

## 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 bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV gericht aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2019

---

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 2018 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 aan uw goedkeuring voor.

Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen werd een jaarlijks financieel verslag van Intervest Offices & Warehouses (hierna 'Intervest') opgemaakt. Hiervoor wordt verwezen naar het (geconsolideerde) jaarlijks financieel verslag 2018 (het "Jaarverslag") dat gepubliceerd werd op de website van de Vennootschap ([www.intervest.be](http://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**

###### **Actief<sup>1</sup>**

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** heeft in 2018 een groei gekend van 9% en is toegenomen met circa € 55 miljoen door acquisities en herontwikkelingen, in lijn met de strategie.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2018 € 685 miljoen (€ 630 miljoen).

---

<sup>1</sup> Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2017.

Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2018 volgende evoluties gekend:

- de verwerving van een kantoor-site in België met een totale aanschaffingswaarde van € 34 miljoen
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande portefeuille voor € 10 miljoen, voornamelijk in Greenhouse BXL
- een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 0,4% of € 2 miljoen
- de boekhoudkundige verwerking van de waarde van het gebruiksrecht voor het 'via recht van gebruik gehouden vastgoed' in Aartselaar, Mechelen en Oevel voor € 9 miljoen, conform IFRS 16 dat vanaf 1 januari 2018 van toepassing is.

Daarnaast omvatten de vaste activa de **financiële vaste activa** voor een bedrag van € 165 miljoen (€ 28 miljoen). De financiële vaste activa bevatten op 31 december 2018 voornamelijk de reële waarde van de deelnemingen aangehouden in perimetervenootschappen van Intervest voor een bedrag van € 65 miljoen en de leningen en vorderingen aan deze perimetervenootschappen voor een bedrag van € 100 miljoen, verstrekt ter financiering van de verwerving van het vastgoed aangehouden in deze vennootschappen in België en Nederland.

De **vlottende activa** bedragen € 33 miljoen (€ 20 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 10 miljoen uit handelsvorderingen waarvan € 9 miljoen vooruitfacturaties voor het eerste kwartaal van 2019, € 20 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa (voornamelijk vorderingen op perimetervenootschappen), € 1 miljoen uit liquide middelen en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

## Passief<sup>2</sup>

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2018 toegenomen met € 121 miljoen of 34% en bedraagt op 31 december 2018 € 480 miljoen (€ 359 miljoen op 31 december 2017), vertegenwoordigd door 24.288.997 aandelen (18.405.624 aandelen op 31 december 2017). Deze toename komt hoofdzakelijk voort uit:

- de kapitaalverhoging met onherleidbaar toewijzingsrecht in november 2018 voor een bedrag van € 100 miljoen, met een netto-opbrengst van € 98 miljoen (na aftrek van kosten) en de uitgifte van 5.397.554 nieuwe aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 30 november 2018.
- het keuzedividend voor € 10 miljoen in mei 2018 waarbij de aandeelhouders van Intervest voor de uitkering van het dividend over het boekjaar 2017 voor 57,5% van hun aandelen geopteerd hebben voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit heeft geleid tot de creatie van 485.819 nieuwe aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2018.
- de dividenduitkering over boekjaar 2017 voor een bedrag van € 25 miljoen in mei 2018.
- het nettoresultaat van het boekjaar 2018 voor € 34 miljoen.
- de aanpassing van de begintoestand van de onbeschikbare reserves op 1 januari 2018 als gevolg van toepassing van IFRS 16 voor € 3 miljoen.

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2018 door de kapitaalverhogingen gestegen met € 53 miljoen tot € 221 miljoen (€ 168 miljoen) en de **uitgiftepremies** met € 56 miljoen tot € 168 miljoen (€ 112 miljoen).

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 58 miljoen (€ 59 miljoen).

Op 31 december 2018 bedraagt de **netto waarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,76 tegenover € 19,52 op 31 december 2017. De EPRA NAV per aandeel bedraagt € 19,99 op 31 december 2018. Dit betekent een stijging van € 0,37 tegenover een EPRA NAV per aandeel van € 19,62 op 31 december 2017 voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaat-generatie, de herwaardering van de portefeuille, en de dividenduitkering over het boekjaar 2017.

