

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GV) 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 26 april 2023

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 2022 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 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 2022 (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 2022 gestegen met € 38,2 miljoen en bedraagt op 31 december 2022 € 780 miljoen (€ 742 miljoen op 31 december 2021).

De reële waarde van de **logistieke portefeuille** is in 2022 toegenomen met circa € 20,0 miljoen. Enerzijds door investeringen in projectontwikkelingen voor € 10,9 miljoen en de bestaande vastgoedbeleggingen voor € 1,4 miljoen. Anderzijds door acquisities in de portefeuille voor € 4,6 miljoen, voornamelijk Herstal en € 10,9 miljoen door de toename van de reële waarde van de bestaande

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2021.

portefeuille door aanscherping van de rendementen. In 2022 werd ook het pand in Huizingen met een boekwaarde op 31 december 2021 van € 8,1 miljoen verkocht.

De reële waarde van de **kantorenportefeuille** is ten opzichte van jaareinde 2021 toegenomen met € 18,5 miljoen. Enerzijds werden er 3 panden overgeboekt naar vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verkoop ter waarde van € 27,5 miljoen. Anderzijds werd het pand Greenhouse Collection verworven via de fusie met perimervenootschap Greenhouse Singel NV, voor een waarde van € 47 miljoen. In 2022 werden bovendien investeringen in de bestaande portefeuille uitgevoerd voor € 0,9 miljoen en investeringen in de verdere afwerking van Greenhouse Collection en de opstart van de projectontwikkeling van Woluwe Garden voor een bedrag van € 2,3 miljoen. De variaties in de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille bedragen € -4,2 miljoen in 2022.

Daarnaast omvatten de vaste activa ook de **financiële vaste activa** voor een bedrag van € 425 miljoen (€ 369 miljoen). De financiële activa bevatten op 31 december 2022 de waarde van de deelnemingen in de perimervenootschappen van Intervest (€ 214 miljoen), de reële waarde van een de financiële derivaten (€ 33 miljoen) en de lening met perimervenootschap Intervest Nederland Coöperatief U.A., voornamelijk ter financiering van de verwervingen van het vastgoed aangehouden in de Nederlandse perimervenootschappen (€ 178 miljoen).

De **vlottende activa** bedragen € 101,7 miljoen (€ 53,0 miljoen) en bestaan voor € 27 miljoen activa bestemd voor verkoop, € 2,2 miljoen handelsvorderingen, € 66,5 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa (vnl. bestaande uit de rekening couranten met de Belgische perimervenootschappen, zijnde € 47,7 miljoen) en € 1,4 miljoen uit liquide middelen (€ 1,6 miljoen) en € 4,3 miljoen overlopende rekeningen.

Passief²

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2022 toegenomen met € 70,8 miljoen of 11% en bedraagt op 31 december 2022 € 697 miljoen (€ 626 miljoen op 31 december 2021), vertegenwoordigd door 29.235.067 aandelen (26.300.908 aandelen op 31 december 2021). Deze toename komt hoofdzakelijk hier uit voort.

- het keuzedividend voor € 7 miljoen (in mei 2022) waarbij de aandeelhouders van Intervest voor de uitkering van het dividend over het boekjaar 2021 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 276.426 nieuwe aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2022.
- De kapitaalverhoging door versnelde private plaatsing voor een bedrag van € 49 miljoen (2.657.733 aandelen, eveneens dividend gerechtigd vanaf 1 januari 2022).
- de dividenduitkering over boekjaar 2021 voor een bedrag van € 40 miljoen in mei 2022.
- het globaalresultaat van het boekjaar 2022 voor € 55 miljoen.

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2022 door deze kapitaalverhogingen gestegen met € 26,7 miljoen tot € 266,4 miljoen (€ 239,7 miljoen) en de **uitgiftepremies** met € 29,6 miljoen tot € 219 miljoen (€ 190 miljoen).

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 162 miljoen (€ 100 miljoen).

