

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

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS

NAAM: **Intervest Offices & Warehouses**

Rechtsvorm: **Naamloze Vennootschap**

Adres: **Uitbreidingstraat**

Nr.: **66**

Postnummer: **2600**

Gemeente: **BERCHEM (Antwerpen)**

Land: **België**

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

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

Ondernemingsnummer **0458.623.918**

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

JAARREKENING

Voorgelegd aan de algemene vergadering van

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van tot

Vorig boekjaar van tot

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

⁽³⁾ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

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

DocuSigned by:
Ann Smolders
1E52A37F7BDE41E...

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Ann Smolders
Lid raad van toezicht

DocuSigned by:
Marleen Willekens
49B7C01ED543422...

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Marleen Willekens
Lid raad van toezicht

⁽¹⁾ Facultatieve vermelding.

⁽²⁾ Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

⁽³⁾ Schrappen wat niet van toepassing is

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISEN

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

Ann Smolders

Engelsestraat 51 bus 3.1, 8301 Knokke-Heist

Functie: Onafhankelijk lid van de raad van toezicht

Mandaat: 28/4/2021 – 24/4/2024

Johan Buijs

Ijseldijk 438, 2921 BD Krimpen a/d IJssel (Nederland)

Functie: Lid van de raad van toezicht

Mandaat: 28/04/2021 – 24/04/2024

Marleen Willekens

Edouard Remyvest 46 b1, 3000 Leuven

Functie: Onafhankelijk lid van de raad van toezicht

Mandaat: 25/04/2019 – 27/04/2022

Jacqueline Heeren – de Rijk

Stationsstraat 33, 2910 Essen

Functie: Onafhankelijk lid van de raad van toezicht

Mandaat: 25/04/2019 – 27/04/2022

Marco Miserez

Don Boscolaan 19, 1150 Sint-Pieters-Woluwe

Functie: Lid van de raad van toezicht

Mandaat: 28/4/2021 – 24/4/2024

Marc Peeters

Naalstraat 41, 2570 Duffel

Functie: Onafhankelijk lid van de raad van toezicht

Mandaat: coöptatie 01/08/2021 (zijn definitieve benoeming zal worden voorgedragen op de eerstvolgende algemene vergadering van de vennootschap)

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA – IBR nr 025 BE 0429.053.863

vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem

Functie: Commissaris

Mandaat: 25/04/2019 – 27/04/2022

Nr.		VOL 2.2
-----	--	---------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

⁴ Schrappen wat niet van toepassing is.

⁵ Facultatieve vermelding.

ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2021	2020
Huurinkomsten	4	47.126	46.683
Met verhuur verbonden kosten	4	-148	-51
NETTOHUURRESULTAAT		46.978	46.632
Recuperatie van vastgoedkosten	4	658	730
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	12.569	12.785
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-353	-698
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-12.569	-12.785
Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten	4	449	426
VASTGOEDRESULTAAT		47.732	47.090
Technische kosten	5	-875	-676
Commerciële kosten	5	-499	-283
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-873	-826
Beheerskosten van het vastgoed	5	-3.115	-4.036
Andere vastgoedkosten	5	-588	-819
VASTGOEDKOSTEN		-5.950	-6.640
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		41.782	40.450
Algemene kosten	6	-3.626	-3.935
Andere operationele opbrengsten en kosten	8	-251	-234
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		37.905	36.281
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	9	198	1.670
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	12.049	-10.567
Ander portefeuilleresultaat	11	1.446	-1.109
OPERATIONEEL RESULTAAT		51.598	26.275
Financiële opbrengsten		6.776	5.945
Netto-interestkosten	12	-7.824	-8.226
Andere financiële kosten		-180	-171
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		4.217	-2.311
Variaties in de reële waarde van deelnemingen volgens IAS28		6.704	2.490
Variaties in de reële waarde van deelnemingen volgens IAS28 met toepassing van de doorkijkbenadering		36.942	19.480
FINANCIEEL RESULTAAT		46.635	17.207
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		98.233	43.482
Belastingen	13	-133	-51
NETTORESULTAAT		98.100	43.431
Toelichting:			
EPRA resultaat		44.840	40.442
Portefeilleresultaat		49.043	5.300
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		4.217	-2.311

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2021	2020
Aantal aandelen op jaareinde	14	26.300.908	25.500.672
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14	26.300.908	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14	25.983.006	25.164.126
Nettoresultaat (€)	14	3,78	1,73
Verwaterd nettoresultaat (€)	14	3,78	1,73
EPRA resultaat (€)	14	1,73	1,60

ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2021	2020
NETTORESULTAAT		98.100	43.431
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)		928	1.244
Herwaardering zonnepanelen		143	1.244
Herwaardering FVA		785	
GLOBAALRESULTAAT		99.028	44.675

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

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
A. NETTORESULTAAT	98.100	43.431
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	-57.860	-4.415
1. Toevoeging aan /onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ⁶ van vastgoed:		
o Boekjaar	-47.989	-12.790
o Vorige boekjaren	198	1.670
o Realisatie vastgoed	-198	-1.670
2. Toevoeging aan /onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen (-/+)	5.848	11.649
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (-)	-4.217	2.311
4. Toevoeging aan /onttrekking van andere reserves (-/+)	-198	-1.670
5. 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 (-/+)	-6.704	-2.490
6. Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-4.600	-1.425
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1 van het GVV-KB	37.731	32.071
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C	2.509	6.945

⁶ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2021	31.12.2020
VASTE ACTIVA		1.114.824	967.697
Immateriële vaste activa		249	472
Vastgoedbeleggingen	15	741.659	657.064
Andere materiële vaste activa		3.970	3.089
Financiële vaste activa	16	368.871	307.056
Handelsvorderingen en andere vaste activa		75	16
VLOTTENDE ACTIVA		61.678	48.014
Financiële vlottende activa		97	13
Handelsvorderingen	17	11.057	8.633
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	17	47.668	36.338
Kas en kasequivalenten		1.618	1.427
Overlopende rekeningen	17	1.238	1.603
TOTAAL ACTIVA		1.176.502	1.015.711
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
<i>in duizenden €</i>			
Eigen vermogen		625.785	550.346
Kapitaal	18	237.937	230.645
Uitgiftepremies	18	189.819	181.682
Reserves	18	99.929	94.588
Nettoresultaat van het boekjaar		98.100	43.431
Verplichtingen		550.717	465.365
Langlopende verplichtingen		430.648	320.405
Langlopende financiële schulden	21	413.162	303.343
<i>Kredietinstellingen</i>		405.162	298.343
<i>Andere</i>		8.000	5.000
Andere langlopende financiële verplichtingen		16.232	15.900
Andere langlopende verplichtingen		1.254	1.162
Kortlopende verplichtingen		120.069	144.960
Voorzieningen	19	0	978
Kortlopende financiële schulden	21	100.650	123.522
<i>Kredietinstellingen</i>		650	26.239
<i>Commercial Paper</i>		100.000	62.300
<i>Andere</i>		0	34.983
Andere kortlopende financiële verplichtingen		174	262
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	20	5.630	4.347
Andere kortlopende verplichtingen	20	177	178
Overlopende rekeningen	20	13.438	15.673
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.176.502	1.015.711

SCHULDGRAAD in %	Toelichting	31.12.2021	31.12.2020
Schuldgraad (max. 65%)	23	45,1%	43,3%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2021	31.12.2020
Nettowaarde (reële waarde)	23,79	21,58
Nettowaarde (investeringswaarde)	25,38	22,77
Nettoactiefwaarde EPRA	23,96	21,92
EPRA NTA (netto materiële activa)	23,95	21,91

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN

In duizenden €	Kapitaal		Uitgifte-premies	Totaal reserves	Netto-resultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Gestort kapitaal	Kosten kapitaal-verhoging				
Begintoestand op 1 januari 2020	224.685	-1.727	173.104	65.306	65.765	527.133
Globaalresultaat 2020				1.244	43.431	44.675
Overboekingen door resultaatverdeling 2019:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de -investeringswaarde van vastgoed				13.703	-13.703	0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				-1.814	1.814	0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				-3.065	3.065	0
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren				9.095	-9.095	0
Toevoeging aan de andere reserves				10.121	-10.121	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2019	7.688		8.578			16.266
Dividenden boekjaar 2019					-37.725	-37.725
Balans op 31 december 2020	232.373	-1.727	181.682	94.588	43.431	550.346
Globaalresultaat 2021				928	98.100	99.028
Overboekingen door resultaatverdeling 2020:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de -investeringswaarde van vastgoed				12.790	-12.790	0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				-11.650	11.650	0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				-2.311	2.311	0
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren				1.425	-1.425	0
Toevoeging aan de andere reserves				1.670	-1.670	0
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				2.490	-2.490	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2020	7.292		8.136	0		15.428
Dividenden boekjaar 2020				0	-39.017	-39.017
Balans op 31 december 2021	239.665	-1.727	189.818	99.929	98.100	625.785

UITSPLITSING VAN DE RESERVES

In duizenden €	Wettelijke reserves		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal reserves
	Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde*						
Begintoestand op 1 januari 2020	90	66.545	-28.404	-3.457	5.811	24.721	65.306	
Overboekingen als gevolg van toepassing IAS 16 op zonnepanelen		-324	8		316		0	
Aangepaste begintoestand op 1 januari 2020	90	66.221	-28.396	-3.457	6.127	24.721	65.306	
Globaal resultaat 2020					1.244		1.244	
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed		13.703					13.703	
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-1.814				-1.814	
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 niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding				-3.065			-3.065	
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren						9.095	9.095	
Toevoeging aan de andere reserves					10.121		10.121	
Balans op 31 december 2020	90	79.924	-30.210	-6.522	17.492	33.816	94.590	
Globaal resultaat 2021					928		928	
Overboekingen door resultaatsverdeling 2020								
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed		12.790					12.790	
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-11.650				-11.650	
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 niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding				-2.311			-2.311	
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren						1.425	1.425	
Toevoeging aan de andere reserves					1.670		1.670	
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					2.490		2.490	
Balans op 31 december 2021	90	92.714	-41.860	-8.833	22.580	35.241	99.932	

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2021	2020
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		1.427	1.190
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		34.320	34.203
Operationeel resultaat		51.598	26.275
Betaalde interesten		-8.696	-8.022
Andere niet-operationele elementen		6.463	5.723
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroom- verrichtingen		-11.508	9.623
	• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	739	726
	• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	-12.049
	• Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	11	1.454
	• Ander portefeuilresultaat	11	-1.454
	• Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	9	-198
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-3.537	604
	Beweging van activa	-1.681	2.519
	Beweging van verplichtingen	-1.856	-1.915
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-78.023	-46.384
	Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	15	-4.423
	Investerings in projectontwikkelingen		-22.490
	Aankoop van aandelen in vastgoedvennootschappen, ledenbijdragen in coöperatieve vennootschappen		-17.501
	Verwerving van vastgoedbeleggingen		-32.354
	Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	9	0
	Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-1.255
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		43.894	12.418
	Terugbetaling van leningen		-38.181
	Opname van leningen		125.073
	Kapitaalverhoging		0
	Leningen verstrekt aan verbonden ondernemingen		-19.484
	Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		75
	Betaling van dividenden		-23.589
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		1.618	1.427

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beursgenoteerde openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht haar enkelvoudige jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie. In het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen is als Bijlage C een schema voor zowel de enkelvoudige als geconsolideerde jaarrekening van de GVV's gepubliceerd.