Aangezien de beurskoers van het Intervest-aandeel (INTO) op 31 december 2018 € 20,60 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 5% ten opzichte van de reële nettowaarde. Hierbij

---

<sup>2</sup> Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2017.

dient rekening gehouden te worden dat het aandeel op 31 december 2018 zonder coupon 21 noteert, die onthecht is op 15 november 2018 en recht geeft op een pro rata temporis dividend van € 1,28. Hiermee rekening houdend noteert het aandeel met een premie van 12%.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 299 miljoen (€ 255 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 289 miljoen (€ 252 miljoen) die voor € 254 miljoen bestaan uit langetermijnfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2019 en de in maart 2014 uitgegeven obligatielening van € 35 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 3 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden. Per 31 december 2018 is er een bedrag van € 6 miljoen voor de verplichtingen voor het via recht van gebruik gehouden vastgoed, conform IFRS 16.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 105 miljoen (€ 64 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 86 miljoen (€ 47 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (financieringen met een vervaldag vóór 31 december 2019 en de in maart 2014 uitgegeven obligatielening van € 25 miljoen die op 1 april 2019 op vervaldatum komt), voor € 3 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 16 miljoen uit overlopende rekeningen.

## 1.2 Bespreking van de resultaten<sup>3</sup>

De strategie van Intervest is gebaseerd op een heroriëntering van haar kantorenportefeuille en een groei van de logistieke vastgoedportefeuille. Voor boekjaar 2018 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest € 44,3 miljoen en stijgen hiermee met € 1,8 miljoen of 4% ten opzichte van boekjaar 2017 (€ 42,5 miljoen).

In de logistieke portefeuille nemen de huurinkomsten toe met € 1,2 miljoen. Dit is een stijging van 5% ten opzichte van 2017. De toename volgt voornamelijk uit de investeringen in 2017 die in 2018 een volledig jaar bijdragen aan het resultaat. Ook de in 2017 gerealiseerde uitbreidingen in de bestaande sites in Herentals en Herstal dragen bij tot de toename van de huurinkomsten.

In het kantorensegment nemen de huurinkomsten licht toe met € 0,6 miljoen door nieuwe verhuringen van leegstaande ruimtes in o.a. Mechelen Campus Toren en Woluwe Garden.

De verhuringen in Greenhouse BXL zullen in de loop van 2019 gradueel bijdragen in de huurinkomsten van de vennootschap. Ook de acquisitie van Ubicenter in Leuven in december 2018 zal in 2019 een volledig jaar bijdragen aan het resultaat.

De **vastgoedkosten** bedragen voor boekjaar 2018 € 6,0 miljoen (€ 6,1 miljoen). De beperkte daling met € 0,1 miljoen wordt (i) voornamelijk veroorzaakt door een daling in de technische kosten van € 0,3 miljoen, (ii) gedeeltelijk gecompenseerd door de toename van de beheerskosten van het vastgoed met € 0,2 miljoen door de uitbreiding van het Intervest team door de groei van de vastgoed-portefeuille.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 2,6 miljoen voor boekjaar 2018 en zijn daarmee op hetzelfde niveau gebleven als vorig jaar (€ 2,7 miljoen).

De stijging van de huurinkomsten in combinatie met de daling van de vastgoedkosten en stabiele algemene kosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in 2018 stijgt met € 2,2 miljoen of 6% tot € 36,5 miljoen (€ 34,3 miljoen). Hierdoor verbetert de operationele marge van Intervest van 81% in 2017 naar 82% voor boekjaar 2018. In boekjaar 2018 heeft Intervest geen vastgoedbeleggingen gedesinvesteerd.

<sup>3</sup> Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2017.

De **variatiën in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2018 € 2,3 miljoen (€ -7,8 miljoen). De positieve variatiën in de reële waarde zijn het gevolg van:

- de stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille met 1% of € 3,4 miljoen door het aanscherpen van de rendementen.
- de daling van de reële waarde van de kantorenportefeuille met € -0,4 miljoen, bestaande uit een algemene waardedaling van 1% of € 2,3 miljoen (door de aanpassing van de rendementen, deels gecompenseerd door een stijging van de reële waarde van Greenhouse BXL en Mechelen Campus Toren door de gerealiseerde verhuringen) en de meerwaarde op de acquisitie in Leuven in 2018 voor € 1,9 miljoen.

