

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 28 april 2021

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 2020 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 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 2020 (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 2020 afgenomen met € 3,6 miljoen en bedraagt op 31 december 2020 € 657 miljoen (€ 661 miljoen op 31 december 2019).

De reële waarde van de **logistieke portefeuille** is in 2020 toegenomen met circa € 11 miljoen door investeringen aan de bestaande vastgoedbeleggingen voor € 5,6 miljoen en € 6,7 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 materiele vaste activa in overeenstemming met IAS 16.

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2019.

De reële waarde van de **kantorenportefeuille** is ten opzichte van jaareinde 2019 afgenomen met € 14 miljoen. In 2020 werden investeringen in de bestaande portefeuille uitgevoerd voor € 3 miljoen, voornamelijk in Greenhouse BXL. De variaties in de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille bedragen € -17 miljoen in 2020.

Daarnaast omvatten de vaste activa ook de **financiële vaste activa** voor een bedrag van € 307 miljoen (€ 220 miljoen). De financiële vaste activa bevatten op 31 december 2020 voornamelijk de reële waarde van de deelnemingen aangehouden in perimetervenootschappen van Intervest voor een bedrag van € 146 miljoen en de leningen en vorderingen aan deze perimetervenootschappen voor een bedrag van € 161 miljoen, verstrekt ter financiering van de verwerving van het vastgoed aangehouden in deze vennootschappen in België en Nederland.

De **vlottende activa** bedragen € 48 miljoen (€ 28 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 9 miljoen uit handelsvorderingen waarvan € 7 miljoen vooruitfacturaties voor het eerste kwartaal van 2020, € 36 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 1 miljoen uit liquide middelen en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

Passief²

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2020 toegenomen met € 23 miljoen of 4% en bedraagt op 31 december 2020 € 550 miljoen (€ 527 miljoen op 31 december 2019), vertegenwoordigd door 25.500.672 aandelen (24.657.003 aandelen op 31 december 2019). Deze toename komt hoofdzakelijk hier uit voort.

- het keuzedividend voor € 16 miljoen (in mei 2020) waarbij de aandeelhouders van Intervest voor de uitkering van het dividend over het boekjaar 2019 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 843.669 nieuwe aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2020.
- de dividenduitkering over boekjaar 2019 voor een bedrag van € 38 miljoen in mei 2020.
- het nettoresultaat van het boekjaar 2020 voor € 43 miljoen.

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2020 door deze kapitaalverhogingen gestegen met € 7,7 miljoen tot € 232,4 miljoen (€ 224,7 miljoen) en de **uitgiftepremies** met € 8,6 miljoen tot € 182 miljoen (€ 173 miljoen).

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 95 miljoen (€ 65 miljoen).

Op 31 december 2020 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 21,58 tegenover € 21,38 op 31 december 2019. De EPRA NTA (netto materiële activa) per aandeel bedraagt € 21,91 op 31 december 2020. Dit betekent een stijging van € 0,28 tegenover een EPRA NTA per aandeel van € 21,62 op 31 december 2019 voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaat-generatie, de herwaardering van de portefeuille, en de dividenduitkering over het boekjaar 2019.

Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2020 € 22,55 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 4,5% ten opzichte van de reële nettowaarde.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 320 miljoen (€ 272 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 303 miljoen (€ 255 miljoen) die bestaan uit langetermijnfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2021. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 9 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 2020 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 2019.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 145 miljoen (€ 111 miljoen) en bevatten hoofdzakelijk voor € 88 miljoen (€ 88 miljoen) uit kortlopende financiële schulden die bestaan uit financieringen met een vervaldag vóór 31 december 2021 en de in maart 2014 uitgegeven obligatielening van € 35 miljoen. De kortlopende verplichtingen bevatten ook voor € 4 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 16 miljoen uit overlopende rekeningen. Bij de desinvestering van Oudsbergen in 2019 werd aan de koper een huurgarantie verstrekt voor een periode van 24 maanden. Per jaareinde 2020 staat van de oorspronkelijke huurgarantie (€ 3,8 miljoen) nog € 1 miljoen op de balans onder de voorzieningen op korte termijn.

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 het boekjaar 2020 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest € 46,7 miljoen en zijn hiermee met 13,6 % gedaald ten opzichte van het boekjaar 2019 (€ 54 miljoen). Zonder de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic in Oudsbergen (€ 5,2 miljoen effect op de huurinkomsten) dalen de huurinkomsten met circa 4%.

In de logistieke portefeuille bedragen de huurinkomsten € 21 miljoen. Dit is een afname van € 7,3 miljoen die voornamelijk het gevolg is van de eenmalige verbrekingsvergoeding van Medtronic in 2019 (€ 5,2 miljoen) en de desinvesteringen van drie logistieke sites eind 2019.

In het kantorensegment blijven de huurinkomsten stabiel.

De **vastgoedkosten** bedragen voor boekjaar 2020 € 6,6 miljoen (€ 6,2 miljoen). De stijging met € 0,4 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de beheerskosten van het vastgoed met € 0,2 miljoen door de uitbreiding van het Intervest team en door de stijging van de andere vastgoedkosten, in het bijzonder omwille van extra toegevingen voorzien wegens geschillen en Diegem en Leuven.

