DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;
- iii. DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten; en/of
- iv. overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
- zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
  - het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan

worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken;

- d. het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
- i. voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
- ii. nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
- iii. installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
- iv. afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.
- e. het initieel aanhouden van minder dan 25 % in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in art. 3.1, (c) hierboven worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Als de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen in de toekomst zou wijzigen en de uitoefening van nieuwe activiteiten door de vennootschap zou toestaan, zal de vennootschap ook die bijkomende activiteiten mogen uitoefenen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van onroerende goederen, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op onroerende goederen, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

**4.2** De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de 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 de activiteiten van de vennootschap zoals bedoeld in de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

**4.3** De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing 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 gereglementeerde 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, hypotheeken 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 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar voorwerp en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van gereglementeerde 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 voorwerp soortgelijk of aanvullend is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar voorwerp te bevorderen.

## 2 Uittreksel uit de statuten<sup>2</sup>

### Kapitaal - Aandelen

#### Artikel 7 - Toegestaan kapitaal

**7.1** De raad van toezicht is gemachtigd om het kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van:

- i. vijftig procent (50%) van tweehonderdzesenzestig miljoen vierhonderd en tweeduizend tweehonderdzesendertig euro vierentwintig cent (€ 266.402.236,24), afgerond naar beneden tot op de eurocent, (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, of (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 en gewijzigd bij Wet van 2 mei 2019 houdende diverse financiële bepalingen) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft,
- ii. twintig procent (20%) van tweehonderdzesenzestig miljoen vierhonderd en tweeduizend tweehonderdzesendertig euro vierentwintig cent (€ 266.402.236,24), afgerond naar beneden tot op de eurocent, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft,
- iii. tien procent (10%) van tweehonderdzesenzestig miljoen vierhonderd en tweeduizend tweehonderdzesendertig euro vierentwintig cent (€ 266.402.236,24), afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïsoleerd en goedgekeurd in punten (i) en (ii) hierboven, met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan tweehonderdzesenzestig miljoen vierhonderd

*en tweeduizend tweehonderdzesendertig euro vierentwintig cent (€ 266.402.236,24) in totaal gedurende de periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering. Deze machtiging kan worden hernieuwd.*

**7.2** De raad van toezicht is gemachtigd om het kapitaal te verhogen door inbreng in geld of in natura, desgevallend door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, of door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten, mits naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, door deze statuten en door de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze machtiging heeft slechts betrekking op het bedrag van het kapitaal en niet op de uitgiftepremie.

**7.3** Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van toezicht de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daar anders over zou beslissen.

**7.4** De raad van toezicht kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders beperken of opheffen, in voorkomend geval ten gunste van één of meer bepaalde personen, die niet behoren tot het personeel, overeenkomstig artikel 10.2 van de statuten.

#### Artikel 8 - Aard van de aandelen

**8.1** De aandelen zijn op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten.

**8.2** Op de maatschappelijke zetel wordt een register bijgehouden van de aandelen op naam, waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen. Het register kan, in voorkomend geval, onder

<sup>2</sup> De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap en op [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).



elektronische vorm bestaan. Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van de aandeelhouder bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

**8.3** Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten worden in voormeld register ingeschreven.

**8.4** De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk en op hun kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen en omgekeerd.

### Artikel 12 - Transparantieregeling

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

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

**12.3** De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen, wanneer ingevolge deze overdracht het aantal stemrechten stijgt boven of daalt onder de drempels bepaald in de eerste of tweede alinea.

## Bestuur en vertegenwoordiging

### Artikel 13. - Duaal bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van toezicht en een directieraad, ieder binnen de grenzen van de hen toegevoegde bevoegdheden. Naast de regels die voorzien zijn in deze statuten kan zowel de raad van toezicht als de directieraad een intern reglement uitvaardigen, overeenkomstig artikel 2:59 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, waarbij het intern reglement van de directieraad voorafgaandelijk door de raad van toezicht dient te worden goedgekeurd.

### Artikel 14 - Raad van toezicht Benoeming - ontslag - vacature

**14.1** De raad van toezicht is samengesteld uit minstens drie leden, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde en zonder opgave van redenen met onmiddellijke ingang door deze laatste kunnen worden herroepen. De leden van de raad van toezicht zijn herverkiesbaar.

