

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 29 april 2020

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 2019 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 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 2019 (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 vastgoedportefeuille** van Intervest is in 2019 met € 24 miljoen afgenomen en bedraagt op 31 december 2019 € 661 miljoen (€ 685 miljoen op 31 december 2018).

De reële waarde van de **logistieke portefeuille** is in 2019 afgenomen met circa € 22 miljoen door enerzijds de desinvesteringen voor € 58 miljoen van de sites in Aartselaar, Houthalen en Oudsbergen, anderzijds gecompenseerd door de verwerving van de site in Gent Eddastraat (fusie van Edda21 nv met Intervest op 11 december 2019) voor € 24 miljoen, investeringen aan de bestaande vastgoedbeleggingen voor € 3 miljoen en € 9 miljoen door de toename van de reële waarde van de bestaande portefeuille door aanscherping van de rendementen.

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2018.



De reële waarde van de **kantorenportefeuille** is ten opzichte van jaareinde 2018 afgenomen met € 2 miljoen. In 2019 werden investeringen in de bestaande portefeuille uitgevoerd voor € 7 miljoen, voornamelijk in Greenhouse BXL. De variaties in de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille bedragen € -9 miljoen in 2019.

Daarnaast omvatten de vaste activa ook de **financiële vaste activa** voor een bedrag van € 220 miljoen (€ 165 miljoen). De financiële vaste activa bevatten op 31 december 2019 voornamelijk de reële waarde van de deelnemingen aangehouden in perimetervenootschappen van Intervest voor een bedrag van € 86 miljoen en de leningen en vorderingen aan deze perimetervenootschappen voor een bedrag van € 134 miljoen, verstrekt ter financiering van de verwerving van het vastgoed aangehouden in deze vennootschappen in België en Nederland.

De **vlottende activa** bedragen € 28 miljoen (€ 33 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 11 miljoen uit handelsvorderingen waarvan € 8 miljoen vooruitfacturaties voor het eerste kwartaal van 2020, € 13 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 1 miljoen uit liquide middelen en € 3 miljoen uit overlopende rekeningen.

Passief²

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2019 toegenomen met € 47 miljoen of 10% en bedraagt op 31 december 2019 € 527 miljoen (€ 480 miljoen op 31 december 2018), vertegenwoordigd door 24.657.003 aandelen (24.288.997 aandelen op 31 december 2018). Deze toename komt hoofdzakelijk hier uit voort.

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

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2019 door deze kapitaalverhogingen gestegen met € 3,4 miljoen tot € 224,7 miljoen (€ 221,3 miljoen) en de **uitgiftepremies** met € 5 miljoen tot € 173 miljoen (€ 168 miljoen).

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 65 miljoen (€ 58 miljoen).

Op 31 december 2019 bedraagt de **netto waarde (reële waarde)** van het aandeel € 21,38 tegenover € 19,76 op 31 december 2018. De EPRA NAV per aandeel bedraagt € 21,64 op 31 december 2019. Dit betekent een stijging van € 1,74 tegenover een EPRA NAV per aandeel van € 19,90 op 31 december 2018 voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaat-generatie, de herwaardering van de portefeuille, en de dividenduitkering over het boekjaar 2018.

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

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 272 miljoen (€ 299 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 255 miljoen (€ 289 miljoen) die voor € 221 miljoen bestaan uit langetermijnfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2020 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 € 7 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter dekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden. Per 31 december 2019 is er een bedrag van € 7 miljoen voor de verplichtingen voor het via recht van gebruik gehouden vastgoed, conform IFRS 16.

² Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2018.

Bij de desinvestering van Oudsbergen werd aan de koper een huurgarantie verstrekt voor een periode van 24 maanden. De huurgarantie is opgenomen op de balans onder de voorzieningen voor het maximale te betalen bedrag van € 3,8 miljoen, 50% hiervan is bij de langlopende verplichtingen opgenomen en 50% bij de kortlopende verplichtingen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 111 miljoen (€ 105 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 88 miljoen (€ 86 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (financieringen met een vervaldag vóór 31 december 2020), voor € 4 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 16 miljoen uit overlopende rekeningen.

1.2 Bespreking van de resultaten³

De strategie van Intervest is gebaseerd op een heroriëntering van haar kantorenportefeuille en een groei van de logistieke vastgoedportefeuille. Voor boekjaar 2019 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest € 54 miljoen en stijgen hiermee met € 9,7 miljoen of 22% ten opzichte van boekjaar 2018 (€ 44,3 miljoen). Zonder rekening te houden met de verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic bedraagt de stijging in de huurinkomsten € 4,5 miljoen of 10%.

In de logistieke portefeuille nemen de huurinkomsten toe met € 4,4 miljoen ten opzichte van 2018 tot € 28,4 miljoen in 2019. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de verbrekingsvergoeding betaald door huurder Medtronic, verminderd door de daaropvolgende leegstand in het pand in Oudsbergen en de desinvestering van drie logistieke sites.

