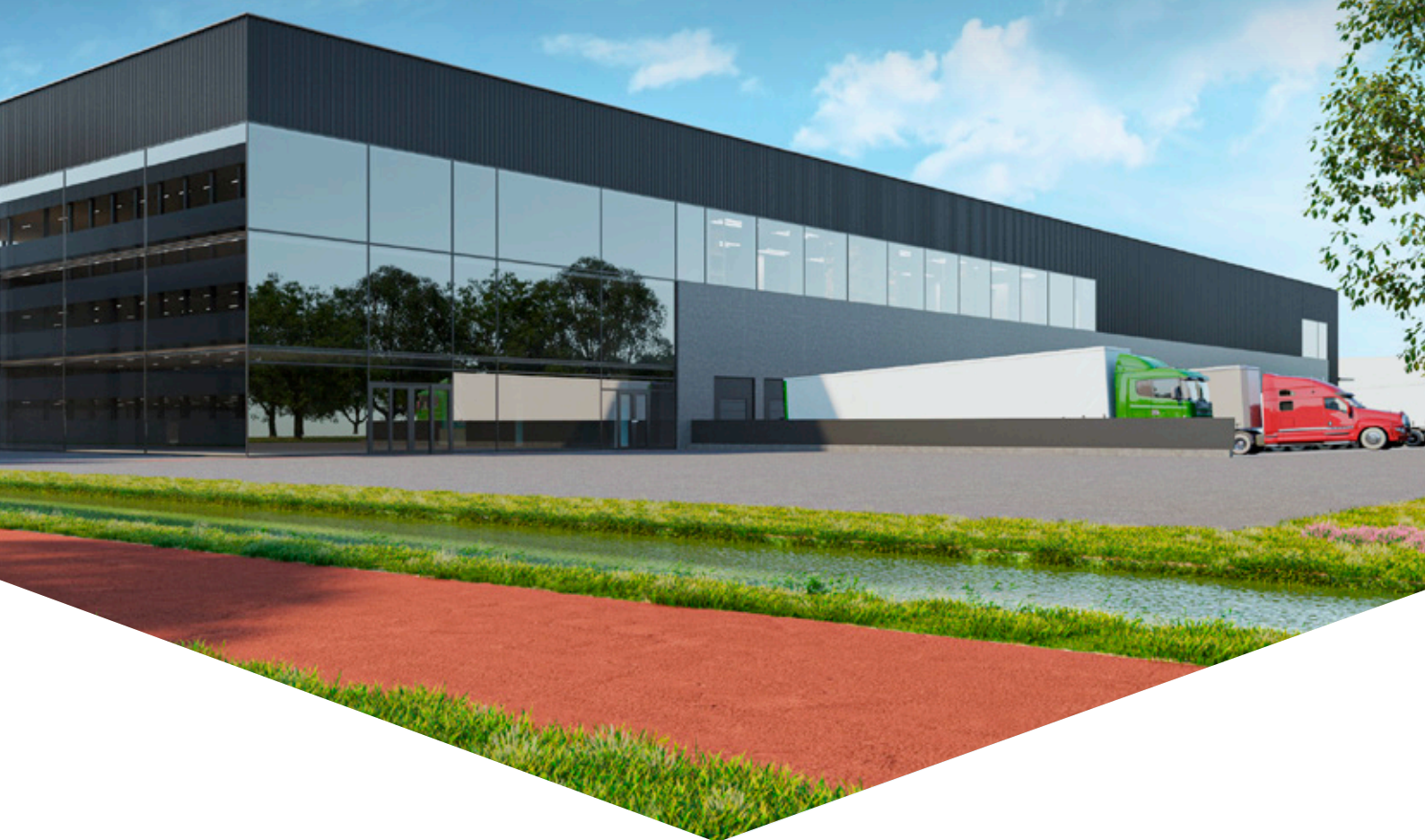


BEYOND
REAL
ESTATE

TUSSENTIJDSE VERKLARING DERDE KWARTAAL 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES



Realisatie belangrijke mijlpalen in strategisch groeiplan #connect2022 door focus op actief verhuurbeleid en duurzame waardecreatie via inhouse (her)ontwikkelingen, wat resulteert in een solide basis voor de toekomst

Solide financiële resultaten

- › EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,30 voor 9M 2021, een toename met 10% tegenover dezelfde periode vorig jaar
- › Verhoging van het eerder gecommuniceerde verwacht EPRA resultaat per aandeel voor 2021 van € 1,65 - € 1,68 naar € 1,70 - € 1,72
- › Bevestiging van het beoogde brutodividend van € 1,53 voor 2021 - op hetzelfde peil als voor 2020- of een brutodividendrendement van 6,5%¹
- › Toename operationele marge met 3% tot 82% tegenover dezelfde periode vorig jaar

Focus op actief verhuurbeleid resulteert in sterke kerncijfers

- › 80% van de huurcontracten met vervalddag in 2021, is vernieuwd
- › Stabiele WALB van 3,9 jaar voor de totale portefeuille en 4,8 jaar voor logistiek
- › Een toename in de bezettingsgraad van de totale vastgoedportefeuille met 1% tot 94% ten opzichte van 31 december 2020
- › Een organische groei² van de huurinkomsten met 5% tegenover dezelfde periode vorig jaar
- › Genk Green Logistics trekt derde huurder (Neovia Logistics) aan voor een te bouwen warehouse van 10.000 m²; hierdoor is bijna 20% van de beschikbare 250.000 m² (voor) verhuurd; vergevorderde onderhandelingen lopen voor verschillende overige units
- › Belangrijke verhuurtransacties in de bestaande logistieke portefeuille:
 - › Twee nieuwe huurders in Herentals (Biscuiterie Thijs en transportbedrijf Van de Poel) volgend op het vertrek van Nike Europe Holding
 - › Huurverlenging in Herstal van Vincent Logistics
 - › Langetermijnverhuring met PostNL Pakketten België in Oevel volgend op het vroegtijdig vertrek van de vorige huurder

Realisaties team Nederland

- › Afhandeling van de overdracht van de eerste site in Breda via een sale-and-lease-backovereenkomst met Nouwens Transport Breda
- › Oktober 2021 met ASML akkoord afgesloten voor huurverlening tot eind 2023 voor de logistieke site in Eindhoven (Silver Forum)

¹ Op basis van de slotkoers van het aandeel op 30 september 2021, die € 23,65 bedraagt.

² Dit betreft de huurinkomstengroei van de bestaande portefeuille, inclusief de opgeleverde en verhuurde projecten, exclusief de acquisities.

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Investerings als fundament voor toekomstige waardecreatie

- › Focus in beide segmenten op zowel toekomstig ontwikkelingspotentieel als toekomstbestendig moderniseren van de bestaande portefeuille
- › Toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 97 miljoen of 9,5% ten opzichte van 31 december 2020 door:
 - › € 32 miljoen investeringen in duurzame projectontwikkelingen: Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics, Greenhouse Collection en Venlo (NL)
 - › € 46 miljoen positieve variatie in reële waarde, gecombineerd resultaat van waardeinstijging in logistieke portefeuille met € 53 miljoen of 8% en waardedaling in kantorenportefeuille met € 7 miljoen of 2%
 - › € 14 miljoen acquisitie van de logistieke site in Breda (NL)
 - › € 5 miljoen investeringen in de bestaande portefeuille

Solide basis voor de toekomst

- › Twee vastgoedsegmenten: logistiek vastgoed (65%) en kantoren (35%); 45% logistiek vastgoed in Nederland
- › Gediversifieerde huurders
- › Sterke balans
- › Realisatie van weldoordachte groei van 25% van de vastgoedportefeuille sinds 2019, waarvan 20% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen
- › Toekomstige mogelijke waardetoename over een periode Q4 2021 - 2025 tussen € 238 – € 281 miljoen door (her)ontwikkelingsprojecten
- › Verdere optimalisatie financieringsstructuur:
 - › Aanscherping van de gemiddelde rentevoet tot 1,8%
 - › Geen financieringen meer op vervaldatum tot 2023
 - › Toename gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen tot 4,3 jaar ten opzichte van 3,8 jaar eind 2020
- › Voldoende investeringsruimte door € 120 miljoen niet-gebruikte kredietlijnen
- › Succesvolle #connect2022-strategie legt fundamenten bij de opmaak van een gedetailleerde roadmap om het ESG-beleid op lange termijn uit te tekenen

Vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2022 en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals mogelijke effecten van de coronacrisis).



Kerncijfers Q3 2021

VASTGOED

€ **1,1 miljard**

Reële waarde van de portefeuille

94%

Bezettingsgraad:

100% Logistiek NL
98% Logistiek BE
87% Kantoren

3,9 jaar

Gemiddelde resterende looptijdhuurcontracten (tot eerste vervaldag)

4,8 jaar Logistiek
2,6 jaar Kantoren

7,1%

Brutohuurrendement bij volledig verhuurde portefeuille

6,0% Logistiek
9,3% Kantoren

41 bp

Gemiddelde yield aanscherping in logistiek vastgoed

FINANCIËEL

€ **1,30**

EPRA resultaat per aandeel

€ **23,80**

EPRA NTA per aandeel

1,8%

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

42,9%

Schuldgraad

€ **1,53**

Beoogd brutodividend per aandeel voor 2021

€ **1,70 - € 1,72**

Verwacht EPRA resultaat per aandeel voor 2021

BEURS

€ **622 miljoen**

Beurskapitalisatie

6,5%

Brutodividendrendement

DUURZAAMHEID

26%

van de vastgoedportefeuille minstens BREEAM 'Very Good'

