

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GWW) 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 27 april 2022

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 2021 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 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 2021 (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 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.

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2020.

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.

Daarnaast omvatten de vaste activa ook de **financiële vaste activa** voor een bedrag van € 369 miljoen (€ 307 miljoen). De financiële vaste activa bevatten op 31 december 2021 voornamelijk de reële waarde van de deelnemingen aangehouden in perimetervenootschappen van Intervest voor een bedrag van € 205 miljoen en de leningen en vorderingen aan deze perimetervenootschappen voor een bedrag van € 164 miljoen, verstrekt ter financiering van de verwerving van het vastgoed aangehouden in deze vennootschappen in Nederland.

De **vlottende activa** bedragen € 62 miljoen (€ 48 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 11 miljoen uit handelsvorderingen waarvan € 9 miljoen vooruitfacturaties voor het eerste kwartaal van 2022, € 48 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa (vnl. bestaande uit de rekening couranten met de Belgische perimetervenootschappen), € 2 miljoen uit liquide middelen en € 1 miljoen uit overlopende rekeningen.

Passief²

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2021 toegenomen met € 75 miljoen of 14% en bedraagt op 31 december 2021 € 626 miljoen (€ 550 miljoen op 31 december 2020), vertegenwoordigd door 26.300.908 aandelen (25.500.672 aandelen op 31 december 2020). Deze toename komt hoofdzakelijk hier uit voort.

- het keuzedividend voor € 15 miljoen (in mei 2021) waarbij de aandeelhouders van Intervest voor de uitkering van het dividend over het boekjaar 2020 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 800.236 nieuwe aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2021.
- de dividenduitkering over boekjaar 2020 voor een bedrag van € 39 miljoen in mei 2021.
- het nettoresultaat van het boekjaar 2021 voor € 98 miljoen.

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2021 door deze kapitaalverhogingen gestegen met € 7,3 miljoen tot € 239,7 miljoen (€ 232,4 miljoen) en de **uitgiftepremies** met € 8,1 miljoen tot € 190 miljoen (€ 182 miljoen).

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 100 miljoen (€ 95 miljoen).

Op 31 december 2021 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 23,79 tegenover € 21,58 op 31 december 2020. De EPRA NTA (netto materiële activa) per aandeel bedraagt € 23,95 op 31 december 2021. Dit betekent een stijging van € 2,04 tegenover een EPRA NTA per aandeel van € 21,91 op 31 december 2020 voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaat-generatie, de herwaardering van de portefeuille, en de dividenduitkering over het boekjaar 2020.

Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2021 € 28,20 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 18,5% ten opzichte van de reële nettowaarde.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 431 miljoen (€ 320 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 413 miljoen (€ 303 miljoen) die bestaan uit langetermijnfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2022. 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 2021 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 2020.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 120 miljoen (€ 145 miljoen) en bevatten hoofdzakelijk voor € 101 miljoen (€ 124 miljoen) uit kortlopende financiële schulden die bestaan uit financieringen met een vervaldag vóór 31 december 2022. De kortlopende verplichtingen bevatten ook voor € 6 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 13 miljoen uit overlopende rekeningen.

1.2 Bespreking van de resultaten³

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 kantorensegment bleven de huurinkomsten stabiel.

De **vastgoedkosten** bedragen voor boekjaar 2021 € 6 miljoen (€ 6,6 miljoen). De daling met € 0,6 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door een afname van de beheerskosten van het vastgoed met € 0,9 miljoen, deels gecompenseerd door een stijging van de technische kosten (€ 0,2 miljoen) en de commerciële kosten (€ 0,2 miljoen).

De **algemene kosten** bedragen € 3,6 miljoen voor boekjaar 2021 (€ 3,9 miljoen). De afname van circa € 0,3 miljoen is voornamelijk het gevolg van een daling van de personeelskosten, meer bepaald de kosten van directie en advieskosten van externe werknemers.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in 2021 stijgt met € 1,6 miljoen tot € 37,9 miljoen (€ 36,3 miljoen).