Ingeval een of meer mandaten openvallen, hebben de overblijvende leden het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende algemene vergadering, die al dan niet tot de definitieve benoeming van het gecoöpteerde lid van de raad van toezicht zal overgaan.

**14.2** Overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 13 van het GVV-Wet, wordt de raad van toezicht van de vennootschap zo samengesteld dat de vennootschap conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. Er dienen minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 7:87, §1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen te zetelen in de raad van toezicht van de vennootschap.

Alle leden van de raad van toezicht zijn uitsluitend natuurlijke personen en moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken, zoals bepaald in artikel 14 §1 van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in het artikel 20 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden. De leden van de raad van toezicht dienen te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet. De benoeming van de leden van de raad van toezicht wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

**14.3** Leden van de raad van toezicht kunnen niet tevens ook lid zijn van de directieraad. Leden van de directieraad kunnen echter uitgenodigd worden door de raad van toezicht om haar vergaderingen bij te wonen zonder stemrecht en zonder beslissingsbevoegdheid. Leden van de raad van toezicht kunnen in deze hoedanigheid niet door een arbeidsovereenkomst met de vennootschap zijn verbonden.

### Artikel 16 - Directieraad Benoeming - ontslag

**16.1** De directieraad is samengesteld uit minstens drie leden die worden benoemd door de raad van toezicht. De raad van toezicht kan het mandaat van elk lid van de directieraad te allen tijde en zonder opgave van redenen met onmiddellijke ingang beëindigen. Onverminderd strengere wettelijke bepalingen, stelt de raad van toezicht de verloning van de leden van de directieraad vast.

**16.2** Alle leden van de directieraad zijn uitsluitend natuurlijke personen en moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken, zoals bepaald in artikel 14 §1 van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in het artikel 20 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden. De leden van de directieraad dienen te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

De benoeming van de leden van de directieraad wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

**16.3** Leden van de directieraad kunnen niet tevens ook lid zijn van de raad van toezicht. Leden van de directieraad kunnen in deze hoedanigheid niet door een arbeidsovereenkomst met de vennootschap zijn verbonden.

### Artikel 18 - Effectieve leiding

De effectieve leiding van de vennootschap wordt toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen.

De met effectieve leiding belaste personen dienen te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

### Artikel 21 - Belangenconflicten

De leden van de raad van toezicht, de leden van de directieraad, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking

tot de belangenconflicten voorzien in de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet en in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.

### Artikel 22 - Controle

**22.1** De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd door de algemene vergadering onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een vernieuwbare termijn van drie jaar. De bezoldiging van de commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming door de algemene vergadering vastgesteld.

**22.2** De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certifiëren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap.

**22.3** De opdracht van commissaris mag enkel worden toevertrouwd aan één of meer erkende revisoren of één of meer revisorenvennootschappen die door de FSMA zijn erkend. Voor de aanstelling van commissarissen bij de vennootschap is de voorafgaande instemming van de FSMA vereist. Deze instemming is ook vereist voor de hernieuwing van een opdracht.

## Algemene vergadering

### Artikel 23 - Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

**23.1** De gewone algemene vergadering van de aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de laatste woensdag van de maand april om vijftien uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

**23.2** Ten allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die geen wijziging van de statuten inhoudt.

**23.3** Ten 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 een notaris.

**23.4** De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of in een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

### Artikel 26 - Deelname aan de vergadering

**26.1** Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de algemene

vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

**26.2** De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering van de vennootschap. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of via het in de oproeping vermelde e-mailadres van de vennootschap of bij de in de oproeping genoemde instellingen of via het in de oproeping vermelde e-mailadres van de instellingen.