In het kantorensegment stijgen de huurinkomsten met € 5,3 miljoen ten opzichte van 2018 tot € 25,6 miljoen in 2019. Dit is een stijging van 26% die voornamelijk het gevolg is van de acquisitie van het kantorencomplex Ubicenter in Leuven in december 2018 en de gerealiseerde verhuringen in Greenhouse BXL, Mechelen Campus en Intercity Business Park in de loop van 2018 en 2019.

De **vastgoedkosten** bedragen voor boekjaar 2019 € 6,2 miljoen (€ 6,0 miljoen). De beperkte stijging met € 0,2 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de beheerskosten van het vastgoed met € 0,1 miljoen door de uitbreiding van het Intervest team door de groei van de vastgoedportefeuille, een stijging van de commerciële kosten met € 0,2 miljoen gedeeltelijk gecompenseerd door een daling in de technische kosten van € 0,1 miljoen.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 3,5 miljoen voor boekjaar 2019 (€ 2,6 miljoen). De toename van circa € 0,9 miljoen is het gevolg van hogere personeelskosten wegens het uitbreiden van het personeelsbestand voor de interne organisatie en de hogere beurstaks ("abonnementstaks") als gevolg van de kapitaalverhoging van € 99,9 miljoen in november 2018.

De toenemende huurinkomsten in combinatie met de stijging in de algemene en vastgoedkosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in 2019 stijgt met € 8,8 miljoen of 24% tot € 45,3 miljoen (€ 36,5 miljoen). Hierdoor verbetert de operationele marge van Intervest van 82% in 2018 naar 84% voor boekjaar 2019. Zonder de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Medtronic, ten gevolge van diens vroegtijdig vertrek, bedraagt de operationele marge 81%.

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

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2019 - € 0,4 miljoen (€ 2,3 miljoen). Dit als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen in het logistieke segment enerzijds en een daling van de reële waarde in de kantorenportefeuille anderzijds, onder andere door de

³ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2018.

waardevermindering van Woluwe Garden als gevolg van het reeds aangekondigde vertrek van huurder PwC tegen eind 2021.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges))** bedraagt in 2019 € -4,2 miljoen (€ -7,0 miljoen). De daling van de netto-financieringskosten is voornamelijk het gevolg van de stijging van de financiële inkomsten uit de intragroepelingen, namelijk € 4,7 miljoen tegenover € 1,1 miljoen vorig jaar.

Tevens zorgen de (her-)financieringen ter optimalisering van de financieringsstructuur samen met het commercial-paperprogramma dat werd uitgerold in juli 2018 en de terugbetaling van de obligatielening op 1 april 2019, voor een daling van de gemiddelde rentevoet van de financieringen. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,1% voor 2019 ten opzichte van 2,4% voor 2018.

De **variaties 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 **variaties 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 hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -3,1 miljoen (€ -1,6 miljoen).

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

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

Voor het boekjaar 2019 betekent dit voor Intervest een EPRA resultaat van € 46,8 miljoen (€ 31,2 miljoen). Rekening houdend met 24.516.585 gewogen gemiddeld aantal aandelen geeft dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,91 ten opzichte van € 1,63 per aandeel voor boekjaar 2018.

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

Voor 2019 zal aan de aandeelhouders een **brutodividend** van € 1,53⁴ aangeboden worden (€ 1,40 voor 2018). Dit komt neer op een pay-out ratio van 80%⁵ van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2019 (€ 25,60) biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 6,0%.

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 2019 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.intervest.be (Risicofactoren).

⁴ Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2020.

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.

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

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarverslag 2019 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap 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 2019 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.intervest.be (zie o.m. Verslag van het directiecomité – Vooruitzichten 2020).

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 € 527 miljoen. Er doen zich geen liquiditeits-problemen 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 financieringsbronnen wordt beoogd, alsook een adequate spreiding van de vervaldagen van de financieringen waardoor Intervest ook in 2019 afsluit met een solide kapitaalstructuur. Intervest besteedt blijvend aandacht aan het actief beheer van de financiële risico's waaronder renterisico, liquiditeitsrisico en financieringsrisico.

De indekkingsratio bedraagt 97% op jaareinde 2019 en is hoger dan de strategische doelstelling van Intervest om een indekkingsratio van minstens 80% aan te houden als gevolg van de desinvesteringen op jaareinde 2019. Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële derivaten wordt verwezen naar het Jaarverslag 2019 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.intervest.be (Financieel verslag – Toelichting 19 Financiële instrumenten).

7

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

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 2019 een brutohuurrendement van 7,6%, bij volledige verhuring 8,2%, met een gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 3,1 jaar. De portefeuille wordt gefinancierd met schulden die vandaag een gemiddelde kost dragen van de 2,1%, gebaseerd op een hoge indekkingsgraad van minstens 80%, met indekkingsinstrumenten op lange termijn, gemiddeld 4,4 jaar op 31 december 2019 (4,2 jaar in 2018). 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 10,7 voor 2019 (5,3 voor 2018).

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 2019 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 2019 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 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 2019.

9

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 18 maart 2020.

De raad van bestuur,



De heer Jean-Pierre Blumberg



De heer Gunther Gielen

Mevrouw Marleen Willekens

Mevrouw Jacqueline Heeren - de Rijk

De heer Johan Bujs