Het schema houdt voornamelijk in dat in de resultatenrekening het resultaat op de portefeuille afzonderlijk wordt weergegeven. Dit resultaat op de portefeuille omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en bestaat voornamelijk uit:

- Gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van panden
- Variaties in de reële waarde van de panden als gevolg van de waardering door de vastgoeddeskundigen, zijnde naargelang het geval niet-gerealiseerde meerwaarden en/of niet-gerealiseerde minderwaarden.

Het resultaat op de portefeuille wordt niet uitgekeerd aan de aandeelhouders, maar wordt overgeboekt naar, of van, de reserves.

TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

Intervest is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De jaarrekening van Intervest (de «Vennootschap») is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van toezicht op 22 maart 2022 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 27 april 2022.

De enkelvoudige jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Vennootschap en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2021.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2021

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiele impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Aanpassingen aan IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 en IAS 39: Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2
- Aanpassingen aan IFRS 16 - Huurcontracten: het verlenen van een vrijstelling aan huurders tot beoordeling of een aan COVID-19 gerelateerde huurconcessie een huuraanpassing is

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2021

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 enkelvoudige jaarrekening van 2021 en verder. Onderstaande standaarden werden nog niet bekrachtigd binnen de EU.

- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2018-2020 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen van IFRS 4: vervaldag van de uitgestelde benadering (de uiterste datum van tijdelijke vrijstelling voor toepassing van IFRS 9 is nu 1 januari 2023)
- Aanpassingen van IFRS 16 Huurcontracten: verlenging van de vrijstelling tot beoordeling of een aan COVID-19 gerelateerde huurconcessie een huuraanpassing is (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten en aanpassingen om bezorgdheden en implementatieproblemen aan te pakken nadat IFRS 17 was gepubliceerd en aanpassingen in verband met de eerste toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023).
- Aanpassingen aan IAS 1: presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en wijzigingen in de Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS12 – Inkomstenbelastingen: latente belastingen op huurcontracten en ontmantelverplichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen van IAS 16 – Materiële vaste activa: Aanpassingen welke een bedrijf verbieden de ontvangsten uit de verkoop van artikelen geproduceerd terwijl het bedrijf het actief voorbereidt op het beoogde gebruik te verminderen van de kosten van materiële vaste activa (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen van IAS 37 - Provisies, Voorwaardelijke Verplichtingen en Voorwaardelijke Activa: aanpassingen met betrekking tot de kosten die moeten worden meegenomen bij de beoordeling of een contract bezwarend is (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022).

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

Voorstellingsbasis

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

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast.

Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum geboekt. Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum omgezet.

Vastgoedresultaat

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen. Opbrengsten worden slechts opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de entiteit en met voldoende zekerheid kunnen worden bepaald.

De huurinkomsten, de ontvangen operationele leasebetalingen en de andere inkomsten en kosten worden in de resultatenrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

De huurkortingen en –voordelen (incentives) worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen in de periode waarin ze definitief verworven zijn.

Vastgoedkosten en algemene kosten

De kosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden in de resultatenrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Het resultaat als gevolg van de verkoop van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde (i.e. de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige op het einde van het vorige boekjaar), verminderd met de verkoopkosten.

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn gelijk aan het verschil tussen de huidige boekwaarde en de vorige reële waarde (zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige). Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier maal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

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

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

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

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

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

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

Uitgestelde belastingen

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

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

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

Immateriële vaste activa

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

Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

a. Definitie

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik en via recht-van-gebruik gehouden vastgoed.

Projectontwikkelingen (zoals bedoeld in de definitie van projectontwikkelingen) en terreinen die worden aangehouden met als doel hierop projectontwikkelingen te starten met het ook op latere verhuur en waardestijgingen op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen zijn gestart (grondreserve), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

b. Eerste opname en waardering

De eerste opname in de balans gebeurt aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen. Ook de exit taks, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedvennootschap worden opgeslorpt maakt deel uit van de aanschaffingswaarde.

De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Indien de aankoop gebeurt via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via de inbreng in natura van een gebouw tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via de fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consultingkosten, wederbeleggingsvergoedingen en handlichtingskosten van de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere fusiekosten eveneens geactiveerd.

De financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de verwerving of een ontwikkeling van een vastgoedbelegging worden mee geactiveerd. Wanneer voor een bepaald actief specifieke middelen werden geleend, worden de effectieve financieringskosten van die lening tijdens de periode geactiveerd, verminderd met eventuele beleggingsinkomsten uit de tijdelijke belegging van die lening.

c. Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (fair value) in overeenstemming met IAS 40. De reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten. Aldus wordt de reële waarde verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten af te trekken:

- De investeringswaarde is de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of BTW als het om een aankoop gaat die aan de BTW is onderworpen.
- Aangaande de omvang van de registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht dienaangaande (zie www.beama.be – publicaties – persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van GVV's uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen⁷ en de BE-REIT vereniging⁸ gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect is berekend van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen. De analyse omvat 305 grotere of institutionele transacties van meer dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in die periode. Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg zal het percentage van 2,5% gehandhaafd blijven. Het percentage zal elke 5 jaar herbekeken worden of in geval de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

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

⁸ 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.

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

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

d. Projectontwikkelingen

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

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

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

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de actieve ontwikkeling wordt onderbroken. De activering wordt niet opgeschort tijdens een periode waarin omvangrijke technische en administratieve werkzaamheden worden uitgevoerd. De activering wordt evenmin opgeschort als een tijdelijk uitstel een noodzakelijk onderdeel vormt van het proces om een actief klaar te maken voor zijn beoogde gebruik of verkoop.

e. Aanhouden van vastgoed en waarderingsproces

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

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

f. Vervreemding van een vastgoedbelegging

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de resultatenrekening van de verslagperiode onder de rubriek "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen". De mutatierechten worden in de resultatenrekening tegen geboekt 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 verkoops prijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

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

g. Activa bestemd voor verkoop

Activa bestemd voor verkoop betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde zal worden gerealiseerd door desinvestering en niet door het voortgezet gebruik ervan. De gebouwen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 aan reële waarde.

Andere materiële vaste activa**a. Definitie**

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

b. Zonnepanelen onder IAS 16

De zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 Materiële vaste activa. Na initiële opname dienst 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.

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.

c. 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.

d. 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.

e. Vervreemding en buitengebruikstelling

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa wordt de boekwaarde niet langer opgenomen in de balans en wordt de winst of het verlies in de resultatenrekening opgenomen.

Waardevermindingsverliezen

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de resultatenrekening opgenomen als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

Financiële instrumenten**a. Financiële activa**

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

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

Financiële activa aan reële waarde via resultaat

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

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

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs zijn niet-afgeleide financiële instrumenten die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is financiële activa aan te houden om contractuele kasstromen te ontvangen (Held to collect) en de contractvoorwaarden van het financiële actief geven op bepaalde data aanleiding tot kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen (Solely Payments of Principal and Interest - SPPI).

Tot deze categorie behoren:

- Geldmiddelen en kasequivalenten
- Langetermijnvorderingen
- Handelsvorderingen.

Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen vermits deze aangehouden zijn bij gerenommeerde financiële instellingen. Geldmiddelen en kasequivalenten worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs.

Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan nominale waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Kredietverliezen worden onder toepassing van IFRS 9 vervroegd in de jaarrekening erkend. Rekening houdend met het relatief beperkte bedrag van vervallen uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Intervest de impact op de enkelvoudige jaarrekening beperkt.

b. 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 Vennootschap gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs omvatten de langlopende financiële verplichtingen (bankschulden, leasingschulden, obligatieleningen), overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële verplichtingen, handelsschulden en te betalen dividenden in de overige kortlopende verplichtingen.

c. 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).

d. Eigen aandelen

Wanneer eigen aandelen ingekocht worden, wordt dit bedrag inclusief direct toerekenbare kosten, geboekt in mindering van het eigen vermogen.

e. Derivaten

De Vennootschap gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Vennootschap gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden, houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

Derivaten worden gewaardeerd tegen reële waarde conform IFRS 9. De derivaten die door Intervest momenteel aangehouden worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

f. Handelsschulden

Handelsschulden worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode.

Voorzieningen

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

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

Vergoeding na uitdiensttreding

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers. Volgens de wet dient de werkgever een minimale rente te garanderen waarbij de vennootschap de verplichting heeft bijkomende bijdragen te betalen indien het pensioenfonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd.

Dividenduitkering

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden**a. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen**

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vastgoeddeskundigen hanteren de principes beschreven in het hoofdstuk "Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen" in het Vastgoedverslag van het Jaarverslag en in "Toelichting 15. Vaste activa: vastgoedbeleggingen". De vastgoedportefeuille wordt in de enkelvoudige jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

Duurzaamheid

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. 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.