Het **financiële resultaat (excl. variatiën in reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges))** bedraagt in 2018 € -7,0 miljoen en blijft hierbij stabiel ten opzichte van 2017 (€ -7,0 miljoen). De in 2017 en 2018 uitgevoerde herfinancieringen ter optimalisering van de financieringsstructuur zorgen samen met het commercial-paperprogramma dat werd uitgerold in juli 2018 voor een compensatie van de toegenomen kosten als gevolg van de groei van de portefeuille en een daling van de gemiddelde financieringskost van Intervest.

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

De **variatiën in de reële waarde van financiële vaste activa** omvat de variatiën de reële waarde van de deelnemingen aangehouden in perimetervenootschappen van Intervest voor een bedrag van € 3,8 miljoen (€ 0,6 miljoen). De variatie van de reële waarde van financiële vaste activa wordt integraal via de resultatenrekening verwerkt en niet via het eigen vermogen.

Het **nettoresultaat** van Intervest van het boekjaar 2018 bedraagt € 34,1 miljoen (€ 21,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 31,2 miljoen (€ 27,4 miljoen); of een toename van € 3,7 miljoen of 14% hoofdzakelijk als gevolg van de stijging van de huurinkomsten door de acquisities van boekjaar 2017 en 2018 en de verhuringen in de bestaande vastgoedportefeuille.
- het **portefeuilleresultaat** van € 4,6 miljoen (€ -7,4 miljoen)
- de **variatiën in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € -1,6 miljoen (€ 1,1 miljoen).

Voor het boekjaar 2018 betekent dit voor Intervest een EPRA resultaat van € 31,2 miljoen (€ 27,4 miljoen). Rekening houdend met 19.176.981 gewogen gemiddeld aantal aandelen geeft dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,63 ten opzichte van € 1,58 per aandeel voor boekjaar 2017.

In het kader van haar groeistrategie heeft Intervest in maart 2016 besloten een brutodividend voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel. Voor boekjaar 2018 zal aan de aandeelhouders een **brutodividend** van € 1,40 aangeboden worden<sup>4</sup> (€ 1,40 voor boekjaar 2017). Dit komt neer op een pay-out ratio van 86% van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2018 (€ 20,60) biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 6,8%.

De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt zijn 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 2018 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap [www.intervest.be](http://www.intervest.be) (Risicofactoren).

---

<sup>4</sup> Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2019.

## **2 INFORMATIE OMTRENT DE BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEJAAR**

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarverslag 2018 zoals gepubliceerd op de website van de vennootschap [www.intervest.be](http://www.intervest.be) (Financieel Verslag – Toelichting 26: Gebeurtenissen na balansdatum).

## **3 OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN**

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarverslag 2018 zoals gepubliceerd op de website van de vennootschap [www.intervest.be](http://www.intervest.be) (zie o.m. Verslag van het directiecomité – Vooruitzichten 2019).

## **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 € 480 miljoen. Er doen zich geen liquiditeitsproblemen voor en daarom achtte de raad van bestuur 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 groeistrategie van de vennootschap. Hierbij wordt een evenwichtige verhouding van schulden en eigen vermogen nagestreefd, waarbij het de bedoeling is om de schuldgraad tussen 45% en 50% te behouden. Intervest zorgt voor voldoende beschikbare middelen om de lopende projecten te financieren en om te kunnen ingaan op groeiopportunities. Een goede diversificatie van verschillende financierings-bronnen wordt beoogd, alsook een adequate spreiding van de vervaldagen van de financieringen. Intervest besteedt blijvende aandacht aan het actief beheer van de financiële risico's waaronder het renterisico, liquiditeitsrisico en financieringsrisico.

Het streefdoel voor de indekkingsratio van Intervest werd vorig jaar verhoogd naar minstens 80%. Gebruikmakend van de huidige lage interestvoeten bedraagt de indekkingsratio op 31 december 2018 84% (76% op 31 december 2017).