**26.3** De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

### Artikel 30 - Stemrecht

**30.1** Elk aandeel geeft recht op één stem.

**30.2** Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door een enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

**30.3** Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

## Maatschappelijke bescheiden - winstverdeling

### Artikel 34 - Bestemming van de winst

Bij toepassing van artikel 45, 2° van de GVV-Wet verdeelt de vennootschap als kapitaal jaarlijks minstens tachtig procent (80%) van het resultaat zoals gedefinieerd krachtens de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. Deze verplichting doet evenwel geen afbreuk aan artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

## 3 Commissaris

Op 27 april 2022 is Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises CVBA, waarvan de zetel gevestigd is te Gateway Building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem, met ondernemingsnummer 0429.053.863, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander, Bedrijfsrevisor, herbenoemd als commissaris van Intervest voor de boekjaren 2022 en 2023.

Het mandaat van de commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering in 2024.

Op 29 september 2023 heeft Intervest een aanbesteding uitgeschreven voor het auditmandaat voor de financiële periode 2024 tot 2026. De commissaris die door de Raad van toezicht wordt

geselecteerd, na bespreking van de voorstellen in het audit- en risicocomité, zal worden voorgesteld aan en benoemd door de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders die zal worden gehouden op 24 april 2024, voor de opdracht van audit van de statutaire en geconsolideerde financiële staten voor een periode van drie jaar.

De vergoeding van de commissaris wordt bepaald op basis van marktconforme tarieven en onafhankelijk van Intervest conform de deontologie en de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en in overeenstemming met de toepasselijke bepalingen met betrekking tot de onafhankelijkheid van de

commissaris omschreven in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 105.922 (excl. btw) voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2023 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening van Intervest.

Voor alle Belgische perimetervennootschappen is eveneens Deloitte Bedrijfsrevisoren benoemd als commissaris, meer informatie omtrent de totale vergoeding is terug te vinden onder Toelichting 24.

## 4 Liquidity provider

Intervest heeft met KBC Securities, Havenlaan 12, 1080 Brussel en met Bank Degroof Petercam, Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel liquiditeitsovereenkomsten afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen

bepaalde marges.

De vergoeding hiervoor is vastgesteld op een vast bedrag van € 37.000 per jaar.

## 5 Vastgoeddeskundigen

De vastgoeddeskundigen van de vastgoedvennootschap op 31 december 2023.

- › **Cushman & Wakefield**, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Victoria Parret en Gregory Lamarche. De vergoeding voor boekjaar 2023 bedraagt € 64.348,00 (exclusief btw).
- › **CBRE Valuation Services bvba**, met adres Boulevard de Waterloo, 1000 Brussels, vertegenwoordigd door Pieter Paepen en Pieter-Jan Arts. De vergoeding voor boekjaar 2023 bedraagt € 84.507,50 (exclusief btw).

- › **JLL Valuation Advisory BV**, met adres Parmassusweg 727, P.O. Box 75208, 1077 DG Amsterdam vertegenwoordigd door J.C.A. Stortelersen Abel Govers. De vergoeding voor boekjaar 2023 bedraagt 76.350,00 (exclusief btw).
- › **Stadim BV**, met adres te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 180, vertegenwoordigd door Nicolas Janssens en Elke De Wael. De vergoeding voor boekjaar 2023 bedraagt € 42.939,59 (exclusief btw).