De ESG-vereisten van investeerders en gebruikers zullen het aantal gerealiseerde nieuwe en gerenoveerde gebouwen versnellen vanwege de groene premies voor duurzaam vastgoed en verhoogde veroudering van niet duurzaam vastgoed. De focus op klimaatverandering en doelstellingen richting netto nul zal 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 noodzakelijkerwijs een vergelijking in. Aangezien de impact van ESG in een vroeg stadium is, zijn er nog niet veel marktgegevens beschikbaar. Waarderingsmethodologieën zijn echter goed ontwikkeld en in de loop der jaren getest zodat de houding van marktdeelnemers ten opzichte van ESG-factoren wel kan meegegeven worden in de waardering van het vastgoed.

b. Financiële verplichting conform IFRS 16

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

c. Financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Intervest wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een uitgebreide beschrijving bevindt zich in "Toelichting 22. Financiële instrumenten".

d. Geschillen

De vennootschap is op heden verwickeld, en kan in de toekomst verwickeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest was in 2019 betrokken bij een procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen, fiscale kamer, alsmede in bezwaarprocedures voor de gewestelijke directeur van het controlecentrum grote ondernemingen met betrekking tot aanrekening van de exit taks aanslagjaar 1999 speciaal. In haar arrest dd. 25 april 2017 heeft het Hof van Beroep te Antwerpen het beroep van Intervest evenwel ongegrond verklaard. Het arrest werd op 10 november 2017 betekend. Intervest heeft op 29 januari 2018 cassatie beroep aangetekend tegen voormeld arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017. Het Hof van Cassatie heeft op 28 november 2019 Intervest in het gelijk gesteld en het arrest van het Hof van Beroep verbroken. Het geschil is nu verwezen naar het Hof van Beroep van Gent. (zie Toelichting 27. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen). De vennootschap is van oordeel dat deze procedure geen belangrijke weerslag zal hebben op de resultaten van de vennootschap.

TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE**Per bedrijfssegment**

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

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

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

Resultatenrekening per segment

BEDRIJFS- SEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL		
	<i>in duizenden €</i>	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Huurinkomsten		25.648	25.629	21.478	21.055			47.126	46.683
Met verhuur verbonden kosten		-132	-43	-16	-8			-148	-51
NETTOHUURRESULTAAT		25.516	25.586	21.462	21.047			46.978	46.632
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten		387	14	367	444			754	458
VASTGOEDRESULTAAT		25.903	25.599	21.829	21.491			47.732	47.090
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		21.606	20.024	19.986	20.250	-3.687	-3.993	37.905	36.281
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		0	0	198	1.670	0	0	198	1.670
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-11.690	-17.219	23.739	6.652	0	0	12.049	-10.567
Ander portefeuilleresultaat		770	478	676	-1.587	0	0	1.446	-1.109
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT		10.686	3.283	44.599	26.985	-3.687	-3.993	51.598	26.275
Financieel resultaat		0	0	0	0	46.635	17.207	46.635	17.207
Belastingen		0	0	0	0	-133	-51	-133	-51
NETTORESULTAAT		10.686	3.283	44.599	26.985	42.815	13.163	98.100	43.431

Voor de beschrijving van de risicospreiding naar de huurders per segment wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2021 - Vastgoedverslag.

Het operationeel resultaat van het kantorenssegment stijgt met € 7,4 miljoen voornamelijk als gevolg van een kleinere daling in de reële waarde van de kantorenportefeuille van circa 3,5% of € 11,7 miljoen (tegenover € -17,2 miljoen in 2020). Hoofdzakelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen op enkele panden in de huidige onzekere economische situatie en het incijferen van enkele geplande duurzame investeringen in de portefeuille die kunnen resulteren in een toekomstige mogelijke waardeinstijging.

Het operationeel resultaat van het logistiek segment stijgt met € 17,6 miljoen, dit is voornamelijk als gevolg van de stijging van het portefeuilleresultaat met € circa 18 miljoen. Deze stijging wordt veroorzaakt door het verder aanscherpen van de rendementen en verhuringen in de bestaande portefeuille en de projecten in aanbouw.

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING <i>in duizenden €</i>	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	332.573	329.538	409.086	327.526	741.659	657.064
Fusie met Gencor nv op 07 september 2021	12.335	0	0	0	12.335	0
Investeringen en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	2.390	2.968	25.466	5.580	27.856	8.548
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	0	32.355	0	32.355	0
Overboeking naar overige MVA	0	0	0	-1.592	0	-1.592
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	245.538	237.737	517.885	466.220	763.423	703.957
Bezettingsgraad (%)	87%	89%	99%	100%	92%	93%

De overboeking vermeld in 2020 heeft betrekking op de zonnepanelen in Hesttal en Zellik. Deze werden vanaf 2020 niet langer onder de vastgoedbeleggingen opgenomen conform IAS16, maar werden overgeboekt naar de materiële vaste activa.

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT**Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Huur	49.018	49.276
Huurkortingen	-2.312	-2.328
Huurvoordelen ('incentives')	-374	-377
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	794	112
Totaal huurinkomsten	47.126	46.683

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals verleende huurgaranties en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten, verminderd met de toegekende huurkortingen en huurvoordelen (incentives). De huurkortingen en huurvoordelen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract door de huurder.

De huurinkomsten van Intervest zijn zonder rekening te houden met flexwerkers verspreid over 192 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 38% van de jaarhuur uit, zijn vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder, die tot het kantoorsegment behoort, vertegenwoordigt op 31 december 2021 6% van de jaarhuur. In 2021 zijn er 2 huurders waarvan de jaarhuur op individuele basis 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van de Vennootschap.

Voor het boekjaar 2021 bedragen de huurinkomsten van Intervest € 47,1 miljoen, wat een lichte stijging is van €0,4 miljoen ten opzichte van boekjaar 2020 (€ 46,7 miljoen). Deze stijging kunnen we toeschrijven aan de logistieke portefeuille, in het kantorenssegment bleven de huurinkomsten stabiel.

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten in het boekjaar 2021 is bij 64% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (89% in 2020). Gemiddeld zijn in 2021 bij nieuwe contracten huurkortingen toegekend voor 12% van de jaarhuur (19% in 2020).

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

Bij het uitbreiden en/of verlengen van een huurcontract is in het boekjaar 2021 gemiddeld bij 87% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (62% in 2020). Er is in 2021 gemiddeld 9% huurkorting op de jaarhuur gegeven bij uitbreidingen en/of verlengingen (8% in 2020).

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De waarde van de toekomstige minimum huurinkomsten tot aan de eerste vervaldag van de niet opzegbare contracten heeft onderstaande inningstermijnen:

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	42.523	47.008
Tussen één en vijf jaar	94.649	79.676
Meer dan vijf jaar	44.498	27.948
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	181.670	154.632

De stijging van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 27 miljoen of 18% ten opzichte van 31 december 2020 is enerzijds het gevolg van de aankoop van Tessenderlo (€ 28 miljoen) en anderzijds het voortschrijden van de bestaande contracten.

Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-8	-8
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-141	-102
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	1	59
Totaal met verhuur verbonden kosten	-148	-51

De met verhuur verbonden kosten betreffen voornamelijk de waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden indien de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde. Deze rubriek bevat ook de kosten voor de huur van terreinen en gebouwen door de vennootschap voor verdere verhuring aan haar huurders.

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2012-2021 slechts 0,1% van de totale omzet. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. Voor 2021 vertegenwoordigen de aangelegde waardeverminderingen 0,3% van de totale huur. De vastgoedvennootschap beperkt dit risico door middel van huurwaarborgen en bankgaranties van de huurders. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor de vennootschap een aanzienlijk verlies vertegenwoordigen, evenals een onverwachte huurleegstand en zelfs een herverhuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerespecteerde contract. Ondanks de huidige economische situatie die de pandemie COVID-19 met zich meebrengt loopt de inning van huurvorderingen in lijn met het normaal betalingspatroon, wat de kwaliteit van het huurdersbestand aantoont.

Recuperatie van vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Verkregen vergoedingen op huurschade en bij einde huur	32	107
Andere	626	623
<i>Ontvangen beheersvergoedingen van huurders</i>	<i>626</i>	<i>623</i>
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	658	730

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft voornamelijk de inresultaatname van schadevergoedingen ontvangen van huurders voor huurschade bij het verlaten van de gehuurde ruimten alsook de beheersvergoeding die Intervest ontvangt van haar huurders voor het beheer van de verhuurde gebouwen en de doorrekening van de huurlasten aan de huurders, zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

Recuperatie van huurlasten en belastingen**Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen**

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar	7.263	7.582
Recuperatie van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	5.305	5.203
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12.569	12.785

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-7.263	-7.582
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-5.305	-5.203
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-12.569	-12.785
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee.

Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing, elektriciteit, water, schoonmaak, onderhoud van ramen en vensters, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen of heeft dit uitbesteed aan externe vastgoedbeheerders (voor Mechelen Campus).

De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen. De afrekening gebeurt op halfjaarbasis. Gedurende het boekjaar worden voorschotten gefactureerd aan de huurders.

Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Inkomsten uit groene stroom (andere dan opstalvergoedingen)	313	331
Ontvangen coördinatievergoedingen turn-key solutions	11	15
Kosten en opbrengsten m.b.t. uitbating Greenhouse flex	-437	-572
Eénmalig ontvangen bijdragen voor met verhuur verbonden kosten	0	0
Andere	562	651
Totaal andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten	449	425

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 verhuur van de vergaderzalen van Greenhouse Flex zijn opgenomen onder de rubriek huurinkomsten en bedragen € 0,5 miljoen (€ 0,5 miljoen voor 2020).

TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN**Technische kosten**

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Recurrente technische kosten	-797	-660
Onderhoud en herstellingen	-698	-571
Verzekeringspremies	-99	-89
Niet-recurrente technische kosten	-78	-15
Schadegevallen	-293	-208
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	215	193
Totaal technische kosten	-875	-675

De technische kosten omvatten onder meer onderhoud en herstellingskosten en verzekeringspremies. Onderhoud en herstellingskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Makelaarscommissies	-115	-63
Publiciteit	-105	-153
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-279	-67
Totaal commerciële kosten	-499	-283

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuur, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Leegstandslasten van het boekjaar	-775	-829
Onroerende voorheffing leegstand	-600	-606
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	510	514
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand vorig boekjaar	-9	95
Totaal kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-873	-826

De kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen zijn tijdens het boekjaar 2021 licht gestegen ten opzichte van boekjaar 2020. De leegstandskosten maken voor het boekjaar 2021 circa 1,9% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit (1,8% in 2020).

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

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Externe beheersvergoedingen	-20	-23
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-3.095	-4.012
<i>Personeelsbeloningen en zelfstandige medewerkers</i>	<i>-2.630</i>	<i>-3.290</i>
<i>Vastgoeddeskundige</i>	<i>-134</i>	<i>-137</i>
<i>Overige kosten</i>	<i>-331</i>	<i>-585</i>
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-3.115	-4.035

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

Andere vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Kosten ten laste van de eigenaar	-194	-421
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van eigenaar	-335	-303
Overige andere vastgoedkosten	-59	-95
Totaal andere vastgoedkosten	-588	-819

De andere vastgoedkosten betreffen vaak uitgaven die op basis van contractuele of commerciële afspraken met huurders ten laste van de Vennootschap vallen. Het zijn veelal beperkingen op de betaling van de gemeenschappelijke lasten. Voor het boekjaar 2021 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 0,5 miljoen op jaarbasis of circa 1,2% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. In 2020 werden hier extra toegevingen voorzien wegens geschillen in Diegem en Leuven.

TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Belasting ICB	-509	-488
Ereloon commissaris	-113	-104
Bezoldigingen leden raad van toezicht	-123	-117
Liquidity provider	-37	-37
Financiële dienst	-42	-40
Personeelskosten	-1.925	-2.249
Advieskosten	-122	-177
Overige kosten	-755	-783
Totaal algemene kosten	-3.626	-3.935

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de vennootschap en de kosten die niet kunnen worden toegewezen aan het beheer van het vastgoed. Deze operationele kosten zijn onder andere algemene administratieve kosten, kosten van het personeel dat zich met het beheer van de vennootschap als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

De algemene kosten belopen € 3,6 miljoen en zijn met 0,3 miljoen gedaald ten opzichte van 2020. De afname is voornamelijk het gevolg van een daling van de personeelskosten, meer bepaald de kosten van directie en advieskosten van externe werknemers.

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 het Verslag van de raad van toezicht – Remuneratieverslag. 50% van de bezoldigingen aan de leden van de raad van toezicht wordt opgenomen onder de algemene kosten, de overige 50% van hun werkzaamheden worden beschouwd als beheerskosten van het vastgoed.

TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

<i>in duizenden €</i>	2021			2020		
	Kosten			Kosten		
	Kosten	verbonden		Kosten	verbonden	
	van het	aan het		van het	aan het	
	intern	beheer van		intern	beheer van	
	beheer	de		beheer	de	
	van het	vennootsch		van het	vennootsch	
	vastgoed	hap	TOTAAL	vastgoed	hap	TOTAAL
Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers	1.734	1.176	2.910	2.378	1.264	3.642
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	2.077	904	2.981	2.195	998	3.193
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	83	43	126	77	42	119
Sociale zekerheid	494	190	684	440	172	612
Variabele vergoedingen	134	42	176	133	45	178
Ontslagvergoedingen	0	0	0	23	0	23
Overige lasten	-1.054	-3	-1.057	-490	7	-483
Vergoedingen directieraad	895	746	1.641	912	985	1.897
Voorzitter directieraad	292	292	584	274	274	548
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>154</i>	<i>154</i>	<i>308</i>	<i>139</i>	<i>139</i>	<i>278</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>110</i>	<i>110</i>	<i>220</i>	<i>115</i>	<i>115</i>	<i>230</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>28</i>	<i>28</i>	<i>56</i>	<i>20</i>	<i>20</i>	<i>40</i>
Andere leden directieraad	603	454	1.057	638	711	1.349
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>388</i>	<i>264</i>	<i>652</i>	<i>206</i>	<i>262</i>	<i>468</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>184</i>	<i>167</i>	<i>351</i>	<i>85</i>	<i>77</i>	<i>162</i>
<i>Beëindigingsvergoeding</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>305</i>	<i>335</i>	<i>640</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>31</i>	<i>23</i>	<i>54</i>	<i>42</i>	<i>37</i>	<i>79</i>
Totaal personeelsbeloningen	2.629	1.922	4.551	3.290	2.249	5.539

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2021, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 35 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (36 in 2020) en 13 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (13 in 2020). Het aantal leden van de directieraad bedraagt vier personen op 31 december 2021 (drie personen op jaareinde 2020).

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

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. Als gevolg van de gewijzigde wetgeving eind december 2015 (op 18 december 2015 werd de wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen goedgekeurd), dient de werkgever een minimum rendement te garanderen en bijgevolg dient dit contract geclassificeerd te

worden als een "defined benefit" plan. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet-Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de resultatenrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor het boekjaar 2021 bedragen deze bijdragen € 236.000 (€ 274.000 in 2020). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2021 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is. Voor het kleine tekort is per eindejaar een voorziening aangelegd in de boekhouding.

De vergoedingen van de directieraad worden toegelicht in het Verslag van de raad van toezicht – Remuneratieverslag.

TOELICHTING 8. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Afschrijving zonnepanelen	-191	-176
Verzekeringspremies	-43	-40
Andere	-17	-18
Totaal andere operationele opbrengsten en kosten	-251	-234

Vanaf 2020 worden de zonnepanelen niet langer opgenomen onder de vastgoedbeleggingen maar onder de andere materiële vast activa. Elk kwartaal worden ze geherwaardeerd naar reële waarde, deze reële waarde wordt afgeschreven over de resterende looptijd. De afschrijvingen worden opgenomen onder de andere operationele opbrengsten en kosten.

TOELICHTING 9. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Aanschaffingswaarde	0	0
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindingsverliezen	0	0
Boekwaarde (reële waarde)	0	0
<i>Verkoopprijs</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Verkoopkosten</i>	<i>198</i>	<i>1.670</i>
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Voorziening huurgaranties uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Netto verkoopopbrengst	198	1.670
Totaal resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	198	1.670

In 2019 heeft Intervest drie logistieke sites in België gedesinvesteerd, aan de koper van Oudsbergen werd een huurgarantie van 24 maanden gegeven. Deze periode is inmiddels afgelopen, het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen in 2020 en 2021 is ontstaan door het niet volledig moeten uitbetalen van de voorziene huurgarantie, dit als gevolg van gerealiseerde verhuringen op de site.

TOELICHTING 10. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	27.710	12.196
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-15.661	-22.763
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12.049	-10.567

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in 2021 bedragen € 12 miljoen.

- De stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille (€ 23,7 miljoen) is het gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen, en verhuringen in de bestaande portefeuille en de projecten in aanbouw
- De daling in de reële waarde van de kantoorportefeuille (€ -11,7 miljoen), is hoofdzakelijk het gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen op enkele panden in de huidige onzekere economische situatie en het incijferen van enkele geplande duurzame investeringen in de portefeuille die toekomstige een toekomstige waardevermindering kunnen genereren.

TOELICHTING 11. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Overige	1.446	-1.109
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	<i>1.446</i>	<i>-1.109</i>
Totaal ander portefeuilleresultaat	1.446	-1.109

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt in 2021 € 1,4 miljoen (€ -1,1 miljoen in 2020). Het ander portefeuilleresultaat omvat de variatie in huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders. De grootste variatie doet zich voor in Herstal. Waar vorig jaar nog € 0,5 miljoen in kosten werd genomen, wordt er in 2021 € 0,2 miljoen teruggenomen. Ook in Boom en Zellik is er een terugname voor in totaal € 0,4 miljoen.

TOELICHTING 12. NETTO INTERESTKOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Nominale interestlasten op leningen	-6.214	-6.490
Leningen bij financiële instellingen	-5.253	-4.672
<i>Vastrentend</i>	<i>-1.459</i>	<i>-868</i>
<i>Variabel</i>	<i>-3.794</i>	<i>-3.805</i>
Obligatieleningen	-354	-1.420
Interestkosten op niet opgenomen kredieten en backup-lijnen commercial paper	-607	-398
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.395	-1.642
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>-1.395</i>	<i>-1.642</i>
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	13	116
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>13</i>	<i>116</i>
Andere interestkosten	-228	-210
Totaal netto interestkosten	-7.824	-8.226

De netto-interestkosten bedragen in 2021 € -7,8 miljoen ten opzichte van € -8,2 miljoen in 2020. De daling van de netto-interestkosten € 0,4 miljoen is het gevolg van de herfinanciering van indekkingsinstrumenten, verhoging in gebruik van het commercial-paperprogramma en de terugbetaling van de obligatielening in de loop van 2021. Hierdoor is de gemiddelde rentevoet van de financieringen gedaald van 2,0% voor 2020 naar 1,8% voor 2021.

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-7025	-6.395
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-799	-1.831
Totaal netto interestkosten	-7.824	-8.226

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2021 1,8% inclusief bankmarges en renteafdekkingsinstrumenten vergeleken met 2,0% in 2020. De totale gemiddelde interestvoet vóór impact van de renteafdekkingsinstrumenten bedraagt in 2021 1,4% (1,7% in 2020).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2021 2,1% inclusief bankmarges (2,4% in 2020). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2021 0,7% inclusief bankmarges (1,4% in 2020). De grote daling op korte termijn is enerzijds het gevolg van de terugbetaling van de obligatielening in april 2021 en anderzijds het succes van het commercial paper programma. In 2021 werd er op deze manier gemiddeld € 90,2 miljoen opgenomen aan bijzonder gunstige tarieven.

Voor het boekjaar 2021 bedraagt het effect op het EPRA resultaat en nettoresultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € -1 miljoen (€ -0,5 miljoen in 2020). Bij een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 0,5% daalt het nettoresultaat met € 0,3 miljoen.