100%

elektriciteit uit duurzame bronnen

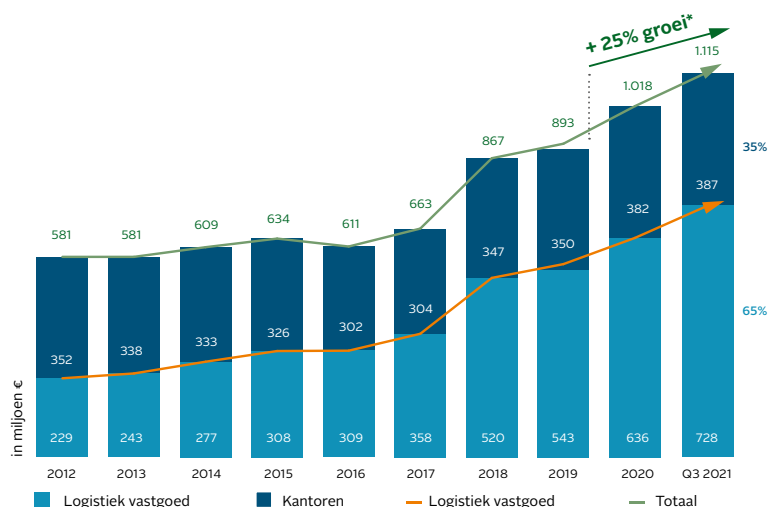
66%

van de logistieke vastgoedportefeuille met zonnepanelen: 30 MWp

54%

van de vastgoedportefeuille uitgerust met slimme meters

Reële waarde van de vastgoedportefeuille



TEAM

45 medewerkers



M 31%

V 69%

Vergelijkende kerncijfers

in duizenden €

30.09.2021

31.12.2020

	30.09.2021	31.12.2020
Vastgoedkerncijfers		
Reële waarde vastgoed	1.114.644	1.017.958
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.021.338	965.796
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,6%	6,9%
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %)	7,1%	7,4%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	3,9	4,0
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,8	4,7
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervaldag) (in jaren)	2,6	2,9
Bezettingsgraad totale portefeuille (in %)	94%	93%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (in %)	99%	96%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %)	100%	98%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %)	98%	95%
Bezettingsgraad kantoren (in %)	87%	88%
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	1.049	1.046
Financiële kerncijfers		
EPRA resultaat	33.766	40.355
Portefeuilleresultaat - aandeel Groep	38.301	5.387
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.771	- 2.311
NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP	73.838	43.431
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.875.874	25.164.126
Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel)	23,65	22,55
Nettowaarde (reële waarde) (in €/aandeel)	22,74	21,46
Nettowaarde (investeringswaarde) (in €/aandeel)	24,33	22,64
Premie t.o.v. reële nettowaarde (in %)	4%	5%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	622	575
Brutodividend (in €)	1,53 ¹	1,53
Brutodividendrendement (in %)	6,5%	6,8%
Schuldgraad (max. 65%)	42,9%	43,0%
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %)	1,8%	2,0%
Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaren)	4,3	3,8
EPRA kerncijfers		
EPRA resultaat (in €/aandeel) (aandeel Groep)	1,30	1,60
EPRA NTA (in €/aandeel) ²	23,80	22,40
EPRA NRV (in €/aandeel) ²	25,62	24,08
EPRA NDV (in €/aandeel) ²	22,67	21,37
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (in %)	5,7%	5,7%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,8%	5,8%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	6,5%	7,3%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	18,1%	20,2%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	16,7%	18,7%

¹ Dit betreft het beoogd brutodividend voor 2021.

² In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beurgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV en EPRA NNNAV worden vervangen door drie nieuwe Net Asset Valuation indicatoren namelijk, EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) en EPRA NDV (Net Disposal Value). De EPRA NTA sluit grotendeels aan bij de 'oude' EPRA NAV.

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021




INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES



Inhoudsopgave

Operationele activiteiten van het derde kwartaal 2021	7
Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad	8
Vastgoedportefeuille	11
Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel	12
Duurzaamheid	17
Financiële resultaten van de eerste negen maanden van 2021	19
Analyse van de resultaten	19
Financiële structuur	22
EPRA Awards	23
Vooruitzichten	24
Investeringen en ontwikkelingspotentieel	24
EPRA resultaat en brutodividend	26
Financiële kalender 2021 - 2022	27
Bijlagen:	28
Financiële staten	28
Begrippenlijst en alternatieve prestatemaatstaven derde kwartaal 2021	31

Alternatieve prestatemaatstaven

Alternatieve prestatemaatstaven zijn maatstaven die Interinvest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit persbericht maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatemaatstaven. De begrippen die Interinvest beschouwt als een alternatieve prestatemaatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website www.intervest.be, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatemaatstaven" en als bijlage in dit persbericht. De alternatieve prestatemaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA-richtlijn. EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten. Voor meer informatie wordt verwezen naar www.epra.com.

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Operationele activiteiten van het derde kwartaal 2021

Interinvest Offices & Warehouses (hierna, "Interinvest") heeft in het derde kwartaal van 2021 verder de focus gelegd op duurzame waardecreatie in de projecten in aanbouw, zowel in België als in Nederland en in beide segmenten. Daarnaast resulteert het gedreven en actief verhuurbeleid met aandacht voor de verwachtingen van de (potentiële) huurders in sterke KPI's, voor zowel de bestaande portefeuille als voor de projecten. #TeamInterinvest realiseert hierdoor belangrijke mijlpalen in haar strategisch groeiplan #connect2022 en legt een solide basis voor de toekomst.

KERNCIJFERS*	30.09.2021					31.12.2020				
	LOGISTIEK		KANTOREN		TOTAAL	LOGISTIEK		KANTOREN		TOTAAL
	België	Nederland	Totaal logistiek	Totaal kantoren		België	Nederland	Totaal logistiek	Totaal kantoren	
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	402.206	325.958	728.164	386.480	1.114.644	353.405	282.897	636.302	381.656	1.017.958
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in duizenden €)	357.600	320.548	678.148	343.190	1.021.338	336.654	280.774	617.428	348.368	965.796
Contractuele huren (in duizenden €)	24.389	17.292	41.681	27.734	69.415	22.175	16.091	38.266	28.490	66.756
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,3%	5,4%	5,9%	8,1%	6,6%	6,6%	5,7%	6,2%	8,2%	6,9%
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,5%	5,4%	6,0%	9,3%	7,1%	6,9%	5,8%	6,4%	9,2%	7,4%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	3,7	6,3	4,8	2,6	3,9	3,4	6,8	4,8	2,9	4,0
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	5,3	6,5	5,8	3,9	5,0	5,2	7,0	5,9	4,5	5,3
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	98%	100%	99%	87%	94%	95%	98%	96%	88%	93%
Aantal verhuurbare sites	21	15	36	14	50	21	14	35	14	49
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	490	313	803	246	1.049	490	310	800	246	1.046

* Alle begrippen en hun berekening zijn opgenomen in een lexicon op de website www.interinvest.be, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven" en als bijlage in dit persbericht.

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad

Actief verhuurbeleid leidt tot toename logistieke bezettingsgraad en toekomstige huurinkomsten, stabiele resterende looptijd en verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille

De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt 94% op 30 september 2021 en neemt hierbij 1% toe ten opzichte van jaareinde 2020 (93%). De toename in de bezettingsgraad is het gevolg van een actief verhuurbeleid dat resulteert in enkele mooie verhuurtransacties.

Deze stijging in de totale bezettingsgraad wordt veroorzaakt door een toename in de bezettingsgraad van de **logistieke portefeuille** tot 99%, een stijging met 3%-punten ten opzichte van 31 december 2020 (96%).

Op 30 september 2021 bedraagt de logistieke bezettingsgraad in **België** 98% ten opzichte van 95% op 31 december 2020. Deze toename is te verklaren door de eind vorig jaar opgeleverde leegstaande nieuwbouweenheden van circa 25.000 m² in Genk Green Logistics die verhuurd zijn aan Eddie Stobart Logistics Europe. In **Nederland** bedraagt de bezettingsgraad 100%, waar deze op jaareinde 2020 98% bedroeg. Deze stijging vloeit voort uit de opname van de resterende verhuurbare oppervlakte in Roosendaal Braak door de reeds op de site aanwezige huurder.

De bezettingsgraad in de **kantorenportefeuille** bedraagt op 30 september 2021 87% en is daarbij licht afgenomen ten opzicht van 31 december 2020 (88%).

Naast het verbeteren van de bezettingsgraad is een belangrijke pijler van het verhuurbeleid het verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille, en de daarbij horende verhuurcontracten. Bijvoorbeeld door het verlengen van de looptijden, het ondervangen van toekomstige leegstand of het meedenken met de noden van haar klanten tracht Interinvest het verschil te maken.



Nederland - Roosendaal › Braak

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

In dat kader zijn in het derde kwartaal van 2021 volgende **verhuurtransacties in de bestaande logistieke portefeuille** tot stand gekomen:

- › In Herstal is de looptijd van de huurovereenkomst met Vincent Logistics verlengd met drie jaar tot 2027 naar aanleiding van enkele aanpassingswerken op vraag van de klant. Dit resulteert in een win-win voor beide partijen.
- › In Herentals zijn in navolging van het reeds eerder aangekondigde vertrek eind 2021 van Nike Europe Holding (33.356 m²) overeenkomsten afgesloten met twee nieuwe huurders, Biscuiterie Thijs en transportbedrijf Van de Poel, telkens een unit van ruim 10.000 m² en 2.000 m² mezzanine. Biscuiterie Thijs huurt tevens kantoorruimte voor in totaal 898 m². Met Biscuiterie Thijs is een overeenkomst afgesloten voor een maximale termijn van 5 jaar en 3 maanden. De overeenkomst met het transportbedrijf Van de Poel is afgesloten voor een maximale termijn van 10 jaar en 4 maanden. Beide huurders hebben ondertussen hun intrek genomen op de site. Hierdoor is de huurovereenkomst van Nike Europe Holding in het derde kwartaal van 2021 vervroegd stopgezet en is hiervoor een verbrekingsvergoeding ontvangen.
- › In Oevel is eveneens een verbrekingsvergoeding voor een vroegtijdig vertrek ontvangen van Vos Logistics. De circa 12.000 m² verhuurbare oppervlakte is ondertussen verhuurd aan een nieuwe huurder, PostNL Pakketten België voor een termijn van 3,5 jaar.

Daarnaast is in het derde kwartaal van 2021 de overdracht van de eerste logistieke site in Breda afgehandeld door het eigen toegewijd team in Nederland dat opereert vanuit het Intervestkantoor in Eindhoven. Dit hedendaags, duurzaam logistiek gebouw omvat momenteel circa 2.500 m², heeft een bijhorend vrijstaand kantoorgebouw van circa 1.000 m² en een truckparking van 20.000 m². De **sale-and-lease-backovereenkomst** met Nouwens Transport Breda voor deze site is afgesloten voor een termijn van 17,7 jaar – met een break na 12,7 jaar. De huurovereenkomst, onder triple-netregime, is bijgevolg gestart.

In de sale-and-leasebackovereenkomst is, palend aan het reeds bestaande warehouse, tevens voorzien in een uitbreiding van 3.650 m² magazijn waardoor in totaal 6.000 m² logistieke ruimte ontstaat naast de kantoorruimte. Deze transactie zal zich concretiseren bij oplevering van deze nieuwbouw en is verwacht in het eerste kwartaal van 2022. De uitbreiding zal voldoen aan hoge kwaliteitsnormen.