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt voor 2021 € 0,2 miljoen (€ 1,7 miljoen). Aan de koper van Oudsbergen werd door de Vennootschap een huurgarantie gegeven voor een periode van 24 maanden. 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.

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2021 € 12 miljoen (€ -10,6 miljoen). Enerzijds is er een stijging van de reële waarde in de logistieke portefeuille van € 23,7 miljoen, dit is het gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen, en verhuringen in de bestaande portefeuille en de projecten in aanbouw. Anderzijds is er een daling in de reële waarde van de kantoorportefeuille voor € -11,7 miljoen, 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.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt in 2021 € -1,2 miljoen (€ -2,5 miljoen). De daling van de netto-financieringskosten is voornamelijk het gevolg van de stijging van de financiële inkomsten uit de intragroepelingen, namelijk € 6,8 miljoen tegenover € 5,9 miljoen vorig jaar.

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.

De **variëaties 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 € 4,2 miljoen (€ -2,3 miljoen).

³ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2020.

Het **nettoresultaat** van Intervest van het boekjaar 2021 bedraagt € 98,1 miljoen (€ 43,4 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 44,8 miljoen (€ 40,4 miljoen), of een stijging van € 4,4 miljoen.
- het **portefeuilleresultaat** van € 49 miljoen (€ 5,3 miljoen)
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € 4,2 miljoen (€ -2,3 miljoen).

Voor het boekjaar 2021 betekent dit voor Intervest een EPRA resultaat van € 44,8 miljoen (€ 40,4 miljoen). Rekening houdend met 25.983.006 gewogen gemiddeld aantal aandelen geeft dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,73 ten opzichte van € 1,60 per aandeel voor boekjaar 2020.

Voor 2021 zal aan de aandeelhouders een **brutodividend** van € 1,53⁴ aangeboden worden (€ 1,53 voor 2020). Dit komt neer op een pay-out ratio van 88%⁵ van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2021 (€ 28,20) biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 5,4%.

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 2021 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 2021 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.intervest.be (Financiële staten – Toelichting 26: Gebeurtenissen na balansdatum).

3 OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarverslag 2021 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.intervest.be (zie o.m. Activiteitenverslag – Vooruitzichten 2022).

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.

⁴ Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2022.

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.

6 VERANTWOORDING VAN DE WAARDERINGSREGELS

Uit de balans blijkt een eigen vermogen positie van € 626 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 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 groeiopportuniteiten. Een goede diversificatie van verschillende financieringsbronnen wordt beoogd, alsook een adequate spreiding van de vervaldagen van de financieringen waardoor Intervest ook in 2021 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 62% op jaareinde 2021 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 2021 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.intervest.be (Financiële staten – Toelichting 20 Financiële instrumenten).

De financieringen, rente-indekkingen en optimalisaties hebben er voor gezorgd dat de gemiddelde financieringskost van Intervest verlaagd is van 2,0% in 2020 naar 1,8% in 2021.

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 2021 een brutohuurrendement van 7,1%, bij volledige verhuring is dit 7,8%, met een gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 3,5 jaar. De portefeuille wordt gefinancierd met schulden die vandaag een gemiddelde kost dragen van de 1,8%, gebaseerd op een hoge indekkingsgraad van 62%, met indekkingsinstrumenten op lange termijn, gemiddeld 4,1 jaar op 31 december 2021 (4,4 jaar in 2020).

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 2021 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 2021 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. 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 2021.

DS DS DS DS DS
AS JHR MW B MM

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 17 maart 2022.

De raad van toezicht,

DocuSigned by:

9E87C2748F3B4A1...

De heer Johan Buijs

DocuSigned by:


B6FF207C8F0049D...

De heer Marco Miserez


DocuSigned by:

49B7C01ED543422...

Mevrouw Marleen Willekens

DocuSigned by:

8208C7CDCADD4EE...

Mevrouw Jacqueline Heeren - de Rijk

DocuSigned by:

1E52A37F7BDE41E...

Mevrouw Ann Smolders

De heer Marc Peeters