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2022 van de interestlasten van de op 31 december 2021 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan een variabele rentevoet op 31 december 2021 bedraagt € 8,1 miljoen (€ 7,1 miljoen in 2020).

Opdeling toekomstige cashflow van de intrestkosten op basis van de huidige contracten

<i>in duizenden €</i>	2021					2020				
	Schulden met een resterende looptijd van				% aandeel	Schulden met een resterende looptijd van				% aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
Kredietinst. en institutionele partijen: opgenomen krediet	5.876	15.743	1.680	23.299	63%	4.389	11.617	253	16.259	58%
Obligatielening	0	0	0	0	0%	371	0	0	371	1%
Commercial Paper: opgenomen	317	585	390	1.292	3%	316	516	212	1.044	4%
Niet-opgenomen kredietlijnen	236	325	0	561	2%	343	741	0	1.084	4%
IRSsen/Floors:	1.719	8.195	1.848	11.762	32%	1.718	6.503	924	9.145	33%
TOTAAL	8.149	24.848	3.917	36.914	0%	7.137	19.377	1.389	27.903	100%
Procentueel aand.	22%	67%	11%	100%		26%	69%	5%	100%	

Er wordt uitgegaan van een gelijkblijvende opname als per 31 december 2021 en een Euribor-tarief van -0,572% (3-maand Euribor per 31 december 2021).

TOELICHTING 13. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Vennootschapsbelasting	-133	-51
Totaal belastingen	-133	-51

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

TOELICHTING 14. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL**Bewegingen van het aantal aandelen**

	2021	2020
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	25.500.672	24.657.003
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend	800.236	843.669
Aantal aandelen op jaareinde	26.300.908	25.500.672
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-317.902	-336.546
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.983.006	25.164.126

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

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

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	98.100	43.431
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
✓ Afschrijvingen	740	726
✓ Waardeverminderingen	141	102
✓ Terugnemingen van waardeverminderingen	-1	-59
✓ Andere niet-monetaire bestanddelen	-39.569	-13.009
✓ Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-198	-1.670
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.049	10.567
Gecorrigeerd resultaat (A)	47.164	40.088
+ Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarde ⁹ op vastgoed	198	1.670
- Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-198	-1.670
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	-0	-0
Totaal (A + B)	47.164	40.088
Totaal (A + B) x 80%	37.731	32.071
schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	37.731	32.071

De andere niet monetaire bestanddelen omvatten de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (€ -35 miljoen), het andere portefeuilleresultaat (€ -1 miljoen), de niet kasstroomelementen huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders (€ 1 miljoen) en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (€ -4 miljoen).

Intervest heeft voor boekjaar 2021 een minimale uitkeringsplicht van € 37,7 miljoen.

⁹Meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten.

Berekening van het resultaat per aandeel

<i>in €</i>	2021	2020
Nettoresultaat (<i>in € 000</i>)	98.100	43.431
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.983.006	25.164.126
Nettoresultaat per aandeel (<i>in €</i>)	3,78	1,73
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (<i>in €</i>)	3,78	1,73
EPRA resultaat (<i>in € 000</i>)	44.840	40.442
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.983.006	25.164.126
EPRA resultaat per aandeel (<i>in €</i>)	1,73	1,60

Voorgesteld dividend per aandeel

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar 2021 een brutodividend aangeboden worden van € 1,53 per aandeel. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 5,4% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2021 (€ 28,20).

	2021	2020
EPRA resultaat per gewogen gemiddeld aandeel (€)	1,73	1,60
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig EPRA resultaat (%)	88%	95%
Brutodividend per aandeel (€)	1,53	1,53
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	40.240	39.016

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 27 april 2022. 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, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB.

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	239.665	232.373
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	189.818	181.682
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	50.851	49.712
<i>Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed</i>	<i>92.711</i>	<i>79.922</i>
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-41.860</i>	<i>-30.210</i>
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-8.833	-6.522
Andere reserves niet beschikbaar voor uitkering	4.977	1.710
Wettelijke reserves	90	90
Resultaatverdeling dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen ¹⁰	47.792	11.120
<i>Boekjaar</i>	<i>47.990</i>	<i>12.790</i>
<i>Vorige boekjaren</i>	<i>-198</i>	<i>-1.670</i>
Variaties in de reële waarde ¹¹ vastgoedbeleggingen tgv realisatie van vastgoedbeleggingen	198	1.670
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-5.848	-11.649
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	4.217	-2.311
Variaties in de reële waarde van deelnemingen volgens IAS 28	6.704	2.490
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	529.633	460.365
Eigen vermogen enkelvoudig	625.785	550.346
Geplande dividenduitkering	40.240	39.016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672
Brutodividend per aandeel (€)	1,53	1,53
Eigen vermogen na dividenduitkering	585.545	511.330
Overblijvende reserve na uitkering	55.912	50.965

¹⁰ Gebaseerd op variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

¹¹ Gebaseerd op variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

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 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 moedervenootschap GVV en zou tot situaties kunnen leiden waarbij de deelneming moet helpen de dividenden die de moedervenootschap 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 perimervenootschappen waarvan de aandelen 100% aangehouden worden door Intervest. Dit geldt voor alle deelnemingen van Intervest op 31 december 2021, met uitzondering van de iGVV Genk Green Logistics, waarvan Intervest slechts 50% aandeelhouder is. Op deze vennootschap wordt de doorkijkbenadering niet toegepast.

Deze benadering is conform de richtlijn van de FSMA 'Mededeling FSMA_2020_08 - Uitkeringsplicht, resultaatverwerking en uitkeringsbeperking bij de Belgische openbare gereguleerde vastgoedvenootschappen' van 2 juli 2020.

Intervest beschikt op 31 december 2021 over € 53 miljoen beschikbare reserves om tijdsverschuivingen in dividendopstrooming en tijdelijke cash traps op te vangen.

Voor het boekjaar 2021 wordt € 1,53 per aandeel uitgekeerd. De overblijvende reserve na uitkering kent een toename met € 5 miljoen ten opzichte van het vorig boekjaar, dit ten gevolge van het uitkeringspercentage van 88% op het EPRA resultaat.

TOELICHTING 15. VASTE ACTIVA**Vastgoedbeleggingen****Investerings- en herwaarderingstabel**

<i>in duizenden €</i>	2021			2020		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
Balans op 1 januari	329.538	327.526	657.064	343.789	316.886	660.675
✓ Fusie met Gencor nv op 07 september 2021	12.335	0	12.335	0	0	0
✓ Aankopen	0	32.255	32.355	0	0	0
✓ Investerings in projectontwikkelingen	0	23.433	23.433	0	4.102	4.102
✓ Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	2.390	2.033	4.423	2.968	1.478	4.446
✓ Overboeking zonnepanelen naar MVA	0	0	0	0	-1.592	-1.592
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.690	23.739	12.049	-17.219	6.652	-10.567
✓ Balans op 31 december	332.573	409.086	741.659	329.538	327.526	657.064

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest is in 2021 gestegen met € 84,6 miljoen en bedraagt op 31 december 2021 € 742 miljoen (€ 657 miljoen op 31 december 2020).

De reële waarde van de logistieke portefeuille is in 2021 toegenomen met circa € 82 miljoen. Enerzijds door investeringen in projectontwikkelingen voor € 23,4 miljoen en de bestaande vastgoedbeleggingen voor € 2,0 miljoen. Anderzijds door de aankoop van het pand in Tessenderlo voor € 32,4 miljoen en € 23,7 miljoen door de toename van de reële waarde van de bestaande portefeuille door aanscherping van de rendementen. De zonnepanelen werden in 2020 overgeboekt van de vastgoedbeleggingen naar de andere materiële vaste activa in overeenstemming met IAS 16, dit verklaart het bedrag van € 1,6 miljoen opgenomen onder overboeking naar de andere materiële vaste activa in tabel hierboven.

De reële waarde van de kantorenportefeuille is ten opzichte van jaareinde 2020 toegenomen met € 3 miljoen. In 2021 werden investeringen in de bestaande portefeuille uitgevoerd voor € 2,4 miljoen. De variaties in de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille bedragen € -11,7 miljoen in 2021, dit werd gecompenseerd met de fusie van Gencor voor € 12,3 miljoen.

Intervest heeft op 31 december 2021 geen activa voor eigen gebruik, met uitzondering van de ruimte in Greenhouse Antwerpen 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.

De vastgoedbeleggingen kunnen verder opgedeeld worden in:

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	725.730	648.162
Projectontwikkelingen	15.929	8.902
Totaal vastgoedbeleggingen	741.659	657.064

De site van Herentals Logistics staat per 31 december 2021 gedeeltelijk bij de projectontwikkelingen en grondreserves. Een gedeelte van de lopende projectontwikkeling is namelijk nog niet voorverhuurd en staat per jaareinde bij de projectontwikkelingen geklasseerd.

Op 31 december 2021 zijn er geen vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaken van hypothecaire zekerheden die werden verstrekt in het kader van opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen. Voor de beschrijving van de wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld op het logistiek pand gelegen te Aarschot, Nieuwlandlaan wordt verwezen naar Toelichting 27. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen.

Waardering van vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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

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

Intervest heeft een lopende projectontwikkelingen namelijk, Herentals Logistics. Er is eveneens nog een grondreserve, deze wordt gewaardeerd als bouwrijp terrein en is opgenomen op de balans onder de projectontwikkelingen.

De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het type vastgoed, de locatie, de staat van onderhoud en de verhuurbaarheid van ieder pand. De basis voor de bepaling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en gebouwspecifieke kennis. Bij de waardebepaling is ook rekening gehouden met vergelijkbare transacties in de markt.

De rendementen worden berekend door de contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand van het vastgoed te delen door de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement bij volledige verhuring van het vastgoed beschikbaar voor verhuur per 31 december 2021 bedraagt 7,8% (8,2% op 31 december 2020).