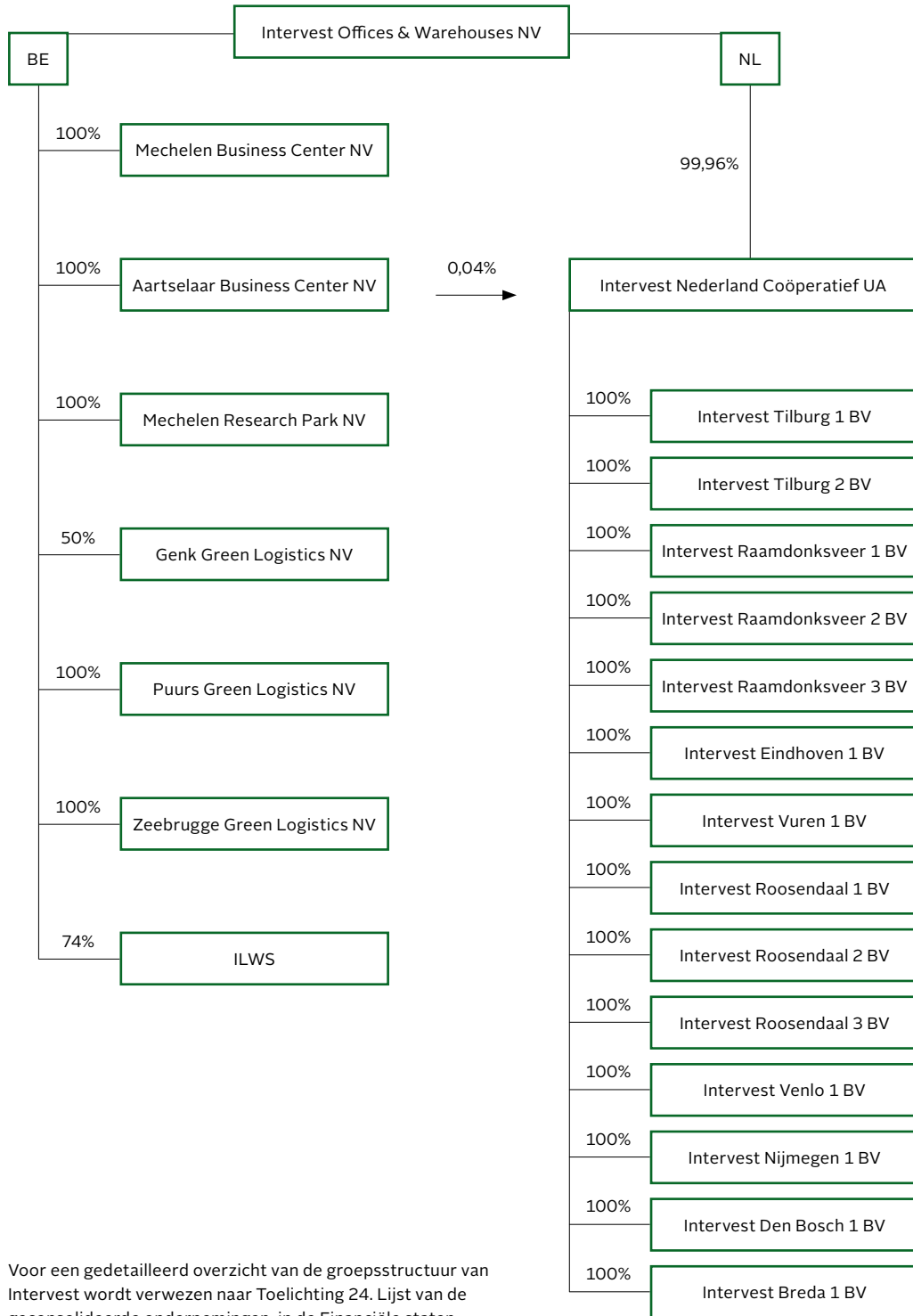
Conform de GVV-Wet waarden zij viermaal per jaar de portefeuille. De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen staan los van de waarde van het vastgoed en zijn gebaseerd op een jaarlijks vast bedrag per gebouw. Bovenstaande vergoedingen hebben louter betrekking op de trimestriële waarderings, niet op eventuele extra opdrachten bij acquisities of dergelijke.

## 6 Vastgoedbeheerders

Intervest oefent haar beheersactiviteiten zelf uit vanuit het hoofdkantoor in Antwerpen en delegeert de uitoefening niet aan een derde, met uitzondering van het property management van Mechelen Campus dat wordt beheerd door de externe beheerder Quares Property and Facility Management nv. Verder wordt het management van de Nederlandse vastgoedbeleggingen aangestuurd vanuit het Intervest kantoor in Eindhoven, onder toezicht van de business development director van Intervest.

## 7 Groepsstructuur

Op 31 december 2023, is de groepsstructuur de volgende:



Voor een gedetailleerd overzicht van de groepsstructuur van Intervest wordt verwezen naar Toelichting 24. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen, in de Financiële staten.

## 8 Wettelijk kader en fiscale stelsels

Intervest maakt als groep gebruik van meerdere regimes om haar activiteiten te structureren in België en Nederland. In België bestaat de groep voornamelijk uit de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (OGVV) Intervest Offices & Warehouses nv en de institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV) Genk Green Logistics nv. In Nederland worden een vereniging op coöperatieve grondslag en belaste besloten vennootschappen gehanteerd.