Ook in de **projecten in aanbouw** toont het verhuurbeleid zijn succes. De (voor)verhuurtransacties gerealiseerd in de projecten in aanbouw zijn niet opgenomen in de bezettingsgraadberekening¹. De verdere commercialisering van Genk Green Logistics met het aantrekken van een derde huurder in september 2021 is een toonaangevende verhuurtransactie. Met Neovia Logistics is een

¹ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde van de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring, op afsluitingsdatum.



Nederland - Breda › Nouwens Transport

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

langetermijnhuurovereenkomst gesloten voor een nog te bouwen unit van ruim 10.000 m². Na het aantrekken van Eddie Stobart Logistics Europe en P&O Ferrymasters eerder dit jaar is weer een gerenommeerde internationale speler verwelkomd waardoor ondertussen bijna 20% van de beschikbare 250.000 m² op de voormalige Ford-site in Genk verhuurd is. De gesprekken met geïnteresseerde partijen voor verschillende overige units zijn reeds ver gevorderd.

In Herentals Green Logistics is eind juni 2021 met Schrauben Sanitair en Verwarming (onderdeel van de STG-group) een huurovereenkomst gesloten voor 22.000 m² opslag- en kantoorruimte voor een periode van 13,5 jaar. De commercialisering van de overige units is volop aan de gang en reeds vergevorderde gesprekken met geïnteresseerde partijen lopen.

In totaal is in de eerste negen maanden van 2021 een verhuurbare oppervlakte van circa 184.000 m² verlengd of vernieuwd in 25 transacties. De transacties vertegenwoordigen een brutojaarhuur van € 8,6 miljoen of 13% van de contractuele jaarhuur op 31 december 2020. Hiervan zijn circa 174.000 m² of € 7,4 miljoen huurinkomsten gerealiseerd in de logistieke portefeuille. De belangrijkste transacties in dit segment zijn de huurovereenkomsten afgesloten in Genk Green Logistics, Herentals Green Logistics, Herstal en Oevel. Daarnaast is circa 9.000 m² of € 1,2 miljoen huurinkomsten gerealiseerd in de kantorenportefeuille. Het betreft hier voornamelijk transacties in Mechelen Campus en een tijdelijke verhuring in Aartselaar.



Deze transacties resulteren in een stabiele **gemiddelde resterende contractduur** tot eerstvolgende vervalddag (WALB) in de volledige portefeuille van 3,9 jaar op 30 september 2021. Voor de logistieke portefeuille bedraagt dit 4,8 jaar en voor de kantoren 2,6 jaar.

Eind vorig jaar kwam 22% van de huurcontracten, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, op een **tussentijdse of eindvervalddag** in de loop van 2021. Op 30 september 2021 bedraagt dit 13%, meer bepaald 8% in de kantorenportefeuille en 5% in de logistieke portefeuille.

In de **logistieke portefeuille** is 3% vertegenwoordigd door ASML, huurder in de site in Eindhoven (Silver Forum). Ondertussen is een akkoord met ASML gesloten om de huur met twee jaar te verlengen tot eind 2023. Deze transactie is nog niet opgenomen in de cijfers van 30 september 2021. Voor de overige 2% in de logistieke portefeuille zijn vergevorderde gesprekken lopende.

In de **kantorenportefeuille** zal PricewaterhouseCoopers, die 5% van de huurinkomsten vertegenwoordigt, de site in Woluwe Garden op 31 december 2021 effectief verlaten. Interinvest heeft de toekomstmogelijkheden voor dit kantoorgebouw geanalyseerd en geopteerd voor de implementatie van een Greenhouse-concept. Het herontwikkelingsproces zal na afloop van het huurcontract opgestart worden. De overige 3% van de huurcontracten in de kantorenportefeuille betreft een gedeelte van de huurcontracten van Galapagos in Mechelen. Met deze huurder lopen momenteel gesprekken en wordt gezocht naar een passende oplossing voor zowel de huurder als de optimalisatie van de gehele Mechelen Campus site.

De huurders die in de eerste negen maanden van 2021 effectief vertrokken zijn (5% van de jaarlijkse huurinkomsten), hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 8 jaar.

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Vastgoedportefeuille

Voor € 32 miljoen investeringen in duurzame projectontwikkelingen door inhouse team

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 30 september 2021 € 1.115 miljoen (€ 1.018 miljoen op 31 december 2020). Deze totale waarde omvat naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur ten bedrage van circa € 1.021 miljoen, circa € 94 miljoen projectontwikkelingen. Deze projectontwikkelingen bevatten projecten waarvan de bouw reeds gestart is zoals het kantoorgebouw Greenhouse Collection in Antwerpen en de logistieke herontwikkelingen in Herentals (Herentals Green Logistics) en in Genk (Genk Green Logistics) waar de constructiewerken van de nieuwe units van telkens 10.000 m² voor P&O Ferrymasters en Neovia Logistics opgestart zijn. De totale waarde van deze projectontwikkelingen in aanbouw bedraagt op 30 september 2021 € 78 miljoen. Naast de projectontwikkelingen in aanbouw bevatten de projectontwikkelingen voor € 16 miljoen grondreserves in Genk, Herentals, 's-Hertogenbosch (NL) en Venlo (NL), beschikbaar voor toekomstige ontwikkelingen.

De toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 97 miljoen of 9,5% ten opzichte van 31 december 2020 is te verklaren door:

In de logistieke portefeuille

- › Investeringen in projectontwikkelingen en grondreserves voor € 22 miljoen; voornamelijk de investeringen in de verdere afwerking van Herentals Green Logistics, in Genk Green Logistics en in de definitieve verwerving van de grondpositie in Venlo in mei 2021, gelegen naast de bestaande gebouwen van Interinvest
- › Acquisitie van de logistieke site in Breda in Nederland voor € 14 miljoen
- › Investeringen voor € 4 miljoen ter verbetering van de bestaande logistieke portefeuille
- › Waardestijging in de reële waarde van de logistieke vastgoedportefeuille voor een bedrag van € 53 miljoen of 8% als gevolg van voornamelijk het verder aanscherpen van de rendementen en verhuringen in de bestaande portefeuille en de projecten in aanbouw.

In de kantorenportefeuille

- › Investeringen in projectontwikkelingen en grondreserves voor € 10 miljoen; volledig toewijsbaar aan de verdere afwerking in de herontwikkeling van Greenhouse Collection te Antwerpen
- › Investeringen voor € 1 miljoen ter verbetering van de bestaande kantorenportefeuille
- › Waardedaling in de kantorenportefeuille voor € 7 miljoen of 2% hoofdzakelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen op enkele panden in de huidige onzekere economische situatie en bijkomend door het beschouwen van Woluwe Garden als residuele grondwaarde.

De verhouding van de vastgoedsegmenten in de portefeuille is op 30 september 2021 65% logistiek vastgoed en 35% kantoorgebouwen. 45% van de logistieke vastgoedportefeuille is in Nederland gelegen.

De totale vastgoedportefeuille heeft op 30 september 2021 een verhuurbare oppervlakte van 1.049.358 m².

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel

Naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur beschikt Interinvest ook over projecten in aanbouw en toekomstig ontwikkelingspotentieel. De totale (potentieel) verhuurbare oppervlakte hiervan bedraagt circa 335.000 m². Op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens betekent dit een toekomstige mogelijke waardeinstijging van de vastgoedportefeuille over een periode Q4 2021 - 2025 tussen € 238 miljoen en € 281 miljoen ten opzichte van de waarde van de totale vastgoedbeleggingen per 30 september 2021.

	Segment	Type	Land	(Potentiële) GLA in m ²	Verwachte oplevering	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	10.000	2021	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	10.000	2022	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	45.000	2021	Excellent
Greenhouse Collection	Kantoren	Herontwikkeling	BE	15.000	2022	Excellent
PROJECTEN IN AANBOUW				80.000		
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	205.000	2022-2025	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	8.000		
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistiek	Ontwikkeling	NL	8.500		Outstanding
Venlo	Logistiek	Ontwikkeling	NL	10.000		Outstanding
ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL				231.500		
Greenhouse Woluwe Garden*	Kantoren	Herontwikkeling	BE	23.700	2023	Outstanding
TOEKOMSTIGE PROJECTONTWIKKELING				23.700		
TOTAAL PROJECTEN				335.200		

* Woluwe Garden zal herontwikkeld worden tot Greenhouse Woluwe Garden en wordt per 30 september 2021 nog beschouwd als vastgoed beschikbaar voor verhuur.



Herentals) Herentals Green Logistics - Artist impression

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Genk Green Logistics (BE): herontwikkeling zone B voormalige Ford-site gaat verder

**Derde huurder aangetrokken waardoor bijna 20% van de beschikbare
250.000 m² reeds (voor)verhuurd is**

De verdere uitwerking van het Genk Green Logistics herontwikkelingsproject loopt zoals gepland. Op de zone B van de voormalige Ford-site wordt een logistiek en semi-industrieel complex van ongeveer 250.000 m² met BREEAM 'Excellent'-certificering, bestaande uit 21 units, gebouwd. Op de site gaan duurzaamheid en multimodaliteit hand in hand.

Eind 2020 zijn twee units, samen goed voor circa 25.000 m² aan duurzame state-of-the-art logistieke ruimte opgeleverd. Voor deze twee units heeft Genk Green Logistics in april 2021 een huurovereenkomst gesloten met Eddie Stobart Logistics Europe voor een periode van drie jaar¹. Deze logistieke dienstverlener heeft in juni 2021 zijn intrek genomen in de eerste units van het Galaxy blok.

Eerder dit jaar is met P&O Ferrymasters een built-to-suithuurovereenkomst² afgesloten voor een warehouse van ruim 10.000 m². De bouwwerkzaamheden van deze nieuwe unit zijn ondertussen opgestart en de oplevering is voorzien eind 2021.

In september 2021 is de derde huurder³, opnieuw een gerenommeerde internationale speler, aangetrokken. Met deze derde huurder, Neovia Logistics, is een langetermijnhuurovereenkomst gesloten voor een nog te bouwen unit van ruim 10.000 m² met 1.000 m² mezzaninefaciliteiten en 500 m² kantoren. De bouwwerkzaamheden zijn ondertussen opgestart en de oplevering van dit warehouse staat gepland voor het eerste kwartaal van 2022.

De commercialisering van Genk Green Logistics loopt verder op volle toeren en er zijn diverse gesprekken met meerdere geïnteresseerde nationale en internationale partijen lopende.

Meer informatie over dit project is te vinden op www.genkgreenlogistics.be.

¹ Zie persbericht 20 april 2021: "Genk Green Logistics trekt eerste huurder aan".

