

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht
Naamloze Vennootschap
Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem - Antwerpen

Ondernemingsnummer 0458.623.918 RPR Antwerpen
B.T.W.-Nr.: BE 458.623.918

VERSLAG OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING opgesteld door de raad van toezicht van Intervest Offices & Warehouses NV gericht aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2024

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig onze wettelijke en statutaire verplichtingen, hebben wij de eer u hierbij verslag uit te brengen over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 aan uw goedkeuring voor.

Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen werden de "Financiële staten" van Intervest Offices & Warehouses (hierna 'Intervest') opgemaakt. Hiervoor wordt verwezen naar de (geconsolideerde) financiële staten 2023 (het "Jaarverslag") dat gepubliceerd werd op de website van de Vennootschap (www.intervest.be).

1 GETROUW OVERZICHT VAN DE ONTWIKKELING EN DE RESULTATEN VAN HET BEDRIJF EN VAN DE POSITIE VAN DE VENNOOTSCHAP, ALSMEDE EEN BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE ZIJ GECONFRONTEERD WORDT

1.1 Bespreking van de balans

Actief¹

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van Intervest is in 2023 gestegen met € 14,4 miljoen en bedraagt op 31 december 2023 € 794 miljoen (€ 780 miljoen op 31 december 2022).

De reële waarde van de **logistieke portefeuille** is in 2023 toegenomen met circa € 60 miljoen. Enerzijds door investeringen in projectontwikkelingen voor € 0,4 miljoen en de bestaande vastgoedbeleggingen voor € 3,9 miljoen. Anderzijds door acquisities in de portefeuille voor € 29 miljoen, zijnde Gent Skaldenpark en St Georges te Luik en € 25,8 miljoen door de toename van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2022.

De reële waarde van de **kantorenportefeuille** is ten opzichte van jaareinde 2022 afgenomen met € 45,2 miljoen. Buiten de panden die reeds geboekt stonden als vastgoed bestemd voor verkoop per 31/12/2022 werd er ook nog een kantoorpand verkocht in Zellik, het effect op de kantorenportefeuille hiervan bedraagt €-5,4 miljoen. Tevens werd het pand in Aartselaar overgeboekt naar "vastgoed bestemd voor verkoop" als gevolg van een getekende compromis in december 2023. In 2023 werden bovendien investeringen in de bestaande portefeuille uitgevoerd voor € 2,5 miljoen. De variaties in de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille bedragen € -38,4 miljoen in 2023.

Daarnaast omvatten de vaste activa ook de **financiële vaste activa** voor een bedrag van € 449 miljoen (€ 425 miljoen). De financiële activa bevatten op 31 december 2023 de waarde van de deelnemingen in de perimetervenootschappen van Intervest (€ 250 miljoen), de reële waarde van de financiële derivaten (€ 19 miljoen) en de lening met perimetervenootschap Intervest Nederland Coöperatief U.A., voornamelijk ter financiering van de verwervingen van het vastgoed aangehouden in de Nederlandse perimetervenootschappen (€ 179 miljoen).

De **vlottende activa** bedragen € 80,5 miljoen (€ 101,7 miljoen) en bestaan voor € 2,9 miljoen activa bestemd voor verkoop, € 5,7 miljoen handelsvorderingen, € 65,3 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa (vnl. bestaande uit de rekening couranten met de Belgische perimetervenootschappen) en € 1,3 miljoen uit liquide middelen (€ 1,4 miljoen) en € 4,6 miljoen overlopende rekeningen.

Passief²

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2023 afgenomen met € -18,6 miljoen of 2,7% en bedraagt op 31 december 2023 € 678 miljoen (€ 697 miljoen op 31 december 2022), vertegenwoordigd door 30.825.122 aandelen (29.235.067 aandelen op 31 december 2022). Deze toename komt hoofdzakelijk hier uit voort.