Voor een gedetailleerd overzicht van de groepsstructuur van Intervest wordt verwezen naar Toelichting 24. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen, in de Financiële Staten.

### 8.1 België: de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (OGVV)

#### 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 openbare GVV is als publieke vastgoedvennootschap met een apart REIT-statuut onderworpen aan een strikte wetgeving met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financiers. Het statuut geeft zowel financiers als privébeleggers de mogelijkheid om op een gebalanceerde, kostenefficiënte en fiscaaltransparante manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

De bedoeling van de wetgever is dat een openbare GVV een optimale transparantie van de vastgoedbeleggingen garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de aandeelhouder een hele reeks voordelen geniet.

De openbare GVV staat onder toezicht van de Financial Services and Markets Authority (FSMA) en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- › beursgenoteerde vennootschap in de vorm van een naamloze vennootschap met een minimum kapitaal van € 1.200.000 en een minimum van 30% van de stemrechtverlenende effecten in bezit van het publiek;
- › activiteiten die er uitsluitend in bestaan (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en, (b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7, §1, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV-Wet; de GVV heeft aldus geen statutair verankerd beleggingsbeleid, maar ontwikkelt een strategie, waarbij haar activiteiten zich over de hele waardeketen van de vastgoedsector kunnen uitstrekken;
- › beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheeken; het bedrag van de hypotheeken of andere zekerheden mag niet meer bedragen dan 50% van de globale reële waarde van de onroerende goederen en de verleende hypotheeken of zekerheden slaan op maximaal 75% van het bezwaarde goed;
- › een geconsolideerde schuldratio beperkt tot 65% van de totale activa; indien de geconsolideerde schuldratio 50% overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33%;
- › de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80% overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de vennootschap;
- › minstens 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto-meerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering, moet worden uitgekeerd; de vermindering van de schuld tijdens het boekjaar mag echter worden afgetrokken van het uit te keren bedrag;
- › strenge regels inzake belangenconflicten;
- › een boeking van de portefeuille tegen reële waarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen;
- › een driemaandelijks schatting van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen door onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem;
- › een spreiding van het risico, met een investering van maximaal 20% van het vermogen in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormen, behoudens uitzonderingen;
- › verbod om op te treden als bouwpromotor en dus om, behoudens occasionele verrichtingen, gebouwen op te richten om die vóór of binnen vijf jaar na de oprichting te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken;
- › de mogelijkheid om 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 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 bestuurders of leden van de raad van toezicht moeten onafhankelijk zijn in de zin van artikel 7:87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen;
- › de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare GVV of haar perimetervennootschappen uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele

vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde EPRA resultaat.

Deze regels hebben als doel het risico voor de aandeelhouders te beperken.

### Fiscaal stelsel

Met de GVV-Wet heeft de wetgever een ander fiscaal statuut gegeven aan de GVV's.

Een GVV is onderworpen aan de **vennootschapsbelasting** tegen het normale tarief, doch slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (1) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de operationele uitgaven en financiële lasten) zijn dus vrijgesteld van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het bedrag van de verplichte dividenduitkering conform artikel 13 §1 van het GVV-KB en Hoofdstuk III van bijlage C van het GVV-KB uitgekeerd wordt. Daarnaast kan de GVV worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

De **roerende voorheffing** op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV is gelijk aan 30%, af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Deze roerende voorheffing is bevrijdend voor particulieren die inwoner van België zijn.

Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV of een deel van haar onroerend vermogen afsplitst met overdracht naar een GVV of inbrengt in een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (de zogenaamde '**exit taks**') van momenteel 15%. Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op verworpen uitgaven en abnormale voordelen.

Deze exit taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenschappelijk belastingregime te verlaten. Fiscaal wordt deze overgang behandeld als een (gedeeltelijke) verdeling van het maatschappelijk vermogen door de vennootschap aan de GVV. Bij een verdeling van het maatschappelijk vermogen moet een vennootschap het positieve verschil tussen de uitkeringen in geld, in effecten of in enige andere vorm, en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal (met andere woorden de meerwaarde die in de vennootschap aanwezig is) behandelen als een dividend.