Op 31 december 2022 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 23,83 tegenover € 23,79 op 31 december 2021. De EPRA NTA (netto materiële activa) per aandeel bedraagt € 22,87 op 31 december 2022 (€ 23,95 per 31 december 2021).

Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2022 € 19,24 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een korting van 19,3% ten opzichte van de reële nettowaarde.

² Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2021.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 498 miljoen (€ 431 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 485 miljoen (€ 413 miljoen) die bestaan uit langetermijnfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2023. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 4,8 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 € 7 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 € 1,1 miljoen (€ 1,2 miljoen).

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 120 miljoen (€ 111 miljoen) en bevatten hoofdzakelijk voor € 102 miljoen (€ 101 miljoen) uit kortlopende financiële schulden die bestaan uit financieringen met een vervaldag vóór 31 december 2023. De kortlopende verplichtingen bevatten ook voor € 6 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden, voor € 4 miljoen andere kortlopende verplichtingen en voor € 8 miljoen uit overlopende rekeningen.

1.2 Bespreking van de resultaten³

Voor het boekjaar 2022 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest € 49,3 miljoen, wat een stijging is van € 2,2 miljoen of 5% ten opzichte van boekjaar 2021 (€ 47,1 miljoen). Deze stijging kunnen we volledig toeschrijven aan de logistieke portefeuille, in het kantorenssegment daalden de huurinkomsten licht met € 0,4 miljoen.

De **andere met beheer verbonden kosten en opbrengsten** bedragen € 0,3 miljoen (€ 0,8 miljoen), de daling van € 0,5 miljoen is een gevolg van een toename in de niet gerecupereerde wederinstandstellingskosten van € 0,8 miljoen, gedeeltelijk gecompenseerd door hogere inkomsten uit zonnepanelen.

De **vastgoedkosten** bedragen voor boekjaar 2022 € 5,6 miljoen (€ 6,0 miljoen). De daling met € 0,4 miljoen of 5% is een mix van lagere beheerskosten, technische kosten en commerciële kosten, deels gecompenseerd door een stijging van de leegstandskosten en andere vastgoedkosten.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 4,4 miljoen voor boekjaar 2022 (€ 3,9 miljoen). De toename van circa € 0,5 miljoen is voornamelijk het gevolg van de gestegen advieskosten (€ 0,6 miljoen).

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in 2022 stijgt bijgevolg met € 1,6 miljoen tot € 39,5 miljoen (€ 37,9 miljoen).

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt voor 2022 € 0,5 miljoen (€ 0,2 miljoen). In 2022 heeft Intervest de site in Huizingen verkocht, hier werd een meerwaarde gerealiseerd van € 0,5 miljoen ten opzichte van de boekwaarde op 31 december 2021. Het verschil tussen de verkoopprijs en de aanschafwaarde (€ 0,8 miljoen) zal via de resultaatverwerking van boekjaar 2022 toegewezen worden aan de beschikbare reserves, gezien dit resultaat gerealiseerd is.

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2022 € 6,7 miljoen (€ 12 miljoen).

- De stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille (€ 10,9 miljoen), deze toename is een gevolg van de voorverhuring van de projecten in aanbouw in Herentals, het toekomstig ontwikkelingspotentieel ontstaan in Herstal als gevolg van de bijkomende, aanpalende site en enkele belangrijke lange termijn verhuurtransacties onder andere in Puurs en Duffel. Deze waarde

³ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2021.

verhogingen in de portefeuille worden gedeeltelijk gecompenseerd door enkele yieldaanpassingen ingeschat door de externe adviseur in de huidige economische context, deels gecompenseerd door ERV verhogingen, een gevolg van het huidige indexniveau.

- De daling in de reële waarde van de kantoorportefeuille (€ -4,2 miljoen), situeert zich voornamelijk op de projectontwikkelingen, en is enerzijds een gevolg van nieuwe, geplande leegstand die kadert in op te starten toekomstige projecten en anderzijds de vertraagde vordering van lopende projecten als gevolg van de huidige conjunctuur.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt in 2022 € -2,6 miljoen (€ -1,2 miljoen). De stijging van de netto-financieringskosten is voornamelijk het gevolg van een stijging van de netto intrestkosten van € 3,3 miljoen, deels gecompenseerd door eveneens een stijging van de financiële opbrengsten met € 1,9 miljoen.