- het keuzedividend voor € 10,4 miljoen (in juni 2023) waarbij de aandeelhouders van Intervest voor de uitkering van het dividend over het boekjaar 2022 geopteerd hebben voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash; dit heeft geleid tot de creatie van 645.406 nieuwe aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2023.
- de kapitaalverhoging door inbreng aandelen ILWS voor een bedrag van € 13 miljoen (944.649 aandelen, deze zijn pas dividendgerechtigd vanaf 2 augustus 2023).
- de dividenduitkering over boekjaar 2022 voor een bedrag van € 44,7 miljoen in mei 2023.
- het globaalresultaat van het boekjaar 2023 voor € 2,8 miljoen.

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2023 door deze kapitaalverhogingen gestegen met € 14,5 miljoen tot € 280,9 miljoen (€ 266,4 miljoen) en de **uitgiftepremies** met € 8,9 miljoen tot € 228,2 miljoen (€ 219,4 miljoen).

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 165 miljoen (€ 162 miljoen).

Op 31 december 2023 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 21,99 tegenover € 23,83 op 31 december 2022. De EPRA NTA (netto materiële activa) per aandeel bedraagt € 21,59 op 31 december 2023 (€ 22,87 per 31 december 2022).

Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2023 € 20,70 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een korting van 5,9% ten opzichte van de reële nettowaarde.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 549 miljoen (€ 498 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 528 miljoen (€ 485 miljoen) die bestaan uit langetermijnfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2024. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de

² Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2022.

negatieve marktwaarde van € 7,1 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden en een bedrag van € 12,3 miljoen voor de verplichtingen voor het via recht van gebruik gehouden vastgoed, conform IFRS 16. Tot slot bevatten de langlopende verplichtingen handelsschulden en andere langlopende schulden voor een bedrag van € 1,3 miljoen (€ 1,1 miljoen).

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 104 miljoen (€ 120 miljoen) en bevatten hoofdzakelijk voor € 79 miljoen (€ 102 miljoen) uit kortlopende financiële schulden die bestaan uit financieringen met een vervaldag vóór 31 december 2024 en € 4 miljoen aan andere kortlopende financiële verplichtingen ten gevolge van de mogelijke deal met TPG. De kortlopende verplichtingen bevatten ook voor € 4 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden, voor € 7 miljoen andere kortlopende verplichtingen en voor € 9 miljoen uit overlopende rekeningen.

1.2 Bespreking van de resultaten³

Voor het boekjaar 2023 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest € 51,6 miljoen, wat een stijging is van € 2,3 miljoen of 4,7% ten opzichte van boekjaar 2022 (€ 49,3 miljoen). Deze stijging kunnen we volledig toeschrijven aan de logistieke portefeuille, in het kantorensegment daalden de huurinkomsten met € 1,2 miljoen.

De **andere met beheer verbonden kosten en opbrengsten** bedragen € 0,7 miljoen (€ 0,2 miljoen), de stijging van € 0,5 miljoen is een gevolg van enerzijds een daling van de wederinstandhoudingskosten en anderzijds een stijging van de opbrengsten van de laadpalen (€ 0,4 miljoen).

De **vastgoedkosten** bedragen voor boekjaar 2023 € 8,2 miljoen (€ 5,6 miljoen). De stijging met € 2,6 miljoen of 46% is een mix van voornamelijk hogere beheerskosten en hogere leegstandskosten. Ook de technische kosten en andere vastgoedkosten kenden een toename. Enkel de commerciële kosten daalden licht.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 10,6 miljoen voor boekjaar 2023 (€ 4,4 miljoen). De toename van circa € 6,2 miljoen is voornamelijk het gevolg van de gestegen advieskosten (€ 5,1 miljoen) hoofdzakelijk verbonden met de deal met TPG.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in 2023 is gedaald met € 6 miljoen tot € 33,5 miljoen (€ 39,5 miljoen).

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt voor 2023 € -4,7 miljoen (€ 0,5 miljoen). In 2023 heeft Intervest de kantoor sites in Dilbeek, Hoeilaart en Zellik alsook Gateway House te Antwerpen verkocht.