Het Wetboek Inkomstenbelastingen stelt dat de uitgekeerde som gelijk is aan de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op de datum waarop deze verrichting heeft plaatsgevonden (art. 210, §2 W.I.B. 1992). Het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal wordt gelijkgesteld met een uitgekeerd dividend. Van dat verschil mogen de reeds belaste reserves afgetrokken worden. Wat daarna overblijft, vormt aldus in de regel de belastbare basis die onderhevig is aan het tarief van 15%.

De exit taks wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie op praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of btw (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de openbare GVV conform IAS 40.

## 8.2 België: de institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV)

De institutionele GVV wordt gereglementeerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB). Het is een lichtere vorm van de openbare GVV. Ze biedt de openbare GVV de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar perimtervennootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren.

De institutionele GVV staat onder toezicht van de Financial Services and Markets Authority (FSMA) en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn.

- › niet-genoteerde vennootschap in de vorm van een naamloze vennootschap waarvan meer dan 25% van het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden door een openbare GVV;
- › aandelen op naam die in handen zijn van in aanmerking komende beleggers of van particulieren met een deelname van minstens € 100.000;
- › geen vereisten inzake diversificatie of schuldgraad (consolidatie op het niveau van de openbare GVV);
- › verplichting om een dividend uit te keren;
- › activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers;
- › geen verplichting om een vastgoeddeskundige aan te stellen, aangezien het vastgoedpatrimonium wordt gewaardeerd door de deskundige van de openbare GVV;
- › statutaire rekeningen opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen (zelfde boekhoudkundig schema als de openbare GVV);
- › strikte regels inzake werking en belangenconflicten.

De institutionele GVV kent hetzelfde fiscale stelsel als de openbare GVV.

## 8.3 Nederland: belaste entiteiten

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Intervest op 28 april 2017 een Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag opgericht genaamd Intervest Nederland Coöperatief U.A. Intervest heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in Nederlandse bv's.

Voormelde Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag genaamd Intervest Nederland Coöperatief U.A. alsook de Nederlandse bv's zijn onderworpen aan vennootschapsbelasting als binnenlandse belastingplichtigen. Winstuitkeringen van de Nederlandse bv's aan de Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag zijn niet belast omdat zij onder de deelnemingsvrijstelling vallen.

## 9 Historische financiële informatie opgenomen door verwijzing

Informatie opgenomen door verwijzing	Document <sup>3</sup>	
<b>Belangrijkste activiteiten</b>	<b>Jaarverslag 2022</b>	p. 9 'Intervest in een oogopslag - Wie is Intervest?' p. 47 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Transacties en ontwikkelingen in 2022' p. 54 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Samenstelling van de portefeuille'
	<b>Jaarverslag 2021</b>	p. 9 'Intervest in een oogopslag - Wie is Intervest?' p. 36 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Transacties en ontwikkelingen in 2021' p. 42 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Samenstelling van de portefeuille'
<b>Belangrijkste markten</b>	<b>Jaarverslag 2022</b>	p. 9 'Intervest in een oogopslag - Wie is Intervest?' p. 61 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Samenstelling van de portefeuille - Aard van de portefeuille' p. 62 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Samenstelling van de portefeuille - Geografische spreiding van de portefeuille' p. 64 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Samenstelling van de portefeuille - Sectorale spreiding van de portefeuille' p. 77 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - De markt van logistiek vastgoed en kantoren' p. 184 'Financiële staten - Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening - Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie'
	<b>Jaarverslag 2021</b>	p. 9 'Intervest in een oogopslag - Wie is Intervest?' p. 49 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Samenstelling van de portefeuille - Aard van de portefeuille' p. 50 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Samenstelling van de portefeuille - Geografische spreiding van de portefeuille' p. 52 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Samenstelling van de portefeuille - Sectorale spreiding van de portefeuille' p. 61 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Overzicht van de portefeuille' p. 65 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - De markt van logistiek vastgoed en kantoren' p. 164 'Financiële staten - Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening - Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie'
<b>Investerings</b>	<b>Jaarverslag 2022</b>	p. 47 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Transacties en ontwikkelingen in 2021 - Acquisities in 2022'
	<b>Jaarverslag 2021</b>	p. 36 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Transacties en ontwikkelingen in 2021 - Acquisities in 2021'
<b>Financiële toestand</b>	<b>Jaarverslag 2022</b>	p. 45 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag' p. 82 'Activiteitenverslag - Financieel verslag' p. 96 'Activiteitenverslag - EPRA Best Practices' p. 163 'Financiële staten' p. 276 'Alternatieve prestatie maatstaven'
	<b>Jaarverslag 2021</b>	p. 34 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag' p. 70 'Activiteitenverslag - Financieel verslag' p. 85 'Activiteitenverslag - EPRA Best Practices' p. 143 'Financiële staten' p. 249 'Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven'
<b>Informatie over het personeelsbestand</b>	<b>Jaarverslag 2022</b>	p. 193 'Financiële staten - Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening - Toelichting 7. Personeelsbeloningen'
	<b>Jaarverslag 2021</b>	p. 171 'Financiële staten - Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening - Toelichting 7. Personeelsbeloningen'

