

BEYOND  
REAL  
ESTATE

# Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2022



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

## 9M 2022

- > **EPRA resultaat per aandeel:** € 1,34 over 9M 2022, een toename van 3% of € 0,04 jaar-op-jaar
- > **ESG** in 9M 2022: KPI's op koers of reeds bereikt in lijn met #connect2022-strategie, ESG-roadmap opgemaakt en Green Finance Framework geïmplementeerd
- > **Toekomstige waardecreatie:** 400.000 m<sup>2</sup> aan (potentiële) projecten, hoofdzakelijk in het logistiek segment, met een vastgoedwaarde van circa € 480 miljoen, waarvan € 200 miljoen reeds geïnvesteerd is
- > **Beurskoers:** aandeel Intervest doet het significant beter dan de EPRA Eurozone index, ondanks turbulent en volatiel beursklimaat
- > **Succesvolle #connect2022-strategie** bewijst haar kracht:
  - Solide basis door aanwezigheid in twee vastgoedsegmenten (logistiek 74%; kantoren 26%) en sectorale spreiding van een kwaliteitsvol huurdersbestand
  - Ruim € 155 miljoen duurzame investeringen: € 92 miljoen in logistieke acquisities waardoor clusters op strategische (maritieme) assen gecreëerd zijn en € 63 miljoen in duurzame projectontwikkelingen
  - Opstart van de verkoop van niet-strategische panden (voornamelijk kantoren) in het kader van een weloverwogen assetrotatie
  - Standaardhuurcontracten met indexatieclausule gekoppeld aan de gezondheidsindex
  - Voldoende liquiditeitsbuffer door € 138 miljoen niet-gebruikte kredietlijnen; 63% van de schulden is ingedekt tegen stijgende rente op lange termijn (gemiddeld 5 jaar)
- > **Met vertrouwen vooruitkijkend**, ondanks huidige turbulente macro-economische en geopolitieke situaties:
  - Normaal en stabiel betalingspatroon van de huurders, langlopende huurcontracten, belangrijke verhuurtransacties en lage leegstand leveren betrouwbare, recurrente en groeiende inkomstenstromen
  - Risicobeheersend profiel als GVV: continue opvolging van de marktrisico's, operationele, financiële, reglementaire en ESG-risico's ter bewaking van de resultaten en financiële situatie

## Guidance

- > Verwacht EPRA resultaat per aandeel voor 2022: € 1,70 - € 1,72
- > Bevestiging beoogd brutodividend 2022 van minstens € 1,53 per aandeel, dit betekent een brutodividendrendement van 6,6% op basis van de slotkoers van 30 september 2022



## Samenvatting

### Solide financiële resultaten en kerncijfers in 9M 2022

- > EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,34; een toename van 3% of € 0,04 in vergelijking met 9M 2021
- > Toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 150 miljoen of 12% ten opzichte van 31 december 2021 door:
  - € 63 miljoen investeringen in duurzame projectontwikkelingen: Zeebrugge Green Logistics, Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics en Greenhouse Collection at the Singel
  - € 92 miljoen duurzame logistieke acquisities: project in Zeebrugge, gebouw in Waalwijk (NL), uitbreiding in Breda (NL); gebouwen in Herstal (palend aan bestaande site)
  - € 29 miljoen positieve variatie in reële waarde, gecombineerd resultaat van waardestijging in logistieke portefeuille met € 40 miljoen of 4,8% en waardedaling in kantorenportefeuille met € 11 miljoen of 2,7%
  - € 36 miljoen van vastgoed beschikbaar voor verhuur naar beschikbaar voor verkoop
  - € 2 miljoen duurzame investeringen in de bestaande portefeuille
- > Belangrijke verhuurtransacties waardoor WALB toeneemt tot 4,8 jaar (logistiek 5,5 jaar; kantoren 3,0 jaar) en totale bezettingsgraad stabiel blijft op 94% (logistiek 100%; kantoren 83%)