Het verschil tussen de verkoopprijs en de aanschafwaarde (€ 13,2 miljoen) is gedeeltelijk in boekjaar 2023 toegewezen aan de beschikbare reserve (€ 8,7 miljoen) gezien dit resultaat gerealiseerd is. Vervolgens zal het resterende gedeelte (€ 4,5 miljoen) via de resultaatverwerking van boekjaar 2023 toegewezen worden aan de beschikbare reserves.

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2023 € -12,6 miljoen (€ 6,7 miljoen).

- In de logistieke portefeuille van België – Positieve herwaardering van € 25,8 miljoen of 6%
- In de kantorenportefeuille – Negatieve herwaardering van € 38,4 miljoen of -11%

³ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2022.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt in 2023 € -6,9 miljoen (€ -2,6 miljoen). De stijging van de netto-financieringskosten is voornamelijk het gevolg van een stijging van de netto intrestkosten van € 7,3 miljoen, deels gecompenseerd door een stijging van de financiële opbrengsten met € 3,2 miljoen.

De **netto-interestkosten** bedragen in 2023 € -18,4 miljoen ten opzichte van € -11,1 miljoen in 2022. De stijging van de netto-intrestkosten met € 7,3 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van een hogere gemiddelde opname gecombineerd met een stijging van de Euribortarieven. De gemiddelde rentevoet van de financieringen is in 2023 gestegen met 1% tot 2,9% (1,9% voor 2022).

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** bedragen in 2023 € -1,9 miljoen (€ 7,8 miljoen) en bevatten de wijziging in marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -15,6 miljoen (€ 32,3 miljoen). Daarnaast bevatten de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva een meerwaarde op de deelnemingen in perimetervenootschappen voor een bedrag van € 13,7 miljoen ten opzichte van een waardevermindering van € 24,5 miljoen in 2022.

Het **nettoresultaat** van Intervest van het boekjaar 2023 bedraagt € 5,9 miljoen (€ 51,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 37,7 miljoen (€ 44,8 miljoen)
- het **portefeuilresultaat** van € -16,1 miljoen (€ -25,3 miljoen)
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € -15,6 miljoen (€ 32,3 miljoen).

Voor het boekjaar 2023 betekent dit voor Intervest een EPRA resultaat van € 37,7 miljoen (€ 44,8 miljoen). Rekening houdend met 30.021.003 gewogen gemiddeld aantal aandelen geeft dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,26 ten opzichte van € 1,68 per aandeel voor boekjaar 2022. Het dividendgerechtigd aantal aandelen bedraagt 30.825.122 op 31 december 2023.

Voor 2023 zal aan de aandeelhouders een **brutodividend** van € 1,02⁴ aangeboden worden (€ 1,53 voor 2022). De aandelen die gecreëerd werden bij de inbreng in natura (acquisitie ILWS) delen slechts pro rata in het resultaat, als gevolg hiervan hebben 944.649 aandelen slechts recht op 5/12 van het dividend. Dit komt neer op een pay-out ratio van 82%⁵ van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2023 (€ 20,70) biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 4,9%.

De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt, zijn voornamelijk diegene eigen aan de sector. Voor een volledig overzicht, de mogelijke impact ervan, en de maatregelen die worden getroffen om het mogelijks nadelig effect van deze risico's in te perken wordt verwezen naar het Jaarverslag 2023 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.intervest.be (Risicofactoren).

2 INFORMATIE OMTRENT DE BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarverslag 2023 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.intervest.be (Financiële staten – Toelichting 27: Gebeurtenissen na balansdatum).

⁴ Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2024.

⁵ Intervest Offices & Warehouses is een gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen.

3 OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarverslag 2023 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.intervest.be (zie o.m. Activiteitenverslag – Vooruitzichten 2024).

4 ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Gedurende het boekjaar werden geen onderzoeks- en/of ontwikkelingsactiviteiten uitgevoerd, zulks gelet op de aard en activiteit van de vennootschap.