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
Gemiddelde contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand per m² (in €)		
✓ Kantoren	131	131
✓ Logistiek vastgoed	47	48
Gemiddeld brutorendement (in %)	7,1%	7,7%
✓ Kantoren	8,3%	8,4%
✓ Logistiek vastgoed	6,1%	7,0%
Gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring (in %)	7,8%	8,2%
✓ Kantoren	9,7%	9,4%
✓ Logistiek vastgoed	6,2%	7,0%
Gemiddeld nettorendement (in %)	6,8%	7,0%
✓ Kantoren	7,7%	7,4%
✓ Logistiek vastgoed	6,0%	6,6%
Leegstandspercentage (%)	8%	7%

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. 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.

De ESG-vereisten van investeerders en gebruikers zullen het aantal gerealiseerde nieuwe en gerenoveerde gebouwen versnellen vanwege de groene premies voor duurzaam vastgoed en verhoogde veroudering van niet duurzaam vastgoed. De focus op klimaatverandering en doelstellingen richting netto nul zal 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.

Waarderingsmethodologieën zijn echter goed ontwikkeld en in de loop der jaren getest zodat de houding van marktdeelnemers ten opzichte van ESG-factoren wel kan meegegeven worden in de waardering van het vastgoed.

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 7,1% naar 8,1% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 89 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap toenemen tot 48,6%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 7,1% naar 6,1% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 118 miljoen of 16%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen tot 40,8%.

In geval van een hypothetische daling van de contractuele huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 51,8 miljoen naar € 50,8 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 14 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen tot 45,4%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 51,8 miljoen naar € 52,8 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 14 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap tot 44,4%.

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

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

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

De door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt. De vastgoeddeskundigen houden rekening met leegstandsperiodes tussen zes en achttien maanden, in functie van locatie, het type pand en de economische situatie. Voor de logistieke panden wordt er rekening gehouden met een kostenpercentage per pand dat ten laste blijft van de eigenaar, deze bedraagt 2%.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de vastgoeddeskundigen wordt verwezen naar het hoofdstuk "Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen" in het Jaarverslag van 2021 - Vastgoedverslag.

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

Wat betreft de resterende duur van de huidige contracten wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2021 – Vastgoedverslag voor een overzicht van de gemiddelde resterende contractduur van de portefeuille.

Niet observeerbare parameters (Input op 31/12/2021)	Bandbreedte		Gewogen gemiddelde	
	2021	2020	2021	2020
Geschatte huurwaarde (in € / m²)				
✓ Kantoren	100-157 € / m ²	100 - 151 € / m ²	133 € /m ²	127 € /m ²
✓ Logistiek vastgoed	38 - 53 € / m ²	38 - 53 € / m ²	43 € /m ²	43 € /m ²
Rendement gehanteerd door de vastgoeddeskundigen (in %)¹²				
✓ Kantoren	7,7% - 11,3%	7,6% - 10,6%	9,6%	9,2%
✓ Logistiek vastgoed	4,4% – 8,5%	5,4% - 8,2%	5,7%	6,3%

¹² In de weergave van de bandbreedte is telkens het hoogste en laagste getal geëlimineerd.

Zonnepanelen

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Zonnepanelen	3.383	2.660
Totaal zonnepanelen	3.383	2.660

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Balans op 1 januari	2.660	0
✓ Overboeking zonnepanelen naar MVA	0	1.592
✓ Investerings in nieuwe installaties	771	0
✓ Afschrijvingen (van operationele installaties)	-190	-176
✓ Herwaardering naar reële waarde (van operationele installaties)	142	1.244
Balans op 31 december	3.383	2.660

De zonnepanelen worden sinds 2020 gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 Materiële vaste activa. Na initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten en kosten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 25 jaar zonder rekening te houden met enige restwaarde, noch met de kost om de installatie te ontmantelen. De zonnepanelen kennen een rendementsdaling van 0,8% per jaar. De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het land specifieke risico.

TOELICHTING 16. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Deelneming Aartselaar Business Center	-161	-75
Deelneming Mechelen Research Park	5.990	5.811
Deelneming Mechelen Business Center	4.104	4.169
Deelneming Intervest Nederland Coöperatief u.a.	150.544	109.024
Deelneming Genk Green Logistics	14.023	7.203
Deelneming Gencor	0	5.462
Deelneming Greenhouse Singel NV	13.954	14.092
Deelneming Puurs Green Logistics nv	11.765	0
Reële waarde financiële derivaten	4.455	241
Vorderingen op verbonden ondernemingen	164.197	161.129
Totaal financiële vaste activa	368.871	307.056

De financiële activa bevatten op 31 december 2021 de waarde van de deelnemingen in de perimetervenootschappen van Intervest, de reële waarde van een financieel derivaat (floor) en de lening met

perimetervennootschap Intervest Nederland Coöperatief U.A., voornamelijk ter financiering van de verwervingen van het vastgoed aangehouden in de Nederlandse perimetervennootschappen.

Intervest heeft in de loop van september 2021 Gencor, een vennootschap met een kantoorgebouw en grondpositie in Herentals gefusioneerd waardoor de deelneming is vervallen.

In november 2021 heeft Intervest 100% van de aandelen van Puurs Green Logistics nv (voorheen De Tafelberg nv) verworven. Het betreft een grondpositie van 15,6 hectares, gekend als het Ooievaarsnest, waar een nieuwe duurzame logistieke site zal worden ontwikkeld die vanaf 2024 zal bijdragen aan het EPRA resultaat.

TOELICHTING 17. VLOTTENDE ACTIVA

Handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Handelsvorderingen	953	678
Nog niet vervallen vooruitfacturaties	8.665	7.122
Op te stellen facturen	1.331	729
Dubieuze debiteuren	539	511
Voorziening dubieuze debiteuren	-539	-511
Andere handelsvorderingen	108	103
Totaal handelsvorderingen	11.057	8.633

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 2021 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 5 maanden (of circa € 11,5 miljoen). Ook voor de logistieke portefeuille bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties ongeveer 5 maanden (of circa € 10 miljoen) per 31 december 2021. Intervest verwacht hier dan ook geen materiële kredietverliezen.

De nog niet vervallen vooruitfacturaties betreffen facturaties met betrekking tot het eerste kwartaal van 2021. Intervest hanteert voor al haar uitgaande facturen een standaard vervalddag van 30 dagen na factuurdatum. Het innen van de huur- en huurlastenvorderingen volgt, ondanks de coronacrisis, nog steeds een regulier en consistent patroon.

Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Vorderingen < 30 dagen	428	136
Vorderingen 30-90 dagen	333	159
Vorderingen > 90 dagen	192	383
Totaal openstaande handelsvorderingen	953	678

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest Offices & Warehouses hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van het hoofdstuk Risicofactoren in het Jaarverslag van 2021 - Operationele risico's - debiteurenrisico's.

Belastingvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Belastingen terug te vorderen	0	1.424
<i>BTW – raming regularisaties</i>	0	0
<i>Terug te vorderen BTW</i>	0	1.424
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Vennootschap)	3.455	3.455
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting</i>	185	185
<i>Terug te vorderen exit taks</i>	459	459
<i>Terug te vorderen roerende voorheffing op uitgekeerde dividenden en op liquidatieboni</i>	2.811	2.811
Intercompany rekening courants	44.213	31.459
Andere	0	0
Totaal belastingvorderingen en andere vlottende activa	47.668	36.338

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Vennootschap wordt verwezen naar Toelichting 27.

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	1.039	620
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	1.039	620
<i>Te recupereren schadegevallen</i>	0	0
Vooraf betaalde vastgoedkosten	73	833
Vooraf betaalde interesten en andere financiële kosten	0	0
Andere	127	151
Totaal overlopende rekeningen	1.238	1.603

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

De vooraf betaalde vastgoedkosten zijn voornamelijk studiekosten en voorbereidingen omtrent mogelijke acquisities of desinvesteringen.

TOELICHTING 18. EIGEN VERMOGEN**Kapitaal**

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2021 € 239.664.944,37 en is verdeeld in 26.300.908 volstorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

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

In boekjaar 2021 heeft een kapitaalverhoging plaatsgevonden op 26 mei 2021 onder de vorm van een keuzedividend over boekjaar 2020 met de uitgifte van 800.236 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 15,4 miljoen, meer bepaald € 7,3 miljoen in kapitaal en € 8,1 miljoen in uitgiftepremie. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2021.

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

18.10.2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 3 en Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen)	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

Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies <i>in duizenden</i>		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
Datum	Verrichting				
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	0	3.863	1.812
28.05.14	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.211	0	7.075	3.864
22.12.14	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen)	12.453	0	26.183	13.730
28.05.15	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	0	2.305	1.435
25.05.16	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	0	11.569	6.601
05.05.17	Kapitaalsverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	0	5.150	3.181
05.05.17	Kapitaalsverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel	2.906	0	7.600	4.694
22.05.17	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.835	0	9.074	5.238
22.12.17	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik	6.062	0	13.770	7.708
22.05.18	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.427	0	9.998	5.571
30.11.18	Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten	49.185	0	99.855	50.670
20.05.19	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.353	0	8.575	5.221
26.05.20	Kapitaalverhoging door keuzedividend	7.688	0	16.266	8.578
26.05.21	Kapitaalverhoging door keuzedividend	7.292	0	15.429	8.136
Totaal uitgiftepremies					189.818

De uitgiftepremies bedragen op 31 december 2021 € 190 miljoen.

Reserves

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2021 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld:

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	50.852	49.712
<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed</i>	<i>92.711</i>	<i>79.922</i>
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-41.859</i>	<i>-30.210</i>
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-8.833	-6.522
Andere reserves	22.579	17.492
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	35.241	33.816
Totaal reserves	99.929	94.588

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

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-30.210	-28.404
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	51	-446
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-11.700	-2.809
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	0	1.441
Impact overboeking zonnepanelen van vastgoedbeleggingen naar MV	0	8
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-41.859	-30.210

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

TOELICHTING 19. VOORZIENINGEN

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Langlopende voorzieningen	0	0
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Kortlopende voorzieningen	0	978
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	0	978
Totaal voorzieningen	0	978

Aan de koper van de logistieke site Oudsbergen is in 2019 door de Groep een huurgarantie gegeven. De huurgarantie werd initieel opgenomen op de balans onder de voorzieningen voor het maximale te betalen bedrag van € 3,8 miljoen.