### Duurzaamheid

- > 2022 ESG-doelstellingen op koers:
  - > 30% Green certified buildings
  - > 80% zonne-energie in logistiek vastgoed
  - 100% elektriciteit uit hernieuwbare bronnen
  - ESG commitment getoond via indienen eerste CDP questionnaire (Climate Change) 2022
  - Lopend: Energiemonitoringsystemen, laadpunten elektrische wagens, ESG commitment via bepalen en aanmelden van Science Based Targets
- > Succesvolle #connect2022-strategie legt fundamenten bij de opmaak van een gedetailleerde roadmap om het ESG-beleid op lange termijn uit te tekenen, gerelateerd aan de drie speerpunten:
  - Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie
  - Gezondheid en welzijn
  - Integriteit en conformiteit
- > Implementatie Green Finance Framework
- > Eigen operaties van Intervest reeds CO<sub>2</sub>-neutraal; voor nieuwe ontwikkelingen en bestaande portefeuille worden de doelstellingen in het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot vooropgesteld volgens de European Green Deal

## Waardecreatie en klantgerichtheid

- > Focus in beide segmenten op zowel toekomstig ontwikkelingspotentieel als toekomstbestendig moderniseren van de bestaande portefeuille
- > Strategisch aanwezig in twee vastgoedsegmenten: logistiek vastgoed (74%) en kantoren (26%); 39% van de logistieke vastgoedportefeuille is gelegen in Nederland
- > 400.000 m<sup>2</sup> aan projecten in aanbouw en toekomstig ontwikkelingspotentieel, hoofdzakelijk in het logistieke segment, met een vastgoedwaarde van circa € 480 miljoen, waarvan € 200 miljoen geïnvesteerd is per 30 september 2022
- > Realisatie van weldoordachte groei van 52% van de vastgoedportefeuille sinds begin 2020, waarvan 41% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen
- > Gediversifieerde, solide huurders
- > 94.000 m<sup>2</sup> aan projecten opgeleverd in 9M 2022
- > Bijkomend project in aanbouw in havengebied Port of Antwerp-Bruges voor 73.000 m<sup>2</sup> in 9M 2022; opgeleverd in Q4 2022
- > Verdere optimalisatie financieringsstructuur:
  - Gemiddelde rentevoet van 1,8%
  - € 135 miljoen of 16% groene financieringen
  - € 35 miljoen of 4% financieringen op vervaldag binnen één jaar
  - Gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen van 4,1 jaar
  - Schulden voor 63% ingedeekt tegen stijgende rente en dit op lange termijn (gemiddeld 5 jaar)
  - Voldoende liquiditeitsbuffer door € 138 miljoen niet-gebruikte kredietlijnen
- > Standaard huurcontracten met indexatieclausule gekoppeld aan de gezondheidsindex
- > Risicobeheersend profiel van Intervest, als GVV: continue opvolging van de marktrisico's, operationele, financiële, reglementaire en ESG-risico's ter bewaking van de resultaten en financiële situatie
- > Waardering van vastgoed door onafhankelijke vastgoeddeskundigen op kwartaalbasis waardoor trends snel zichtbaar worden om proactief maatregelen te nemen
- > Ondanks turbulentie op aandelenmarkt, houdt het aandeel van Intervest in 9M 2022 goed stand en doet het significant beter dan de EPRA Eurozone index
- > Strategische analyse maakt duidelijk welke panden aan toekomstige verwachtingen van gebruikers kunnen voldoen qua duurzaamheid en welzijn; circa 86% van totale portefeuille is toekomstbestendig, de overige 14% komt in een herontwikkelingsprogramma of wordt gedesinvesteerd; verkoop van vier niet-strategische gebouwen is opgestart (drie kantoorgebouwen en één logistieke site)
- > Positieve resultaten van meting klantentevredenheid voor het team in de Greenhouse-hubs