5 BESTAAN VAN BIJKANTOREN VAN DE VENNOOTSCHAP

De Vennootschap heeft geen bijkantoren.

6 VERANTWOORDING VAN DE WAARDERINGSREGELS

Uit de balans blijkt een eigen vermogen positie van € 678 miljoen. Er doen zich geen liquiditeitsproblemen voor en daarom achtte de raad van toezicht het verantwoord de waarderingsregels te blijven toepassen in de veronderstelling van continuïteit.

7 INZAKE HET GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN DOOR DE VENNOOTSCHAP EN VOOR ZOVER ZULKS VAN BETEKENIS IS VOOR DE BEOORDELING VAN ACTIVA, PASSIVA, FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT

7.1 De doelstellingen en het beleid van de Vennootschap inzake de beheersing van het risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten voorgenomen transacties, waarvoor hedge accounting wordt toegepast

Het financieringsbeleid van Intervest is gericht op het optimaal financieren van de groei strategie van de vennootschap. Hierbij wordt een evenwichtige verhouding van schulden en eigen vermogen nagestreefd, waarbij het de bedoeling is om de schuldgraad tussen 45% en 50% te behouden. Intervest zorgt voor voldoende beschikbare middelen om de lopende projecten te financieren en om te kunnen ingaan op groeiopportuniteiten. Een goede diversificatie van verschillende financieringsbronnen wordt beoogd, alsook een adequate spreiding van de vervaldagen van de financieringen waardoor Intervest ook in 2023 afsluit met een solide kapitaalstructuur. Intervest besteedt blijvend aandacht aan het actief beheer van de financiële risico's waaronder renterisico, liquiditeitsrisico en financieringsrisico.

De indekkingsratio bedraagt 98% op jaareinde 2023 en ligt daarmee hoger dan de strategische doelstelling van Intervest om een indekkingsratio van minstens 80% aan te houden. Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële derivaten wordt verwezen naar het Jaarverslag 2023 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.intervest.be (Financiële staten – Toelichting 22 Financiële instrumenten).

De financieringen, rente-indekkingen en optimalisaties hebben er voor gezorgd dat ondanks de fel gestegen rente op de internationale markten, de gemiddelde financieringskost van Intervest slechts gestegen is van 1,9% in 2022 naar 2,9% in 2023.

Intervest tracht zoveel mogelijk een matching van haar activa en passiva te garanderen doorheen de cyclus. In die optiek genereert de portefeuille op 31 december 2023 een brutohuurrendement van 7,1%, bij volledige verhuring is dit 7,6%, met een gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 4,0 jaar. De portefeuille wordt gefinancierd met schulden die vandaag een gemiddelde kost dragen van de 2,9%,

gebaseerd op een hoge indekkingsgraad van 98%, met indekkingsinstrumenten op lange termijn, gemiddeld 3,5 jaar op 31 december 2023 (4,5 jaar in 2022).

7.2 *Het door de Vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico en kasstroomrisico*

Voor een volledig overzicht van de risico's, met de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen, wordt verwezen naar het Jaarverslag 2023 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.intervest.be (Risicofactoren).

8 VERKLARING INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarverslag 2023 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.intervest.be, waarin de Verklaring inzake deugdelijk bestuur, met inbegrip van o.m. het Remuneratieverslag alsook een toelichting bij belangenconflicten en bijzondere verrichtingen (zoals kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal en inkoop van eigen aandelen), werd opgenomen (zie Corporate Governance Verklaring).

* * *

Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en aan de bestuurders en eveneens aan de commissaris, i.e. Deloitte Bedrijfsrevisoren B.V., vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, kwijting te verlenen voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 19 maart 2024.

De raad van toezicht,

De heer Michiel Celis
(Voorzitter)

De heer Max Mather

De heer Avi Banyasz

Mevrouw Marleen Willekens

Mevrouw Ann Smolders

Mevrouw Patrica Laureys