² Zie persbericht 10 juni 2021: "Genk Green Logistics trekt tweede huurder aan op voormalige Ford-site".

³ Zie persbericht 7 september 2021: "Genk Green Logistics trekt opnieuw huurder aan op voormalige Ford-site".



PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Herentals Green Logistics (BE): duurzame cluster van 45.000 m² kantoren en logistiek

Interinvest ontwikkelt op de site van 18 ha in Herentals circa 42.000 m² aan warehouses met een crossdock, circa 3.000 m² kantoorruimte en voorziet eveneens een parkeertoren op vijf niveaus met ruim 400 parkeerplaatsen. Hiermee ontstaat een unieke en duurzame cluster van kantoren en logistiek van in totaal ruim 100.000 m² aan de Atealaan in Herentals.

Onder begeleiding van #TeamInterinvest is de bouw van vijf units volgens BREEAM 'Excellent'-normen aangevat. De bouwwerken verlopen volgens planning.

Met Schrauben Sanitair en Verwarming (onderdeel van de STG-group) is reeds een huurovereenkomst gesloten voor 22.000 m² voor een periode van 13,5 jaar. De bouwwerken van deze unit zijn in oktober 2021 opgeleverd. De oplevering van de volgende 14.000 m² is voorzien voor het eerste kwartaal van 2022. De commercialisering van de overige units is volop aan de gang en reeds vergevorderde gesprekken met geïnteresseerde partijen lopen.



Herentals) Schrauben Sanitair en Verwarming

Op de bestaande site van 50.912 m² in Herentals zijn in navolging van het reeds eerder aangekondigde vertrek eind 2021 van Nike Europe Holding (33.356 m²) overeenkomsten afgesloten met twee nieuwe huurders, Biscuiterie Thijs en transportbedrijf Van de Poel, telkens een unit van ruim 10.000 m² en 2.000 m² mezzanine. Biscuiterie Thijs huurt tevens kantoorruimte voor in totaal 898 m². Met Biscuiterie Thijs is een overeenkomst afgesloten voor een maximale termijn van 5 jaar en 3 maanden. De overeenkomst met het transportbedrijf Van de Poel is afgesloten voor een maximale termijn van 10 jaar en 4 maanden. Deze transacties zorgen voor verdere diversiteit

op de site in Herentals. Beide huurders hebben ondertussen hun intrek genomen op de site. Hierdoor is de huurovereenkomst van Nike Europe Holding in het derde kwartaal van 2021 vervroegd stopgezet waarvoor een verbrekingsvergoeding ontvangen is.

Greenhouse Collection (BE) at the Singel: prestigieus kantoorproject op toplocatie

Iconisch gebouw wordt nog iconischer

In november 2020 verwerft Interinvest een kantoorrenovatieproject op een uitstekende locatie langs de Singel in Antwerpen¹. Dit state-of-the-art project zal na afloop van het renovatietraject één van de topkantoorgebouwen in Antwerpen zijn.

Interinvest streeft er naar om op deze zichtlocatie een vernieuwd, duurzaam en toekomstgericht smart project te realiseren door gebruik te maken van toptechnieken en te voldoen aan de BREEAM 'Excellent'-bouwnormen. Het gebouw telt zes verdiepingen met grote ruimtes, omvat 15.000 m² aan kantoren en 184 parkeerplaatsen.

¹ Zie persbericht 18 november 2020: "Interinvest verwerft prestigieus kantoorproject op toplocatie in Antwerpen".

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

De commercialisering als Greenhouse Collection at the Singel, een kantoorconcept dat elementen van de bestaande Greenhouse-hubs van Interinvest integreert en koppelt aan een exclusieve kantoorbeleving, is gestart. Duurzaamheid, innovatie en beleving zijn de sleutelwoorden die Greenhouse Collection beschrijven. Greenhouse Collection is ontworpen door Interinvest om haar filosofie over werkruimten verder uit te breiden en zal de behoeften aan flexibiliteit, kwaliteit, verbinding en ervaring omarmen. Naast een waaier aan kantooroplossingen, zoals privéruimtes, serviced offices en coworking ruimte, zullen een volwaardig vergadercentrum en een luxueus afgewerkte boardroom bijdragen aan het lokale, professionele leven. En om echt *beyond real estate* te gaan, zal Greenhouse Collection ook fijnere elementen van cultuur, kunst en gastronomie integreren.



Antwerpen) Greenhouse Collection at the Singel- Artist impression

Dit project, dat naar verwachting huurinkomsten zal genereren in het eerste semester van 2022, ligt in lijn met de strategie #connect2022 die een heroriëntering naar meer toekomstgerichte kantoorgebouwen in steden met een studentenpopulatie, zoals Antwerpen, beoogt. Interinvest neemt meteen ook de verdere ontwikkeling in eigen beheer over en krijgt zo rechtstreeks greep op een groter deel van de waardeketen.

's-Hertogenbosch (NL): nieuwbouwontwikkeling van logistieke site Rietvelden

Het ontwikkelingspotentieel in 's-Hertogenbosch is ontstaan door de uitbouw van een logistieke cluster na de aankoop eerder in juni 2020¹ van vier gebouwen die grenzen aan de grondpositie die reeds sinds augustus 2019 in het bezit is van Interinvest.

Dit built-to-suitproject omvat een warehouse, mezzanine en een kantoor en zorgt voor circa 8.500 m² extra duurzame waardecreatie, naar BREEAM 'Outstanding'-normen.

Gezien de beperkte beschikbaarheid van vergelijkbare vastgoedobjecten en vergelijkbare ontwikkelingslocaties in deze regio, wordt het huurpotentieel positief ingeschat.

¹ Zie persbericht 8 juni 2020: "Interinvest Offices & Warehouses verworft site Rietvelden in 's-Hertogenbosch".



Nederland - 's-Hertogenbosch) Rietvelden - Artist impression

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Venlo (NL): grondpositie

De definitieve verwerving van de grondpositie in Venlo¹, gelegen naast bestaande gebouwen van Interinvest, concretiseert de mogelijkheid tot bijkomende ontwikkeling van een logistiek pand van circa 10.000 m², volgens BREEAM 'Outstanding' normen. Deze verwerving past in de strategie #connect2022 om met het eigen #TeamInterinvest voor klanten duurzaam waarde te creëren en de logistieke portefeuille in Nederland verder uit te breiden.

De grondpositie is gunstig gelegen op het bedrijventerrein Venlo Trade Port nabij afritten van snelwegen, is trimodaal ontsloten door zijn ligging quasi naast de ECT railterminal en op korte afstand van de barge terminal. Wat een unieke troef is ten opzichte van concurrerende locaties.

Gezien de beperkte beschikbaarheid van minder grootschalige oppervlakten in de regio Venlo en de prime locatie van de site wordt het huurpotentieel van de grondpositie positief ingeschat.

¹ Zie persbericht 27 mei 2021: "Interinvest zet handtekening onder leveringsakte grondpositie in Venlo".



Nederland - Venlo) Built-to-suitproject - Artist impression

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021

Duurzaamheid

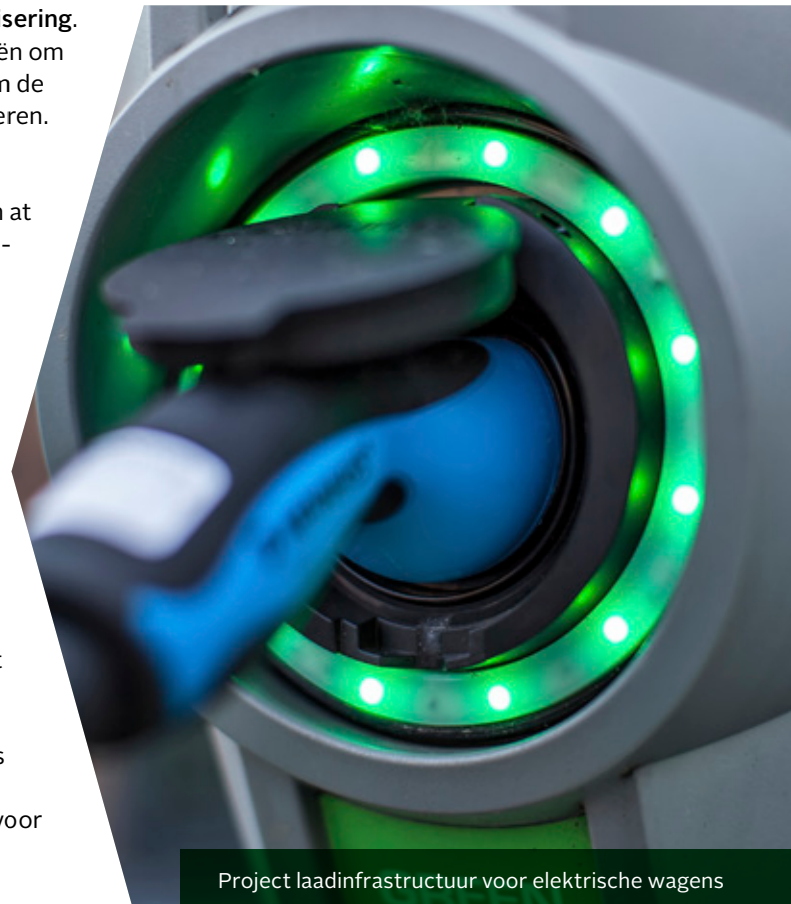
Succesvolle #connect2022-strategie legt fundamenten bij de opmaak van een gedetailleerde roadmap om het ESG-beleid op lange termijn uit te tekenen

Ook in het derde kwartaal van 2021 zet Intervest actief in op duurzame waardecreatie. In de **#connect2022-strategie** zijn concrete, meetbare doelstellingen gesteld voor de periode tot eind 2022:

- › Het is de bedoeling om 30% van de vastgoedportefeuille BREEAM minstens 'Very Good' gecertificeerd te hebben. Op 30 september 2021 is 26% van de gebouwen minstens BREEAM 'Very Good' gecertificeerd.
- › Intervest wil 80% van het logistiek vastgoed uitgerust hebben met fotovoltaïsche installaties. Op 30 september 2021 zijn 66% van de panden in de logistieke portefeuille uitgerust, goed voor 30 MWp installatie of energiebehoefte van 7.730 gezinnen, het equivalent van de CO₂-opname van 974 hectare bos en het vermijden van circa 9.740 ton CO₂-uitstoot.
- › Onder het motto 'meten is weten' is het streven geformuleerd om 80% van de vastgoedportefeuille uit te rusten met slimme meters. Op 30 september 2021 is een energiemonitorings-systeem geïnstalleerd in 54% van de vastgoedportefeuille.
- › Intervest engageert zich om uitsluitend elektriciteit aan te kopen opgewekt uit duurzame bronnen. Intervest heeft al verschillende jaren een elektriciteitscontract met Engie dat voorziet in elektriciteit uit duurzame bronnen.