Per 31 december 2021 is de huurgarantietermijn verstreken en werden alle verschuldigde bedragen betaald. Een deel van de initieel aangelegde betaalverplichting is ten gevolge van verhuringen op de verkochte site vrijgevallen en is bijgevolg teruggenomen via het verkoopresultaat van 2020 en 2021.

TOELICHTING 20. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN**Handelsschulden en andere kortlopende schulden**

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Exit taks	0	0
Andere	5.630	4.347
<i>Leveranciers</i>	<i>3.816</i>	<i>3.057</i>
<i>Huurders</i>	<i>367</i>	<i>571</i>
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>1.447</i>	<i>719</i>
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.630	4.347

Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Te betalen dividenden	177	177
Overige schulden	0	0
Totaal andere kortlopende verplichtingen	177	177

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	10.393	12.014
<i>Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdige verbroken huurcontracten</i>	0	417
<i>Vooruit gefactureerde huurinkomsten</i>	8.334	9.866
<i>Vooruit gefactureerde provisies</i>	1.310	1.127
<i>Vooruit gefactureerde – andere</i>	220	166
<i>Overige over te dragen vastgoedopbrengsten</i>	529	439
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	3.045	3.659
<i>Intresten m.b.t obligatieleningen</i>	0	1.066
<i>Andere intresten en financiële kosten</i>	1.068	937
<i>Toe te rekenen kosten mbt vastgoed</i>	1.126	1.083
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	851	573
Totaal overlopende rekeningen	13.438	15.673

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2021 voor € 10,4 miljoen vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten. Dit betreft voornamelijk vooruitfacturaties van huurinkomsten en provisies voor het eerste kwartaal van het volgend boekjaar die samen € 9,6 miljoen bedragen.

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten bedragen in 2021 € 3 miljoen.

TOELICHTING 21. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Voor de beschrijving van de financiële structuur van de vennootschap wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2021 - Verslag van de directieraad.

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

<i>in duizenden €</i>	2021					2020				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	% aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	% aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinstellingen en institut. partijen: opgenomen krediet.	650	280.222	124.939	405.811	79%	26.239	200.654	97.689	324.582	76%
Obligatielening	0	0	0	0	0%	34.983	0	0	34.983	8%
Commercial Paper	100.000	0	8.000	108.000	21%	62.300	0	5.000	67.300	16%
TOTAAL	100.650	280222	132.939	513.811	100%	123.522	200.654	102.689	426.865	100%
Procentueel aand.	20%	54%	26%	100%		29%	47%	24%	100%	

Waarborgen inzake financiering

De kredietovereenkomsten van Intervest zijn, naast de vereiste tot het behoud van het GVV-statuut en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de vennootschap of haar financiële interestlast, het verbod tot hypothekeken of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Intervest nog zou kunnen lenen.

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2021 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 2021. Indien Intervest deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

<i>in duizenden €</i>	2021					2020				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	% aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	% aandeel
< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	< 1 jaar			> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			
Kredietinst. en institutionele partijen: opgenomen krediet	650	280.222	124.939	405.811	65%	26.239	200.654	97.689	324.582	57%
Obligatielening	0	0	0	0	0%	34.983	0	0	34.983	26%
Commercial Paper: opgenomen	100.000	0	8.000	108.000	18%	62.300	0	5.000	67.300	6%
Niet-opgenomen kredietlijnen	7.479	94.600	0	102.079	17%	9.379	97.035	40.000	146.414	12%
TOTAAL	108.129	374.822	132.939	615.890	100%	132.901	297.689	142.689	573.279	100%
Procentueel aand.	18%	61%	21%	100%		23%	52%	25%	100%	

Bovenstaande tabel bevat een bedrag van € 102 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen. Hiervan wordt € 40 miljoen beschikbaar gehouden als indekking voor het commercial paper programma. Bijgevolg heeft Intervest op 31 december 2021 € 62 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van haar lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2023. Daarnaast beschikt Intervest ook over € 60 miljoen back-up lijnen voor het commercial paperprogramma, waardoor het volledige commercial paper programma ingedekt is.

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 bij kredietinstellingen en van de obligatielening

<i>in duizenden €</i>	2021		2020	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	183.811	36%	99.882	23%
Kredieten met vaste rentevoet	80.000	15%	71.983	17%
Kredieten ingedekt door interest rate swaps en/of floors	250.000	49%	255.000	60%
TOTAAL	513.811	100%	426.865	100%

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

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

Op 19 maart 2014 heeft Intervest een private plaatsing van obligaties gerealiseerd voor een totaalbedrag van € 60 miljoen, waarvan € 25 miljoen terugbetaald werd in 2019. De resterende obligatie van € 35 miljoen had een initiële looptijd van 7 jaar, genereert een vast jaarlijks brutorendement van 4,057% en is terugbetaald op 1 april 2021.

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. Waarvan € 100 miljoen voorzien is voor korte termijn uitgaven en € 20 miljoen voor uitgifte op lange termijn. Op 31 december 2021 was er € 100 miljoen uitgegeven op korte termijn en € 8 miljoen met een vervaldag in 2028 en 2031

De opname is gedeeltelijk (€ 60 miljoen) ingedekt door backuplijnen van de begeleidende banken (Belfius Bank en KBC Bank) die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van de commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken. De overige € 40 miljoen wordt beschikbaar gehouden op de traditionele kredietlijnen.

TOELICHTING 22. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De belangrijkste financiële instrumenten van Intervest Offices & Warehouses bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS) en floor.

Samenvatting financiële instrumenten (in duizenden €)	Categorieën	Niveau	2021		2020		
			Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde	
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF							
Vaste activa							
Financiële vaste activa	C	2	368.871	368.871	307.056	307.056	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	75	75	15	15	
Vlottende activa							
Handelsvorderingen	A	2	11.057	11.057	8.633	8.633	
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	47.668	47.667	36.338	36.338	
Kas en kasequivalenten	B	2	1.618	1.618	1.427	1.427	
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF							
Langlopende verplichtingen							
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	413.162	413.975	303.343	305.236	
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	16.232	16.232	15.900	15.900	
Andere langlopende verplichtingen	A	2	1.254	1.254	1.162	1.162	
Kortlopende verplichtingen							
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	100.650	100.650	123.522	123.809	
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	174	174	262	262	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	5.630	5.630	4.347	4.347	
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	177	177	177	177	

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
- Geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
- Activa of passiva, gehouden aan reële waarde via resultatenrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

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

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

De financiële instrumenten van Intervest stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

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

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

Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2021 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

In duizenden €	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting Ja/Nee	Reële waarde		
						2021	2020	
1	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	10.000	Nee	0	-93
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							0	-93
Andere kortlopende financiële verplichtingen							0	-93
1	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Nee	0	-224
2	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Nee	0	-322
3	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Nee	0	-197
4	IRS	01.10.2018	01.10.2025	0,8520%	10.000	Nee	0	-386
5	IRS	27.09.2018	27.09.2023	0,3930%	10.000	Nee	0	-259
6	IRS	28.09.2018	29.09.2023	0,4350%	10.000	Nee	0	-271
7	IRS	02.01.2019	02.01.2026	0,7275%	25.000	Nee	0	-847
8	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Nee	-387	-682
9	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Nee	-292	-547
10	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	-155	-419
11	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2780%	10.000	Nee	0	-338
12	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	0	-121
13	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Nee	0	-221
14	IRS	08.01.2020	08.01.2027	0,4200%	35.000	Nee	0	-1.891
15	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Nee	-428	-851
16	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Nee	-237	-478
17	IRS	14.12.2020	14.12.2027	0,3800%	15.000	Nee	-317	-858
18	IRS	01.10.2018	03.04.2028	0,6770%	10.000	Nee	-247	0
19	IRS	02.01.2019	03.04.2028	0,6120%	25.000	Nee	-488	0
20	IRS	18.08.2021	18.08.2028	0,2366%	20.000	Nee	-226	0
21	IRS	30.06.2021	30.06.2028	0,7200%	25.000	Nee	-2.939	0
22	IRS	30.06.2021	30.06.2027	0,6900%	35.000	Nee	-3.323	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-9.041	-8.912
Andere langlopende financiële verplichtingen							-9.041	-8.912
1	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Nee	25	0
2	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	19	0
3	Floor	13.05.2019	13.05.2026	0,0000%	10.000	Nee	0	76
4	Floor	14.12.2020	14.12.2027	0,0000%	15.000	Nee	0	165
5	Floor	30.06.2021	30.06.2028	-1,0500%	25.000	Nee	1.912	0
6	Floor	30.06.2021	30.06.2027	-1,000%	35.000	Nee	2.044	0
7	Floor	25.01.2021	01.02.2023	0,0000%	30.000	Nee	168	0
8	Floor	18.08.2021	18.08.2024	0,0000%	20.000	Nee	217	0
9	IRS	25.01.2021	25.01.2028	0,0030%	30.000	Nee	70	0
Financiële vaste activa							4.455	241
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,0000%	27.500	Nee	0	13
2	Floor	13.05.2019	13.05.2022	0,2870%	10.000	Nee	21	0
3	Floor	14.12.2020	14.12.2022	0,3800%	15.000	Nee	76	0
Financiële vlottende activa							97	13
Totaal reële waarde van de financiële derivaten							-4.489	-8.751

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	-8.751	-6.492
- In resultatenrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.262	-2.259
Totaal reële waarde van de financiële derivaten	-4.489	-8.751

De interest rate swaps hebben op 31 december 2021 een negatieve marktwaarde van € -4,5 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 250 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

In 2021 werden bestaande rente-indekkingen voor € 145 miljoen heronderhandeld aan een lagere rentevoet via meerdere 'blend & extend' transacties. De nieuwe interest rate swaps hebben looptijden van 6 of 7 jaar.