<sup>3</sup> Er wordt steeds verwezen naar de online versies van de documenten, zoals beschikbaar via [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).



Informatie opgenomen door verwijzing	Document <sup>4</sup>	
Transacties met verbonden partijen	Jaarverslag 2022	p. 220 'Financiële staten - Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening - Toelichting 23. Verbonden partijen'
	Jaarverslag 2021	p. 196 'Financiële staten - Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening - Toelichting 23. Verbonden partijen'
Historische financiële informatie	Jaarverslag 2022	p. 164 'Financiële staten - Geconsolideerde resultatenrekening' p. 166 'Financiële staten - Geconsolideerde balans' p. 168 'Financiële staten - Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen' p. 172 'Financiële staten - Geconsolideerd kasstroomoverzicht' p. 174 'Financiële staten - Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening'
	Jaarverslag 2021	p. 144 'Financiële staten - Geconsolideerde resultatenrekening' p. 146 'Financiële staten - Geconsolideerde balans' p. 148 'Financiële staten - Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen' p. 152 'Financiële staten - Geconsolideerd kasstroomoverzicht' p. 154 'Financiële staten - Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening'
Verslag van de commissaris	Jaarverslag 2022	p. 226 'Financiële staten - Verslag van de commissaris'
	Jaarverslag 2021	p. 201 'Financiële staten - Verslag van de commissaris'
Dividend	Jaarverslag 2022	p. 117 'Activiteitenverslag - Intervest op de beurs - Dividend en aandelen'
	Jaarverslag 2021	p. 103 'Activiteitenverslag - Intervest op de beurs - Dividend en aandelen'

## 10 Vereiste onderdelen van het jaarverslag

Overeenkomstig de artikels 3:6 en 3:32 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, worden de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Intervest weergegeven in de volgende hoofdstukken:

- › Risicofactoren
- › Corporate governance verklaring
- › Vastgoedverslag
- › Financieel verslag
- › Vooruitzichten 2024 (Intervest in een oogopslag)
- › Financiële staten

## 11 Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarverslag

De raad van toezicht van Intervest, samengesteld zoals uiteengezet in het hoofdstuk "Bestuursorganen" in de Corporate Governance Verklaring, is verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit jaarverslag.

Overeenkomstig artikel 12, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart Intervest dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover haar bekend:

- › de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- › het jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de jaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden waarmee Intervest geconfronteerd wordt, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de jaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden;
- › de gegevens in het jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het jaarverslag zou wijzigen;
- › er geen wijzigingen van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie en financiële prestaties van de Groep na 31 december 2023, tenzij zoals vermeld onder Hoofdstuk 6 Financiële staten – Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – Toelichting 26 Gebeurtenissen na balansdatum.

<sup>4</sup> Er wordt steeds verwezen naar de online versies van de documenten, zoals beschikbaar via [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).



## 12 Informatie afkomstig van derden

Dit jaarverslag bevat informatie verstrekt door de commissaris en de vastgoeddeskundigen. Het verslag van de commissaris is opgenomen in het hoofdstuk “Verslag van de commissaris” in de Financiële staten, en de conclusies van de vastgoeddeskundigen zijn verwerkt in het hoofdstuk “Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen” in het Vastgoedverslag.