Duurzaamheid bouwt eveneens voort op **digitalisering**. Intervest integreert nieuwe digitale technologieën om de operationele processen te stroomlijnen en om de communicatie met de stakeholders te optimaliseren. Een voorbeeld hiervan is te vinden in de doorgevoerde digitalisering die toegepast wordt in het iconische kantoorproject Greenhouse Collection at the Singel in Antwerpen. Gebouwgebruikers kunnen met hun smartphone het gebouw betreden, vergaderzalen boeken, gasten binnenlaten en de temperatuur op hun werkplek aanpassen. De parking is voorzien van een smart-parkingsysteem. Deze digitale oplossingen verhogen het welzijn en dragen bij tot een optimaal gebruik van de beschikbare ruimten en het energieverbruik.

Tevens is de kick-off gegeven aan het **project laadinfrastructuur voor elektrische wagens** (PHEV en FEV) op parkingplaatsen in de volledige portefeuille. Hiervoor is samengewerkt met een gespecialiseerd studiebureau. Elke site is grondig geanalyseerd qua elektrische aansluitmogelijkheden en infrastructuur. Vervolgens is per gebouw een plan van aanpak uitgewerkt. Momenteel worden de nodige voorbereidingen voor een algemene tender getroffen.



Project laadinfrastructuur voor elektrische wagens

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021

In het derde kwartaal van 2021 vertaalt de duidelijke *'beyond real estate'* missie van Interinvest zich opnieuw in een aantal unieke **turnkey solutions** met de nodige aandacht voor duurzaamheid. Zo is met het oog op een aangename beleving voor de huurders van Mechelen Business Tower de imposante inkomhal van het kantoorgebouw in Mechelen-Noord onder handen genomen. De inkomhal is onder meer gevuld met extra groen waardoor de ruimte veel levendiger en frisser oogt, maar ook een aangenamere plek geworden is om even van een koffie te genieten of een bezoeker te verwelkomen.

Eind 2020 zijn alle 17 **SDGs** (Sustainable Development Goals van de United Nations) aan bod gekomen in het duurzaamheidsbeleid van Interinvest. In oktober 2021 heeft Interinvest hiervoor het internationaal erkende **SDG Pioneer-certificaat** ontvangen van secretaris-generaal Nikhil Seth, van UNITAR.

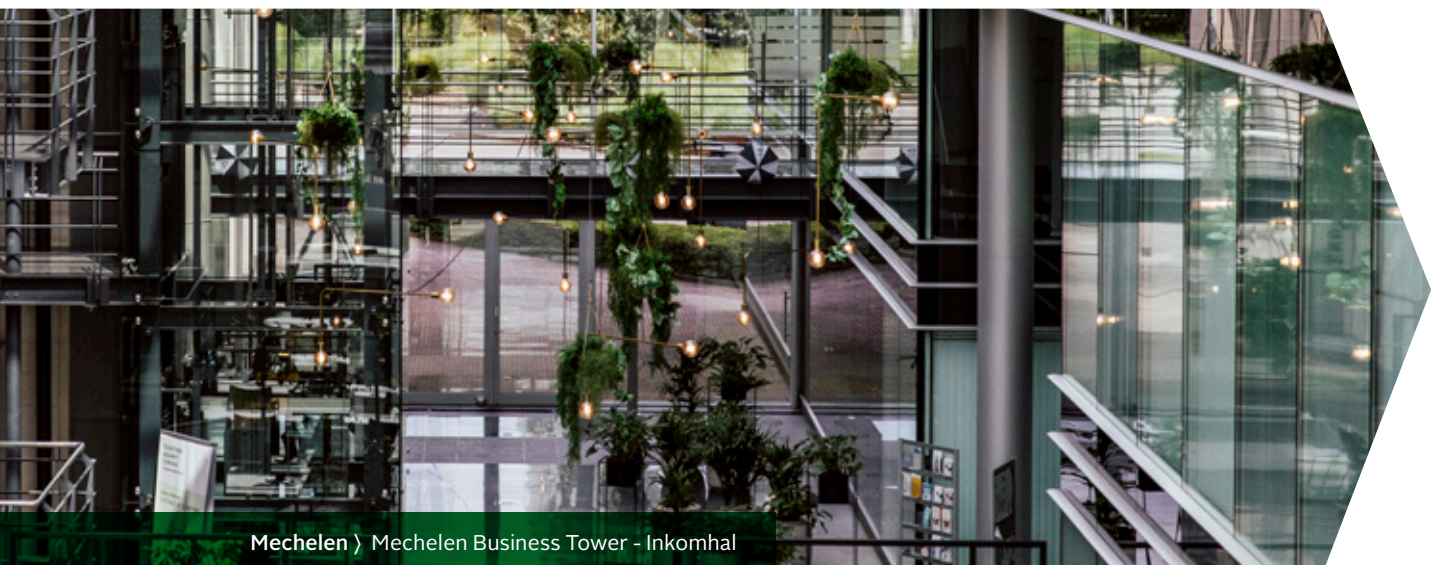
Interinvest is duidelijk op koers voor het behalen van de concrete duurzame doelstellingen die opgenomen zijn in haar **#connect2022**-strategie.

Verder bouwend op de reeds gelegde fundamenten van deze succesvolle **#connect2022**-strategie is de opmaak van een gedetailleerde roadmap opgestart om het **ESG-beleid** (Environmental Social Governance) in Interinvest op lange termijn uit te tekenen. Zo werkt Interinvest in 2021 verder aan het opstellen van een ESG-charter met concrete doelstellingen zoals het terugdringen van de CO₂-uitstoot bijvoorbeeld. Dit charter zal duurzaamheid integreren in alle activiteiten van de vennootschap en zorgen voor een continue optimalisering van duurzaam ondernemen binnenin Interinvest en met betrekking tot externe stakeholders.

De ESG-strategie van Interinvest zal opgebouwd worden rond vier aandachtsgebieden die de meest relevante trends op het gebied van milieu, maatschappij en ondernemingsbestuur aanpakken om waarde te creëren voor alle stakeholders.

- > Toekomstbestendige gebouwen
- > Energietransitie
- > Gezondheid & Welzijn
- > Transparantie

Het verbeteren van de ESG-prestaties is een integraal onderdeel van de langetermijnstrategie voor waardecreatie en zit verankerd in het DNA van Interinvest.



Mechelen > Mechelen Business Tower - Inkomhal

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Financiële resultaten van de eerste negen maanden van 2021

Analyse van de resultaten¹

Organische groei van de huurinkomsten met 5% door actief verhuurbeleid

De **huurinkomsten** van Interinvest bedragen in de eerste negen maanden van 2021 € 48,5 miljoen (€ 45,4 miljoen). Deze toename met € 3,1 miljoen of 7% ten opzichte van de eerste negen maanden van 2020 wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere huurinkomsten in het logistieke segment, een gevolg van de gerealiseerde acquisities, de opgeleverde projectontwikkelingen en de verhuurtransacties in de loop van 2020 en éénmalig ontvangen verbrekingsvergoedingen naar aanleiding van vroegtijdig stopgezette contracten in de logistieke portefeuille voor een bedrag van € 0,6 miljoen. De organische groei van de huurinkomsten in de eerste negen maanden van 2021 bedraagt 5% of € 2,0 miljoen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De **kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling** bedragen € 0,3 miljoen en zijn € 0,4 miljoen gedaald ten opzichte van de eerste negen maanden van 2020 (€ 0,7 miljoen) als gevolg van een lager aantal wederin staatstellingen bij nieuwe huurcontracten in het kantoreensegment.

De **vastgoedkosten** bedragen € 6,2 miljoen voor de eerste negen maanden van 2021 (€ 6,4 miljoen). De daling van € 0,2 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door een afname in de interne beheerskosten van het vastgoed, gedeeltelijk gecompenseerd door hogere commerciële kosten en technische kosten waar de groei van de portefeuille in Nederland voor een stijging in de niet-doorrekenbare verzekeringspremies en kosten zorgt.

De **algemene kosten** belopen € 3,0 miljoen, een daling met € 0,2 miljoen ten opzichte van de eerste negen maanden van 2020 (€ 3,2 miljoen), een gevolg van lagere kantoorkosten en personeelskosten.

De toename van de huurinkomsten in combinatie met een daling in de vastgoed- en algemene kosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** toeneemt met € 4,0 miljoen of 11% tot € 39,8 miljoen (€ 35,8 miljoen).

De **operationele marge** stijgt van 79% in de eerste negen maanden van 2020 naar 82% in de eerste negen maanden van 2021 gedreven door actief verhuurbeleid en monitoring van de kosten.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt in de eerste negen maanden van 2021 € 0,2 miljoen. Het betreft een terugneming van een eerder voorziene te betalen huurgarantie, verleend bij de verkoop van Oudsbergen in 2019, waarvoor de slotsom in het derde kwartaal van 2021 betaald werd.

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor de eerste negen maanden van 2020.

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in de eerste negen maanden van 2021 € 45,9 miljoen (€ 10,0 miljoen). De positieve variëaties in de reële waarde zijn het gecombineerd resultaat van:

- › waardestijging in de reële waarde van de logistieke vastgoedportefeuille voor een bedrag van € 52,5 miljoen of 8% voornamelijk als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen, en verhuringen in de bestaande portefeuille en de projecten in aanbouw
- › waardedaling in de reële waarde van de kantorenportefeuille voor € 6,6 miljoen of 2% hoofdzakelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen op enkele panden in de huidige onzekere economische situatie en bijkomend door het beschouwen van Woluwe Garden als residuele grondwaarde.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in de eerste negen maanden van 2021 € -5,9 miljoen (€ -5,3 miljoen) en omvat voornamelijk de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervennootschappen van Interinvest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor de eerste negen maanden van 2021 € -5,4 miljoen (€ -5,9 miljoen). De daling van de netto-interestkosten met € 0,5 miljoen, ondanks een hogere gemiddelde kapitaalopname in 2021, is het gevolg van de herfinanciering van indekkingsinstrumenten, de hogere opname in het commercialpaperprogramma en de terugbetaling van de obligatielening van € 35 miljoen op het einde van het eerste kwartaal van 2021. Hierdoor is ook de gemiddelde rentevoet van de financieringen gedaald van 2,0% in de eerste negen maanden van 2020 naar 1,8% voor de eerste negen maanden van 2021.