De **algemene kosten** bedragen € 3,9 miljoen voor boekjaar 2020 (€ 3,6 miljoen). De toename van circa € 0,3 miljoen is het gevolg van hogere bestuurdersvergoedingen, een hogere abonnementsentaks en hogere kantoorkosten.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in 2020 daalt met € 9 miljoen tot € 36,3 miljoen (€ 45,3 miljoen). Zonder de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Medtronic, ten gevolge van diens vroegtijdig vertrek, bedraagt de daling € 3,3 miljoen.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt voor 2020 € 1,7 miljoen (€ 5,4 miljoen). Aan de koper van Oudsbergen werd door de Vennootschap een huurgarantie gegeven voor een periode van 24 maanden. In 2020 werd er € 1,7 miljoen van deze huurgarantie in opbrengst genomen na diverse verhuringen op de site.

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2020 € -10,6 miljoen (€ -0,4 miljoen). Enerzijds is er een stijging van de reële waarde in de logistieke portefeuille van € 6,7 miljoen, dit is het gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen, van verhuringen en de oplevering van de bijbouw in Merchtem. Anderzijds is er een daling in de reële waarde van de kantoorportefeuille voor € -17,2 miljoen, deze bestaat onder andere uit een waardevermindering van Woluwe Garden (€ -9,7 miljoen) in functie van de toekomstmogelijkheden van dit kantoorgebouw, zowel op vlak van herontwikkeling als op vlak van desinvestering. De daling is eveneens een gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen in de huidige onzekere economische situatie voor de kantorenmarkt.

³ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2019.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt in 2020 € -2,5 miljoen (€ -4,2 miljoen). De daling van de netto-financieringskosten is voornamelijk het gevolg van de stijging van de financiële inkomsten uit de intragroepelingen, namelijk € 5,9 miljoen tegenover € 4,8 miljoen vorig jaar.

De **netto-interestkosten** bedragen in 2020 € -8,2 miljoen ten opzichte van € -8,9 miljoen in 2019. De daling van de netto-intrestkosten € 0,6 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 2019. Hierdoor is de gemiddelde rentevoet van de financieringen gedaald van 2,2% voor 2019 naar 2,0% voor 2020.

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 € -2,3 miljoen (€ -3,1 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest van het boekjaar 2020 bedraagt € 43,4 miljoen (€ 65,8 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 40,4 miljoen (€ 46,8 miljoen), of een daling van € 6,4 miljoen of 14% hoofdzakelijk als gevolg van de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Medtronic ten belope van € 5,7 miljoen in 2019. Exclusief deze vergoeding daalt het EPRA resultaat met minder dan 2% in 2020.
- het **portefeullieresultaat** van € 5,3 miljoen (€ 22 miljoen)
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € -2,3 miljoen (€ -3,1 miljoen).

Voor het boekjaar 2020 betekent dit voor Intervest een EPRA resultaat van € 40,4 miljoen (€ 46,8 miljoen). Rekening houdend met 25.164.126 gewogen gemiddeld aantal aandelen geeft dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,60 ten opzichte van € 1,91 per aandeel voor boekjaar 2019. Exclusief de ontvangen vergoeding van huurder Medtronic, ten gevolge van het vroegtijdig vertrek, zou het EPRA resultaat per aandeel voor 2019 € 1,68 bedragen.

Voor 2020 zal aan de aandeelhouders een **brutodividend** van € 1,53⁴ aangeboden worden (€ 1,53 voor 2019). Dit komt neer op een pay-out ratio van 95%⁵ van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2020 (€ 22,55) biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 6,8%.

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 2020 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 2020 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.intervest.be (Financieel Verslag – Toelichting 26: Gebeurtenissen na balansdatum).

⁴ Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2021.

⁵ Intervest Offices & Warehouses is een geregelende 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 2020 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.intervest.be (zie o.m. Verslag van het directiecomité – Vooruitzichten 2021).

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 € 550 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 2020 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 75% op jaareinde 2020 en is ligt daarmee iets lager 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 2020 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.intervest.be (Financieel verslag – Toelichting 19 Financiële instrumenten).

De financieringen, rente-indekkingen en optimalisaties hebben er voor gezorgd dat de gemiddelde financieringskost van Intervest verlaagd is van 2,2% in 2019 naar 2,0% in 2020.

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 2020 een brutohuurrendement van 7,7%, 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 2,0%, gebaseerd op een hoge indekkingsgraad van minstens 80%, met indekkingsinstrumenten op lange

termijn, gemiddeld 4,4 jaar op 31 december 2020 (4,4 jaar in 2019). 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 14,8 voor 2020 (10,7 voor 2019).

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 2020 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 2020 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 toezicht - 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 2020.

^{DS}
mm

^{DS}
JDR

^{DS}
MW

^{DS}
B

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 18 maart 2021.

De raad van toezicht,

DocuSigned by:

9E87C2748F3B4A1...
De heer Johan Buijs

DocuSigned by:
Marco Miserez
B6FF207C8F0049D...
De heer Marco Miserez

DocuSigned by:
Marleen Willekens
49B7C01ED543422...
Mevrouw Marleen Willekens

DocuSigned by:
jacqueline de rijk
8208C7CDCADD4EE...
Mevrouw Jacqueline Heeren - de Rijk