De gegevens van de commissaris zijn opgenomen in het hoofdstuk “Commissaris” in de Algemene inlichtingen, en de gegevens van de vastgoeddeskundigen zijn opgenomen in het hoofdstuk “Vastgoeddeskundigen” in de Algemene inlichtingen. De commissaris en de vastgoeddeskundigen hebben bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen hebben in Intervest, met uitzondering van de belangen die voortvloeien uit hun respectieve mandaten.

Intervest verklaart dat de informatie afkomstig van derden correct is weergegeven in dit jaarverslag en dat, voor zover zij weet en heeft kunnen opmaken uit de door de commissaris en vastgoeddeskundigen gepubliceerde informatie, er geen feiten werden weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De commissaris en vastgoeddeskundigen hebben toegestemd met de inhoud, vorm en context waarin de door hen verstrekte informatie in dit jaarverslag is opgenomen.

# BIJLAGEN

## 1 Begrippenlijst

### Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop of verwerving. Indien er overdrachtskosten betaald worden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

### Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde (GHW) van de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring, op afsluitingsdatum.

### Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

### Brutorendement (bij volledige verhuring)

Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huren (verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. Het betreft een brutorendement, zonder rekening te houden met de toewijsbare kosten.

### Contractuele huren

Dit zijn de geïndexeerde brutohuren op jaarbasis, zoals contractueel bepaald, in de huurovereenkomsten, op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

### Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedvennootschap te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

### Free float

De free float is het percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten. De free float factor zal afgerond worden naar de dichtsbijzijnde 5%.

### Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB) met als doelgemeenschappelijke investeringen in vastgoed aan te moedigen.

### Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

### Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)

Het Gespecialiseerde Vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) valt onder het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen. Dit stelsel maakt investeringen in onroerend goed mogelijk in een flexibel en efficiënt fonds.

### GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

### GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

### GVV-Wetgeving

De GVV-Wet en het GVV-KB.

### Institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV)

De institutionele GVV wordt gereglementeerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB). Het is een lichtere vorm van de openbare GVV. Ze biedt de openbare GVV de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar perimetervennootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren.

### Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten).

### Intervest

Intervest is de ingekorte naam voor Intervest Offices & Warehouses, de volledige juridische naam van de vennootschap.

### Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term "waarde vrij op naam".

### Kapitalisatiefactor

De kapitalisatiefactor is het vereiste rendement bepaald door de vastgoedkundige in het taxatieverslag van een vastgoedbelegging.

### Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

### Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing. De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de Programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016, 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen).

### Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

### Nettorendement (bij volledige verhuring)

Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huur verhoogd met geschatte huurwaarde op leegstand, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur.

### Nettowaarde per aandeel

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Het stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet. De nettowaarde per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

### Omloopsnelheid

De omloopsnelheid van het aandeel wordt berekend als de verhouding van het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode.

### Organische groei

De organische groei betreft de huurinkomstengroei van de bestaande portefeuille, inclusief de opgeleverde en verhuurde projecten, exclusief de acquisities.

### Reële waarde van een vastgoedbelegging

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten en eventuele kosten.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen). Voor de vastgoedbeleggingen van Intervest die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via de Nederlandse perimetervennootschappen betekent dit dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,114.

### 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.

**Opmerkingen? Vragen?** [InvestorRelations@intervest.eu](mailto:InvestorRelations@intervest.eu)

**Ontwerp en realisatie: Intervest**

Dit jaarlijks financieel verslag is geen registratiedocument in de zin van art. 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

De officiële versie van dit jaarlijks financieel verslag is opgesteld in het ESEF-formaat en is aldus beschikbaar op de website van de vennootschap: [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).



Openbare gereglementeerde  
vastgoedvennootschap naar  
Belgisch recht

Uitbreidingstraat 66  
2600 Antwerpen, België  
[intervest@intervest.eu](mailto:intervest@intervest.eu)  
[www.intervest.eu](http://www.intervest.eu)

T +32 3 287 67 67  
BTW BE 0458 623 918  
RPR ANTWERPEN