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** bevatten de wijziging in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 1,8 miljoen (€ -2,3 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Interinvest voor de eerste negen maanden van 2021 bedraagt € 75,8 miljoen (€ 33,2 miljoen). Het nettoresultaat – aandeelhouders Groep bedraagt voor de eerste negen maanden van 2021 € 73,8 miljoen (€ 33,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- › het **EPRA resultaat** van € 33,8 miljoen (€ 29,5 miljoen) of een toename van € 4,3 miljoen of 15% hoofdzakelijk een combinatie van hogere huurinkomsten als gevolg van acquisities, de oplevering van projecten, gerealiseerde verhuurtransacties in de loop van 2020 en éénmalig ontvangen verbrekingsvergoedingen en een daling in de financieringskosten, vastgoedkosten en algemene kosten
- › het **portefeuilleresultaat - aandeelhouders Groep** van € 38,3 miljoen (€ 6,0 miljoen)
- › de **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € 1,8 miljoen (€ -2,3 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 33,8 miljoen voor de eerste negen maanden van 2021. Rekening houdend met 25.875.874 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit de eerste negen maanden van 2021 een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,30. Dit betekent een toename van 10% of € 0,12 per aandeel ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 1,18).

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

KERNCIJFERS	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Aantal aandelen op het einde van de periode	26.300.908	25.500.672	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.875.874	25.164.126	25.051.126
Nettowaarde (reële waarde) (€)	22,74	21,46	21,05
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	23,65	22,55	22,60
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	4%	5%	7%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	622	575	576
Schuldgraad (max. 65%)	42,9%	43,0%	42,7%

Op 30 september 2021 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 22,74 (€ 21,46 op 31 december 2020). Aangezien de beurskoers van het Interinvest aandeel (INTO) op 30 september 2021 € 23,65 bedraagt, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 4% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

EPRA - KERNCIJFERS	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel Groep)	1,30	1,60	1,18
EPRA NTA (€ per aandeel)*	23,80	22,40	21,87
EPRA NRV (€ per aandeel)*	25,62	24,08	23,31
EPRA NDV (€ per aandeel)*	22,67	21,37	20,96
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)	5,7%	5,7%	5,8%
EPRA aangepast NIR (%)	5,8%	5,8%	6,1%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	6,5%	7,3%	7,7%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	18,1%	20,1%	21,2%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	16,7%	18,7%	19,9%

* In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beurgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV en EPRA NNAV worden vervangen door drie nieuwe Net Asset Valuation indicatoren namelijk, EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) en EPRA NDV (Net Disposal Value). De EPRA NTA sluit grotendeels aan bij de 'oude' EPRA NAV. EPRA Net Reinstatement Value (NRV) geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief de real estate transfer tax. EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen. EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.

De **EPRA NTA per aandeel** bedraagt op 30 september 2021 € 23,80. Dit betekent een stijging van € 1,40 tegenover € 22,40 op 31 december 2020, voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaatgeneratie, de waardestijging van de vastgoedportefeuille en de dividenduitkering over het boekjaar 2020.

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Financiële structuur

Verdere optimalisatie zorgt voor een toename van de gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen tot 4,3 jaar

In het derde kwartaal van 2021 heeft Interinvest haar financieringsportefeuille verder geoptimaliseerd. In het kader van een gespreide **verlenging van de lopende kredietlijnen** is bij BNP Paribas Fortis de kredietlijn van € 15 miljoen, welke medio 2022 op vervaldatum kwam, verlengd tot eind 2026 en bij KBC Bank de kredietlijn van € 25 miljoen, welke eind 2022 op vervaldatum kwam, verlengd tot eind 2027.

Hierdoor neemt de gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen toe tot 4,3 jaar ten opzichte van 3,8 jaar per 31 december 2020.

Tevens komen geen financieringen meer op vervaldatum tot 2023. Het commercial-paperprogramma is volledig afgedekt met bijkomende back-uplijnen.

Ook in het derde kwartaal van 2021 toont een brede basis van investeerders stevige interesse in het commercial-paperprogramma, waaruit een toename in het gebruik tot bijna € 100 miljoen volgt op 30 september 2021.

De **gemiddelde rentevoet** van de financieringen wordt verder aangescherpt tot 1,8% inclusief bankmarges (2,0% op 31 december 2020).

De **interestcover ratio** is gelijk aan 7,4x voor de eerste negen maanden van 2021 tegenover 6,2x voor 2020. Op 30 september 2021 bedraagt de indekkingsratio 70% van de opgenomen kredieten door financieringen met vaste rentevoet of indekkingen met interest rate swaps (75% op 31 december 2020). De rentevoeten op deze kredieten van de vennootschap liggen op 30 september 2021 vast voor een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,3 jaar (4,1 op 31 december 2020).

De **schuldgraad** van 42,9% op 30 september 2021 geeft voldoende ruimte om nog te investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken. Op basis van deze schuldgraad heeft Interinvest nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 163 miljoen, zonder hierbij de bovengrens van de strategische bandbreedte van 50% te overschrijden.

Op 30 september 2021 beschikt Interinvest over circa € 120 miljoen aan **niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen** (na afdekking van het uitgegeven handelspapier) voor de financieringen van lopende projectontwikkelingen en toekomstige acquisities.



Antwerpen > Greenhouse Antwerp

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

EPRA Awards

Goud voor Jaarverslag 2020 en Zilver voor Duurzaamheidsverslag 2020

Het Jaarverslag 2020 van Interinvest heeft opnieuw een EPRA Gold Award in de wacht gesleept tijdens de jaarlijkse conferentie van de European Public Real Estate Association. Het is de zevende keer op rij dat Interinvest voor haar jaarverslag een Gold Award mocht ontvangen van deze toonaangevende vereniging die pleit voor een verbetering van transparantie en consistentie in financiële rapportering.

EPRA formuleert aanbevelingen in zogenaamde BPR of Best Practice Recommendations die zorgen voor een kader van vergelijkbaarheid in de vastgoedsector.

EPRA heeft dit ook uitgebreid naar aanbevelingen en rapportering m.b.t. duurzaamheid, de zgn. sustainability BPR. Het Interinvest Duurzaamheidsverslag 2020, de tweede editie, heeft een EPRA sBPR Silver Award in de wacht gesleept.

Deze Awards zijn een erkenning van de blijvende inspanningen die Interinvest levert voor een consistente en transparante verslaggeving op financieel gebied en op het vlak van duurzaamheid.



PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Vooruitzichten 2021

Met #connect2022¹, gelanceerd midden 2020, heeft Interinvest de strategische lijnen uitgezet voor de komende jaren: realiseren van een weldoordachte groei van 30% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, verbeteren van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille door assetrotatie, de volledige waardeketen van (terrein-)aankoop tot oplevering van het pand realiseren met een inhouse toegewijd en gemotiveerd team en dit met oog voor duurzaamheid zowel aan investerings- als aan financieringszijde.

Interinvest zal deze aanpak in het laatste kwartaal van 2021 en in 2022 onverminderd verder implementeren met waardecreatie voor alle stakeholders, met in acht name van duurzaamheid op verschillende vlakken, gedragen door een klantgericht team.

Investerings en ontwikkelingspotentieel

Interinvest focust in beide segmenten op zowel toekomstig ontwikkelingspotentieel als toekomstigbestendig moderniseren van de bestaande portefeuille

Interinvest engageert zich om waarde te creëren voor haar stakeholders door het genereren van solide en terugkerende kasstromen op een goed gediversifieerde vastgoedportefeuille en dit met respect voor de omgeving, sociale aspecten en goed bestuur. Daarbij wil de vennootschap wendbaar voordeel halen uit de respectievelijke investeringscycli en de onderliggende huurmarkt in logistiek en kantoren, de twee segmenten van de vastgoedportefeuille.

In het **logistiek vastgoed** ligt de focus op sites met multimodale toegankelijkheid en een kritische omvang.

In dit marktsegment is door schaarste en het toenemend belang van e-commerce, mede beïnvloed door de coronacrisis, een zekere oververhitting van de markt ontstaan, zowel in België als in Nederland. Aankopen van logistiek vastgoed worden duur waardoor Interinvest meer evolueert richting projectontwikkelingen in eigen beheer of in samenwerking met partners en het eigen #TeamInterinvest. Bestaande logistieke vastgoedsites zullen herontwikkeld worden tot toekomstbestendige logistieke panden met verwachte hogere herverhuurbaarheid.

Daarnaast blijft Interinvest investeren in logistiek vastgoed met toekomstig ontwikkelingspotentieel, zowel rondom bestaande locaties als op nieuwe locaties zodat nieuwe en bestaande logistieke clusters verder kunnen uitgebouwd worden. Mooie illustraties hiervan zijn in België de sites Herentals Green Logistics en Genk Green Logistics, en in Nederland de sites Venlo en 's-Hertogenbosch.



¹ Zie persbericht 18 juni 2020: "Interinvest Offices & Warehouses stelt strategie #connect2020 voor".

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021

Voor het **kantoreensegment** blijft Intervest qua investeringen streven naar het verwerven van kwaliteitsvolle panden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie enerzijds en blijft anderzijds de nodige aandacht besteden aan het 'futureproof' upgraden van bestaande panden in de portefeuille.



Antwerpen) Greenhouse Collection at the Singel - Artist impression

Kantoorgebouwen op een goede locatie, zeker in steden met een studentenpopulatie worden eerder schaars. Bovendien zijn eveneens door de coronacrisis in het kantoreensegment tendensen waarneembaar die een invloed hebben op de toekomstige manier van werken, zoals de evolutie naar een gemengde werkomgeving. Er is duidelijk een toenemende nood aan flexibiliteit en mobiliteit om plaats- en tijdsafhankelijk te kunnen werken. Aan bedrijfszijde vertaalt zich dit in een nood aan grotere flexibiliteit qua m² en looptijden van contracten. Flexibiliteit in ruimtes, coworking en serviced offices worden de natuurlijke buffers om dit efficiënt te kunnen organiseren.

Met het Greenhouse-concept, intussen succesvol gerealiseerd in Berchem, Diegem en Mechelen, biedt Intervest een adequaat antwoord op deze noden. Ook met het prestigieuze kantoorrenovatieproject Greenhouse Collection aan de Singel in Antwerpen gaat Intervest *beyond real estate*. Voortbouwend op de succesvolle (lopende) herontwikkelingen van deze kantoorgebouwen, is wat Woluwe Garden betreft eveneens geopteerd voor de implementatie van het Greenhouse-concept met het ervaren #TeamIntervest. Meer dan ooit blijkt de combinatie van een inspirerende kantooromgeving met een uitgebreide dienstverlening de sleutel te zijn voor toekomstbestendige waardecreatie. Woluwe Garden zal herontwikkeld worden tot Greenhouse Woluwe Garden. Na afloop van het huurcontract eind 2021 wordt het herontwikkelingsproject definitief opgestart.