De **netto-interestkosten** bedragen in 2022 € -11,1 miljoen ten opzichte van € -7,8 miljoen in 2021. De stijging van de netto-intrestkosten met € 3,3 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 2022 gestegen met 0,1% tot 1,9% (1,8% voor 2021).

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** bedragen in 2022 € 7,8 miljoen (€ 47,9 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 € 32,3 miljoen (€ 4,2 miljoen). Daarnaast bevatten de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva de waardevermindering op de deelnemingen in perimetervenootschappen voor een bedrag van € 24 miljoen ten opzichte van een meerwaarde van € 43,7 miljoen in 2021. De minderwaarde in 2022 is een gevolg van de daling van de reële waarde van het vastgoed in Nederland voornamelijk als gevolg van een algemene yield decompressie ingecijferd door de externe vastgoeddeskundige en het effect van de verhoging in transfer taks vanaf 1 januari 2023 van 8% naar 10,4%.

Het **nettoresultaat** van Intervest van het boekjaar 2022 bedraagt € 51,7 miljoen (€ 98,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 44,8 miljoen (€ 44,8 miljoen)
- het **portefeuilleresultaat** van € -25,3 miljoen (€ 49 miljoen)
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € 32,3 miljoen (€ 4,2 miljoen).

Voor het boekjaar 2022 betekent dit voor Intervest een EPRA resultaat van € 44,8 miljoen (€ 44,8 miljoen). Rekening houdend met 26.664.878 gewogen gemiddeld aantal aandelen geeft dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,68 ten opzichte van € 1,73 per aandeel voor boekjaar 2021. Het dividendgerechtigd aantal aandelen bedraagt 29.235.067 op 31 december 2022. Het EPRA resultaat per aandeel op basis van het dividendgerechtigd aantal aandelen bedraagt bijgevolg € 1,53.

Voor 2022 zal aan de aandeelhouders een **brutodividend** van € 1,53⁴ aangeboden worden (€ 1,53 voor 2021). Dit komt neer op een pay-out ratio van 100%⁵ van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2022 (€ 19,24) biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 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 2022 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 2023.

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 2022 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 2022 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.intervest.be (zie o.m. Activiteitenverslag – Vooruitzichten 2023).

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 € 697 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 groeiopportunities. Een goede diversificatie van verschillende financieringsbronnen wordt beoogd, alsook een adequate spreiding van de vervaldagen van de financieringen waardoor Intervest ook in 2022 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 77% op jaareinde 2022 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 2022 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 ondanks de fel gestegen rente op de internationale markten, de gemiddelde financieringskost van Intervest slechts gestegen is van 1,8% in 2021 naar 1,9% in 2022.

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 2022 een brutohuurrendement van 6,5%, bij volledige verhuring is dit 7,5%, met een gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 4,3 jaar. De portefeuille wordt gefinancierd met schulden die vandaag een gemiddelde kost dragen van de 1,9%, gebaseerd op een hoge indekkingsgraad van 77%, met indekkingsinstrumenten op lange termijn, gemiddeld 4,1 jaar op 31 december 2022 (4,1 jaar in 2021).

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 2022 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 2022 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 Kathleen De Brabander, kwijting te verlenen voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 december 2022.

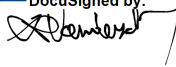
Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 17 februari 2023.

De raad van toezicht,

DocuSigned by:

9E87C2748F3B4A1...
De heer Johan Buijs

DocuSigned by:
Marc Peeters
87B736130A5941G...
De heer Marc Peeters

DocuSigned by:
Marleen Willekens
49B7C04ED643422...
Mevrouw Marleen Willekens

DocuSigned by:

BB4ADEAEA2A4435...
De heer Dirk Vanderschrick

DocuSigned by:
Ann Smolders
1E52A37E7BDE41E...
Mevrouw Ann Smolders