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële derivaten wordt verwezen naar het Jaarverslag 2018 zoals gepubliceerd op de website van de vennootschap [www.intervest.be](http://www.intervest.be) (Financieel verslag – Toelichting 18: Financiële instrumenten).

De financieringen, rente-indekkingen en optimalisaties hebben er voor gezorgd dat de gemiddelde financieringskost van Intervest verlaagd is van 2,6% in 2017 naar 2,4% in 2018.

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 2018 een brutohuurrendement van 7,4%, bij volledige verhuring 7,9%, met een gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 4,6 jaar. De portefeuille wordt gefinancierd met schulden die vandaag een gemiddelde kost dragen onder de 3%, gebaseerd op een hoge indekkingsgraad van minstens 80%, met indekkingsinstrumenten op lange termijn, gemiddeld 4,2 jaar op 31 december 2018 (3,6 jaar in 2017). Deze hoge marge tussen rendement en kost zorgt voor een adequaat draagvlak om te voldoen aan de financiële lasten, hetgeen zich vertaalt in een interest cover ratio van 4,9 voor 2018 (4,7 voor 2017).

## **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 2018 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap [www.intervest.be](http://www.intervest.be) (Risicofactoren).

## **8 VERKLARING INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR**

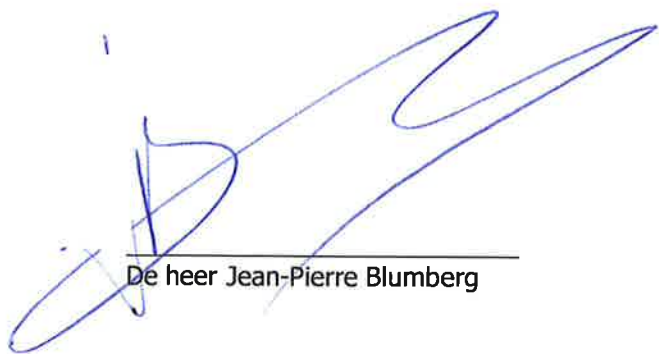
Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarverslag 2018 zoals gepubliceerd op de website van de vennootschap [www.intervest.be](http://www.intervest.be), waarin de "Verklaring inzake deugdelijk bestuur", met inbegrip van o.m. het Remuneratieverslag alsook een toelichting bij belangenconflicten en bijzondere verrichtingen (zoals kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal en inkoop van eigen aandelen), werd opgenomen (zie Verslag van de raad van bestuur - Corporate Governance Verklaring).

\* \* \*

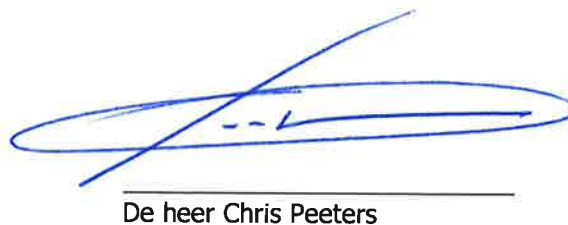
Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en aan de bestuurders en eveneens aan de commissaris, i.e. Deloitte Bedrijfsrevisoren B.V. o.v.v. CVBA, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, kwijting te verlenen voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 december 2018.

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 7 maart 2019.

De raad van bestuur,



De heer Jean-Pierre Blumberg



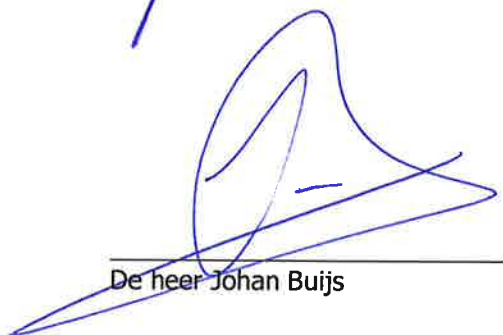
De heer Chris Peeters



Mevrouw Marleen Willekens



Mevrouw Jacqueline Heeren - de Rijk



De heer Johan Buijs



De heer Gunther Gielen