Het wordt steeds moeilijker om kwalitatief vastgoed, verhuurd op lange termijn, aan te kopen tegen een behoorlijk rendement. Intervest focust daarom verder op herontwikkelingen en investeringen in de vastgoedsegmenten logistiek en kantoren met toekomstig ontwikkelingspotentieel. Dit brengt met zich mee dat huurinkomsten enigszins vertraagd kunnen worden en niet onmiddellijk in de resultaten terug te vinden zullen zijn.



Woluwe) Greenhouse Woluwe Garden - Artist impression

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

EPRA resultaat en brutodividend

**Verhoging verwacht EPRA resultaat per aandeel naar € 1,70 - € 1,72
resulteert in een stijging van circa 7% tegenover 2020**

In lijn met de krijtlijnen van de #connect2022-strategie zet Interinvest in op het in huis houden van een groter gedeelte van de waardeketting. Wat dus voornamelijk investeren inhoudt in eigen (her)ontwikkelingen, die echter nog niet onmiddellijk huurinkomsten genereren.

Interinvest verwacht voor boekjaar 2021 wel een groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,70 - € 1,72, een stijging van circa 7% ten opzichte van vorig boekjaar (€ 1,60). Deze verwachting situeert zich boven de eerder gecommuniceerde marge en is hoofdzakelijk gedreven door de monitoring van de kosten, de optimalisatie van de financiële structuur en de succesvolle oplevering van projectontwikkelingen.

Interinvest heeft de intentie om een brutodividend voor boekjaar 2021 op hetzelfde peil als voor boekjaar 2020, namelijk € 1,53 per aandeel, voorop te stellen. Dit betekent een brutodividendrendement van 6,5% op basis van de slotkoers van het aandeel op 30 september 2021, die € 23,65 bedraagt en komt neer op een pay-out ratio van circa 90% van het verwachte EPRA resultaat. Dit voorziene brutodividend kan verhoogd worden indien de omstandigheden met betrekking tot de geplande investeringen en/of bijkomende verhuringen in de vastgoedportefeuille, die leiden tot een verdere stijging van het EPRA resultaat, zulks mogelijk en opportuun maken.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2022 en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals mogelijke effecten van de coronacrisis).



Herentals › Herentals Green Logistics - Artist impression

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

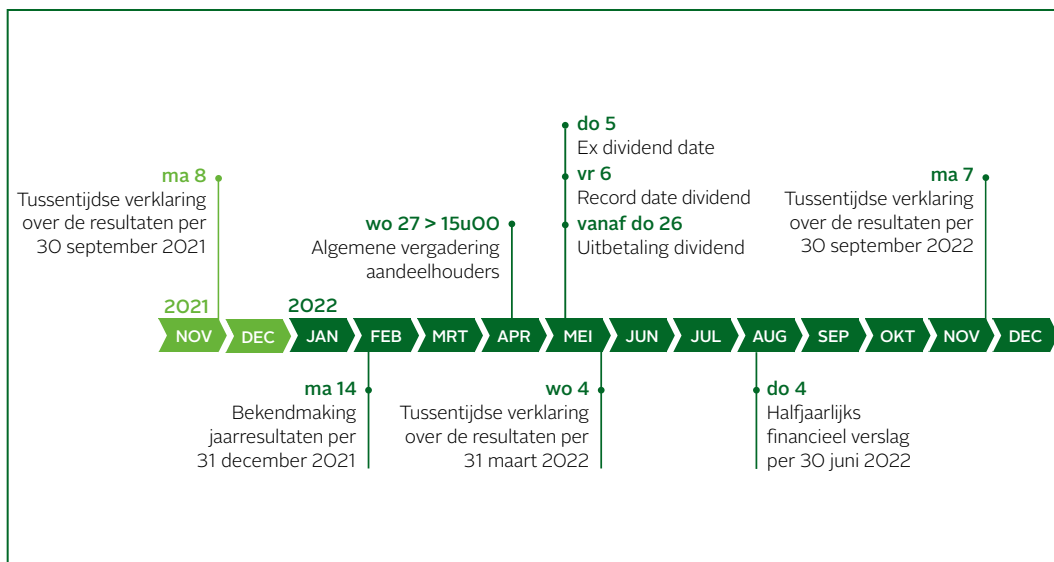
Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Financiële kalender 2021 - 2022



Interinvest Offices & Warehouses nv (hierna Interinvest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Interinvest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties vaak in clusters. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden met een belangrijke studentenpopulatie zoals Antwerpen, Mechelen, Brussel en Leuven; het logistieke deel van de portefeuille in België is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik, en Antwerpen - Gent - Rijsel en concretiseert zich in Nederland op de assen Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Interinvest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m². De vennootschap gaat beyond real estate met het aanbieden van 'turnkey solutions' (een totaaloplossing op maat van én met de klant), een uitgebreide dienstverlening, coworking en serviced offices.

VOOR MEER INFORMATIE GELIEVE CONTACT OP TE NEMEN MET INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV, OPENBARE GEREGLIMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT, GUNTHER GIELEN - CEO OF VINCENT MACHARIS - CFO, T. + 32 3 287 67 87. <http://www.interinvest.be/nl>

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021

INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Bijlagen: financiële staten

Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	30.09.2021	30.09.2020
Huurinkomsten	48.534	45.396
Met verhuur verbonden kosten	-95	-52
NETTOHUURRESULTAAT	48.439	45.344
Recuperatie van vastgoedkosten	521	527
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	11.492	11.693
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-261	-662
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-11.492	-11.693
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	486	403
VASTGOEDRESULTAAT	49.185	45.612
Technische kosten	-899	-708
Commerciële kosten	-363	-216
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-674	-597
Beheerskosten van het vastgoed	-3.375	-3.916
Andere vastgoedkosten	-933	-973
Vastgoedkosten	-6.244	-6.410
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	42.941	39.202
Algemene kosten	-2.957	-3.236
Andere operationele opbrengsten en kosten	-230	-186
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	39.754	35.780
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	198	1.470
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	45.924	9.958
Ander portefeuilleresultaat	-5.943	-5.347
OPERATIONEEL RESULTAAT	79.933	41.861
Financiële opbrengsten	59	40
Netto-interestkosten	-5.449	-5.933
Andere financiële kosten	-20	-14
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.771	-2.345
Financieel resultaat	-3.639	-8.252
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	76.294	33.609
Belastingen	-484	-410
NETTORESULTAAT	75.810	33.199

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

in duizenden €	30.09.2021	30.09.2020
NETTORESULTAAT	75.810	33.199
Toewijsbaar aan:		
Derden	1.972	-12
Aandeelhouders Groep	73.838	33.211

	30.09.2021	30.09.2020
NETTORESULTAAT - Aandeelhouders Groep	73.838	33.211
Uit te sluiten:		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	198	1.470
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	45.924	9.958
- Ander portefeuilleresultaat	-5.943	-5.347
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.771	-2.345
- Minderheidsbelangen met betrekking tot bovenstaande	-1.878	0
EPRA RESULTAAT	33.766	29.475

RESULTAAT PER AANDEEL - GROEP	30.09.2021	30.09.2020
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.875.874	25.051.126
Nettoresultaat (€)	2,85	1,33
Verwaterd nettoresultaat (€)	2,85	1,33
EPRA resultaat (€)	1,30	1,18

Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	30.09.2021	30.09.2020
NETTORESULTAAT	75.810	33.199
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	495	1.266
Herwaardering zonnepanelen	495	1.266
GLOBAALRESULTAAT	76.305	34.465
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	74.333	34.477
Minderheidsbelangen	1.972	-12

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021

INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Geconsolideerde balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	30.09.2021	31.12.2020
VASTE ACTIVA	1.124.618	1.022.835
Immateriële vaste activa	389	479
Vastgoedbeleggingen	1.114.644	1.017.958
Andere materiële vaste activa	5.393	4.022
Financiële vaste activa	4.099	241
Handelsvorderingen en andere vaste activa	93	135
VLOTTENDE ACTIVA	31.313	25.158
Financiële vlottende activa	34	13
Handelsvorderingen	15.824	11.595
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.694	6.539
Kas en kasequivalenten	3.952	2.682
Overlopende rekeningen	7.809	4.329
TOTAAL ACTIVA	1.155.931	1.047.993
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €	30.09.2021	31.12.2020
EIGEN VERMOGEN	607.129	554.414
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	597.961	547.218
Kapitaal	237.930	230.638
Uitgiftepremies	189.818	181.682
Reserves	96.375	91.467
Nettoresultaat van het boekjaar	73.838	43.431
Minderheidsbelangen	9.168	7.196
VERPLICHTINGEN	548.802	493.579
Langlopende verplichtingen	409.586	340.000
Langlopende financiële schulden	373.290	313.743
<i>Kredietinstellingen</i>	365.290	308.743
<i>Andere</i>	8.000	5.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	13.395	10.917
Handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	1.455	1.267
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	21.446	14.073
Kortlopende verplichtingen	139.216	153.579
Voorzieningen	0	978
Kortlopende financiële schulden	98.448	123.522
<i>Kredietinstellingen</i>	648	26.239
<i>Commercial Paper</i>	97.800	62.300
<i>Andere</i>	0	34.983
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1	94
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17.430	8.572
Andere kortlopende verplichtingen	1.308	1.284
Overlopende rekeningen	22.029	19.129
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.155.931	1.047.993



Begrippenlijst en alternatieve prestatie- maatstaven derde kwartaal 2021

Alternatieve prestatie maatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in de financiële verslaggeving maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De alternatieve prestatie maatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop of verwerving. Indien er overdrachtskosten betaald worden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Bezettingsraad

De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde (GHW) van de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring, op afsluitingsdatum.

Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Contractuele huren

Dit zijn de geïndexeerde brutohuren op jaarbasis, zoals contractueel bepaald, in de huurovereenkomsten, op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedvennootschap te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.



EPRA en EPRA terminologie

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in beursgenoteerd vastgoed in Europa te vergroten.