Beheer van de financiële risico's

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

Financieringsrisico

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

Intervest streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2021 is 4,1 jaar. Ook heeft Intervest haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van tien Europese financiële instellingen en de uitgifte van obligatieleningen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van de directieraad alsook in "Toelichting 21. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

Liquiditeitsrisico

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

De bankkredietovereenkomsten van Intervest zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Intervest of haar financiële interestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2021 beschikt de vennootschap nog over circa € 62 miljoen beschikbare kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften en bijkomende investeringen op te vangen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van de directieraad alsook in "Toelichting 21. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

Renterisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar Financiële risico's in het onderdeel Risicofactoren.

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente.

Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2021 liggen de rentevoeten op de indekkingen (inclusief financieringen met vaste rentevoet) van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 5,0 jaar.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van de directieraad alsook in "Toelichting 21 Langlopende en kortlopende financiële schulden" en "Toelichting 12. Netto-interestkosten" in het Financieel verslag.

TOELICHTING 23. BEREKENING SCHULDGRAAD

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2021	2020
Langlopende financiële schulden	21	413.162	303.343
Andere langlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)		7.191	6.988
Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.254	1.162
Kortlopende financiële schulden	21	100.650	123.522
Andere kortlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)		174	169
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	20	5.630	4.347
Andere kortlopende verplichtingen	20	177	177
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		528.238	439.708
Totaal activa voor schuldgraadberekening		1.171.950	1.015.457
Schuldgraad		45,1%	43,3%

Voor de verdere toelichting over de evolutie van de schuldgraad wordt verwezen naar de bespreking van de financiële structuur in het Jaarverslag van 2021 - Verslag van de directieraad.

TOELICHTING 24. VERBONDEN PARTIJEN

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders, en de daarmee verbonden ondernemingen, alsook haar perimetervenootschappen (zie Toelichting 25) en haar leden van de raad van toezicht en de directieraad.

Relatie met verbonden ondernemingen

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Interest/commitment fee's aangerekend op rekening courant dochters	6.766	5.844
Beheersfee aangerekend aan perimetervenootschappen	1.366	1.011
Totaal	8.132	6.855

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".

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Leden van de raad van toezicht	245	233
Leden van de directieraad	1.641	1.897
Totaal	1.886	2.130

TOELICHTING 25. LIJST VAN DE PERIMETERVENNOOTSCHAPPEN

in duizenden €

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Waarde van de deelname in enkelvoudige jaarrekening	Minderheids- belangen (in duizenden)	
					2021	2020
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	100%	-161		0
Mechelen Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0467.009.765	100%	4.104		0
Mechelen Research Park nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0465.087.680	100%	5.990		0
Genk Green Logistics nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0701.944.557	50%	14.023	14.023	7.196
Puurs Green Logistics nv (ex De Tafelberg)	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0882 088 997	100%	11.765		0
Greenhouse Singel (Tervueren Invest)	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0476 212 986	100%	13.954		0
Intervest Nederland Coöperatief U.A	Lichttoren 32 5611 BJ Eindhoven Nederland	NL857537349B01	100%	150.544		0

Perimetervennootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A.*

Intervest Tilburg 1 BV	NL857541122B01	100%
Intervest Tilburg 2 BV	NL859485869B01	100%
Intervest Raamsdonkveer 1 BV	NL857780001B01	100%
Intervest Raamsdonkveer 2 BV	NL858924900B01	100%
Intervest Raamsdonkveer 3 BV	NL858924900B01	100%
Intervest Eindhoven 1 BV	NL858924894B01	100%
Intervest Vuren 1 BV	NL856350412B01	100%
Intervest Roosendaal 1 BV	NL859095277B01	100%
Intervest Roosendaal 2 BV	NL859485778B01	100%
Intervest Roosendaal 3 BV	NL859683059B01	100%
Intervest Venlo 1 BV	NL859752458B01	100%
Intervest Nijmegen 1 BV	NL859957743B01	100%
Intervest Den Bosch 1 BV	NL860294869B01	100%
Intervest Breda 1 BV	NL862636693B01	100%

* Alle vennootschappen van Intervest in Nederland zijn gevestigd op Lichttoren 32, 5611 BJ te Eindhoven.

Als gevolg van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille van Intervest in Nederland is in 2017 Intervest Nederland Coöperatief U.A. opgericht. De andere Nederlandse bv's zijn perimetervennootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A. en houden het vastgoed aan.

TOELICHTING 26. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN

<i>in duizenden €</i>	2021	2020
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	89	89
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	18	19
• Belastingadviesopdrachten	0	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdracht	11	35
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is		
• Andere controleopdrachten	66	0
• Belastingadviesopdrachten	0	2
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdracht	12	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	220	145

TOELICHTING 27. VOORWAARDELIJKE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Betwiste belastingsaanslagen

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

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

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

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

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

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

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

Intervest heeft op 29 januari 2018 cassatie beroep aangetekend tegen voormeld Arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017. Op 28 november 2019 heeft het Hof van Cassatie het vonnis van de het Hof van Beroep nietig verklaard en duidelijk gesteld dat: "De werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen is de werkelijke waarde van de activa van de vennootschap, verminderd met de voorzieningen en schulden. Van deze vermogensbestanddelen maakt de effectiseringspremie, zijnde de meerprijs, bovenop het netto-actief van de vennootschap, die de belegger bereid is te betalen voor de aandelen in de vastgoedbevak wegens haar bijzondere karakteristieken, geen deel uit." De zaak is nu verwezen naar het Hof van Beroep van Gent.

De afhandeling van de andere bezwaarschriften is voorlopig opgeschort.

Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2021 heeft Intervest volgende verplichtingen:

- Intervest heeft onrechtstreeks, via haar 50% aandeelhouderschap in Genk Green Logistics, een resultaatsverbintenis om in de context van het GGL project een minimum tewerkstelling te garanderen. De naleving van deze resultaatsverbintenis wordt gemeten op twee punten in de tijd, namelijk 31 december 2030 en 31 december 2036, verhoogd met het aantal kalenderdagen vertraging inzake de oplevering van de infrastructuurwerken zone A door de Vlaamse Waterweg, contractueel bepaald op 31 december 2021. Bij niet-naleving kan een boete van maximaal € 2 miljoen worden opgelegd op niveau van Genk Green Logistics.
- Intervest heeft zich verder ook, samen met JM Construct, ten aanzien van de Vlaamse Waterweg hoofdelijk en ondeelbaar borg gesteld voor de betaling door GGL van kosten van bodemsanering en aanleg van infrastructuur ten belope van een bedrag van € 4 miljoen.

Belangenconflicten

Er hebben zich geen specifieke belangenconflicten voorgedaan in de loop van 2021 die overeenkomstig het Wetboek van Venootschappen en Verenigingen en/of de GVV-Wetgeving dienen te worden toegelicht in het Jaarverslag.

TOELICHTING 28. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In het eerste kwartaal van 2022 werd met Enterprise Services Belgium, huurder in Mechelen Business Tower een addendum aan de negenjarige vaste huurovereenkomst gesloten, waarbij een deel van de gehuurde ruimte door de huurder opgezegd wordt. Ter compensatie voor deze uitzonderlijke voortijdige opzeg is een verbrekingsvergoeding verschuldigd die de gemiste huur van deze ruimten voor de resterende looptijd van het contract en een compensatie voor één jaar gemeenschappelijke lasten omvat. Het totale verschuldigde bedrag van € 2,9 miljoen werd intussen van de huurder ontvangen. De opbrengst komt volledig ten goede van het EPRA resultaat van 2022.

De Russische inval in Oekraïne heeft de wereld geschokt. Sinds 24 februari 2022 woedt er binnen Europa een oorlog, waarin de situatie van uur tot uur verandert. De militaire invasie van Oekraïne door Rusland en de daarmee verband houdende sancties die door andere landen worden opgelegd kunnen een grote impact hebben op bedrijven en organisaties en kunnen leiden tot een verdere stijging van de inflatie, een daling van het algemene economische sentiment en in het algemeen tot een verslechtering van de economische situatie en zelfs een recessie.

De eventuele gevolgen voor Intervest zullen eerder van indirecte aard zijn zoals stijgende energieprijzen, stijging van de rentekosten, beperkte beschikbaarheid van materialen, etc. en zullen in de loop van 2022 duidelijker worden. Verdere informatie over de verschillende risico's en de beheersmaatregelen die Intervest hiervoor in voege heeft, is te vinden bij de Risicofactoren in de Jaarbrochure 2021.

Naast bovenstaande zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2021.

TOELICHTING 29. SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: *100* *200*

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	38,1	13,4	24,7
Deeltijds	1002	6,6		6,6
Totaal in voltijdsequivalenten (VTE)	1003	42,7	13,4	29,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	60.359,2	21.850,0	38.509,2
Deeltijds	1012	6.665,5		6.665,5
Totaal	1013	67.024,7	21.850,0	45.174,7
Personeelskosten				
Voltijds	1021	2.976.512	1.252.315	1.673.630
Deeltijds	1022	329.681	0	323.576
Totaal	1023	3.306.193	1.252.315	1.997.206
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	62.190	19.908	42.282

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	43,5	12,3	31,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	69.611,0	20.177,2	49.433,8
Personeelskosten	1023	3.011.731	1.047.977	1.911.230
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	64.265	18.678	45.587

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	39	7	43,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	39	7	43,6
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	15	0	15,0
Lager onderwijs	1200	4	0	4,0
Secundair onderwijs	1201	1	0	1,0
Hoger niet-universitair onderwijs	1202	1	0	1,0
Universitair onderwijs	1203	9	0	9,0
Vrouwen	121	24	7	28,6
Lager onderwijs	1210	3		3,0
Secundair onderwijs	1211	5		5,0
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	12	5	15,2
Universitair onderwijs	1213	4	2	5,4
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	39	7	43,6
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	1,16	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	2.190,7	
Kosten voor de onderneming	152	79.476,78	

TABEL VAN HET PERSONEELVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	8	1	8,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	8	1	8,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			

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

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de onderneming	5803	24.200	5813	9.794
Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	24.200	58131	9.794
Waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
Waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	