In oktober 2019 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR') gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestatie-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Een aantal van deze indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatemaatstaven conform de ESMA-richtlijn. De cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatemaatstaven zijn hierna terug te vinden. De alternatieve prestatemaatstaven worden berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

EPRA resultaat	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.
EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren	<p>(i) EPRA Net Reinstatement Value (NRV) geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief de real estate transfer tax.</p> <p>(ii) EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.</p> <p>(iii) EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.</p>
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.
EPRA aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).
EPRA huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuuring.
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille	Wordt ook EPRA Like-for-like Net Rental Growth genoemd. EPRA netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille vergelijkt de groei van de nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen die de hele periode beschikbaar waren voor verhuuring, en niet in ontwikkeling, en dit gedurende de twee volledige jaren voorafgaand aan de afsluitingsdatum van het boekjaar. De wijzigingen in brutohuurinkomsten op een like-for-likebasis geven inzicht in de wijzigingen van de brutohuurinkomsten die niet het gevolg zijn van wijzigingen in de vastgoedportefeuille (investeringen, desinvesteringen, grote renovatiewerken, ...).

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren

Definitie - De netto actief waarde (NAV) aangepast overeenkomstig de nieuwe Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 2020.

Toepassing - Past de IFRS NAV aan om de stakeholders een zo juist mogelijke informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en verplichtingen van een vennootschap die in vastgoed investeert in drie verschillende gevallen:

- › EPRA Net Reinstatement Value (NRV) geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief de real estate transfer tax.
- › EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.
- › EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.

Om de vergelijking te bewaren met gegevens uit het verleden die door de BPR Guidelines zijn losgelaten, wordt de reconciliatie van EPRA NAV en de EPRA NNAV nog opgenomen.

in duizenden €		30.09.2021		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij		597.961	597.961	597.961
Verwaterde NAV aan reële waarde		597.961	597.961	597.961
Uit te sluiten:		29.416	28.004	0
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen		22.469	21.446	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten		6.947	6.947	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans			-389	
Toe te voegen:		46.369	0	-1.741
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet				-1.741
▪ Real estate transfer tax		46.369		
NAV		673.745	625.965	596.220
Verwaterd aantal aandelen		26.300.908	26.300.908	26.300.908
NAV per aandeel (in €)		25,62	23,80	22,67
in duizenden €		31.12.2020		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij		547.218	547.218	547.218
Verwaterde NAV aan reële waarde		547.218	547.218	547.218
Uit te sluiten:		24.407	23.928	0
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen		15.656	15.656	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten		8.751	8.751	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans			-479	
Toe te voegen:		42.394	0	-2.180
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet				-2.180
▪ Real estate transfer tax		42.394		
NAV		614.019	571.146	545.038
Verwaterd aantal aandelen		25.500.672	25.500.672	25.500.672
NAV per aandeel (in €)		24,08	22,40	21,37

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

EPRA resultaat^o

Definitie - Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - Het EPRA resultaat meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen). Dit komt neer op het resultaat dat rechtstreeks wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de vennootschap, met uitsluiting van de impact gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten.

Reconciliatie in duizenden €	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	31.12.2019
Nettoresultaat	75.810	46.060	33.199	65.748
Minderheidsbelangen	-1.972	-2.629	12	17
Nettoresultaat (aandeel Groep)	73.838	43.431	33.211	65.765
Elimineren uit het nettoresultaat (aandeel Groep) (+/-)				
▪ Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-198	1.670	-1.470	5.364
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-45.924	15.454	-9.958	22.307
▪ Ander portefeuilleresultaat	5.943	-9.083	5.347	-5.661
▪ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.771	-2.311	2.345	-3.065
▪ Minderheidsbelangen mbt tot het bovenstaande	1.878	-2.654	0	0
EPRA resultaat	33.766	40.355	29.475	46.820

EPRA resultaat per aandeel op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen^o

Definitie - Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen en maakt de vergelijking met het brutodividend per aandeel mogelijk.

Reconciliatie		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	31.12.2019
EPRA resultaat (in duizenden €)	A	33.766	40.355	29.475	46.820
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	25.875.874	25.164.126	25.051.126	24.516.858
EPRA resultaat per aandeel (in €)	=A/B	1,30	1,60	1,18	1,91

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Free float

De free float is het percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

Gemiddelde rentevoet van de financieringen⁹

Definitie - De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap wordt berekend door de som van netto-interestkosten (op jaarbasis) en de geactiveerde intercalaire interesten te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen (kredieten bij financiële instellingen, obligatieleningen, enz)). Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de vennootschap en van de financiële markten.

Reconciliatie in duizenden €		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	31.12.2019
Netto-interestkosten (op jaarbasis)	A	7.187	7.638	7.795	8.240
Geactiveerde intercalaire interesten	B	837	317	315	303
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	C	448.978	397.690	390.587	400.793
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365) (%)	= (A+B)/C	1,8%	2,0%	2,0%	2,1%

Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB) met als doel gemeenschappelijke investeringen in vastgoed aan te moedigen.

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)

Het Gespecialiseerde Vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) valt onder het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen. Dit stelsel maakt investeringen in onroerend goed mogelijk in een flexibel en efficiënt fonds.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

GVV-Wetgeving

De GVV-Wet en het GVV-KB.

Institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV)

De institutionele GVV wordt gereguleerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB). Het is een lichtere vorm van de openbare GVV. Ze biedt de openbare GVV de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar perimetervennootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren.

Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten).

Interinvest

Interinvest is de ingekorte naam voor Interinvest Offices & Warehouses, de volledige juridische naam van de vennootschap.

Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term "waarde vrij op naam".

Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing. De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de Programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016, 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Nettorendement

Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huur verhoogd met geschatte huurwaarde op leegstand, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur.

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep)^o

Definitie - Het nettoresultaat per aandeel (aandeel van de Groep) wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de resultatenrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Reconciliatie		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	31.12.2019
Nettoresultaat (aandeel Groep) (in duizenden €)	A	73.838	43.431	33.211	65.765
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	25.875.874	25.164.126	25.051.126	24.516.858
Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep) (in €)	=A/B	2,85	1,73	1,33	2,68

Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel^o

Definitie - Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) vermeerderd met de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - De nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Reconciliatie		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	31.12.2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden €)	A	597.961	547.218	536.876	523.859
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	B	41.859	30.210	30.210	28.404
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (in duizenden €)	C=A+B	639.820	577.428	567.086	552.263
Aantal aandelen op jaareinde	D	26.300.908	25.500.672	25.500.672	24.657.003
Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel (in €)	=C/D	24,33	22,64	22,24	22,40

Nettowaarde (reële waarde) per aandeel

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Het stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

De nettowaarde (reële waarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021

INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Omloopsnelheid

De omloopsnelheid van het aandeel wordt berekend als de verhouding van het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode.

Operationele marge^o

Definitie - De operationele marge is het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - De operationele marge geeft een indicatie over de mogelijkheid van de vennootschap om winst te genereren uit haar operationele activiteiten, zonder rekening te houden met het financieel resultaat, de belastingen en het portefeuilleresultaat.

Reconciliatie in duizenden €		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	31.12.2019
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	A	39.754	48.918	35.780	55.891
Huurinkomsten	B	48.534	61.303	45.396	66.143
Operationele marge (%)	=A/B	82%	80%	79%	85%

Portefeullieresultaat en portefeullieresultaat (aandeel Groep)^o

Definitie - Het portefeullieresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeullieresultaat. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - Het portefeullieresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het einde van het vorige boekjaar.

Reconciliatie in duizenden €		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	31.12.2019
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		198	1.670	1.470	5.364
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		45.924	15.454	9.958	22.307
Ander portefeullieresultaat		-5.943	-9.083	-5.347	-5.661
Portefeullieresultaat		40.179	8.041	6.081	22.010
Minderheidsbelang		-1.878	-2.654	0	0
Portefeullieresultaat (aandeel Groep)		38.301	5.387	6.081	22.010

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Reële waarde van een vastgoedbelegging

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten en eventuele kosten.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen). Voor de vastgoedbeleggingen van Interinvest die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via de Nederlandse dochtervennootschappen betekent dit dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,07.

Rendement

Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huren (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. Het betreft een brutorendement, zonder rekening te houden met de toewijsbare kosten.

Return van een aandeel

De return van een aandeel in een bepaalde periode is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van (i) het verschil tussen de koers van het aandeel op het einde en in het begin van de periode en (ii) het brutodividend (dus het dividend vóór aftrek van de roerende voorheffing).

Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 13, §1 tweede lid van het KB van 13 juli 2014. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de vastgoedvennootschap vastgesteld op 65%.

Verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het verwaterd nettoresultaat per aandeel is het nettoresultaat zoals in de resultatenrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht
over het derde kwartaal 2021

Gereguleerde informatie
Embargo tot 08.11.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 8 NOVEMBER 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Foto cover: Herentals) Herentals Green Logistics - Artist impression

DISCLAIMER

Interinvest Offices & Warehouses, met maatschappelijke zetel, Uitbreidingstraat 66 te 2600 Antwerpen (België), is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht en genoteerd op Euronext Brussels.

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Interinvest Offices & Warehouses, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van Interinvest Offices & Warehouses en van de markt waarin Interinvest Offices & Warehouses actief is.

Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en de risico's bestaan dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Investeerders moeten beseffen dat een aantal belangrijke factoren er inderdaad toe kunnen leiden dat feitelijke resultaten aanzienlijk kunnen verschillen van de plannen, de doelstellingen, de verwachtingen, de ramingen en de intenties, uitgedrukt in of geïmpliceerd door zulke vooruitziende verklaringen. Dergelijke vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd op verschillende hypothesen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken.

Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Interinvest Offices & Warehouses geen vat heeft. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Deze onzekerheid wordt nog groter door de financiële, operationele en regulerende risico's gekoppeld aan het economische vooruitzicht dat de voorspelbaarheid van eender welke door Interinvest Offices & Warehouses gemaakte verklaring, voorspelling of raming vermindert.

Bijgevolg kunnen de werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Interinvest Offices & Warehouses aanzienlijk verschillen van het richtsnoer inzake de toekomstige inkomsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten, vooropgesteld of geïmpliceerd door dergelijke vooruitziende verklaringen. Omwille van deze onzekerheden wordt aan investeerders aangeraden niet teveel vertrouwen te stellen in deze vooruitziende verklaringen. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. Interinvest Offices & Warehouses wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af - tenzij dit door de geldende wetgeving wordt opgelegd - voor het uitgeven van eender welke update of revisie betreffende een vooruitziende verklaring, voor het bekendmaken van eender welke veranderingen betreffende haar verwachtingen of eender welke veranderingen van gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden, waarop dergelijke vooruitziende verklaringen gebaseerd zijn. Noch Interinvest Offices & Warehouses, noch diens vertegenwoordigers, verantwoordelijken of adviseurs, garanderen dat de veronderstellingen waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt.