### #TeamIntervest

- > Alle (her)ontwikkelingen gebeuren met het eigen team, zo blijft waardecreatie maximaal binnen Interinvest
- > Continue aandacht voor gezondheid en welzijn van medewerkers door dagelijkse communicatie over duurzaamheid, welzijn, preventie, samenwerking, ... via het intranet, het Interinvest Wellnesst programma en het voorzien van aangepaste opleidingen
- > Workshops opgestart om verscheidenheid van team in kaart te brengen om optimaal inclusief te functioneren

### Vooruitzichten

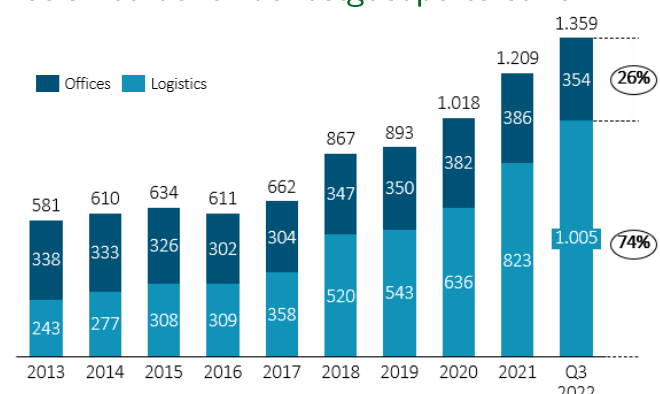
- > Bevestiging beoogd brutodividend 2022 van minstens € 1,53 per aandeel; brutodividendrendement van 6,6%<sup>1</sup>
- > Verwacht EPRA resultaat per aandeel 2022: € 1,70 - € 1,72
- > De weloverwogen groei gekoppeld aan strategische focus op eigen (her)ontwikkelingen zal beginnen renderen in de volgende jaren

Vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2022 en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals mogelijke effecten van een volatiel macro-economisch klimaat en van de verdere evolutie van de geopolitieke situatie in Oost-Europa).



<sup>1</sup> Op basis van de slotkoers van het aandeel op 30 september 2022, die € 23,30 bedraagt.

## Kerncijfers 9M 2022

VASTGOED	FINANCIEEL	BEURS																																												
<p><b>€ 1,4 miljard</b> Reële waarde van de portefeuille</p> <p><b>94%</b> Bezettingsgraad: 100% Logistiek BE 100% Logistiek NL 83% Kantoren</p> <p><b>4,8 jaar</b> Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervalddag) 5,5 jaar Logistiek 3,0 jaar Kantoren</p> <p><b>6,1%</b> Brutohuurrendement 5,5% Logistiek 7,9% Kantoren</p>	<p><b>€ 1,34</b> EPRA resultaat per aandeel</p> <p><b>€ 25,64</b> EPRA NTA per aandeel</p> <p><b>1,8%</b> Gemiddelde rentevoet van de financieringen</p> <p><b>4,1 jaar</b> Resterende looptijd langetermijnkredietlijnen</p> <p><b>50%</b> Schuldgraad</p> <p><b>€ 1,53</b> Beoogd brutodividend per aandeel 2022</p> <p><b>€ 1,70 - € 1,72</b> Verwacht EPRA resultaat per aandeel 2022</p>	<p><b>€ 619 miljoen</b> Beurskapitalisatie</p> <p><b>6,6%</b> Brutodividendrendement</p>																																												
		<p><b>DUURZAAMHEID</b></p> <p><b>32%</b> van de vastgoedportefeuille minstens BREEAM 'Very Good'</p> <p><b>100%</b> elektriciteit uit duurzame bronnen</p> <p><b>16%</b> groene financieringen</p> <p><b>89%</b> van de logistieke vastgoedportefeuille met zonnepanelen: 34 MWp</p> <p><b>63%</b> van de vastgoedportefeuille uitgerust met slimme meters</p>																																												
<p><b>Reële waarde van de vastgoedportefeuille</b></p>  <table border="1"> <caption>Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen)</caption> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Offices</th> <th>Logistics</th> <th>Totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2013</td><td>338</td><td>243</td><td>581</td></tr> <tr><td>2014</td><td>333</td><td>277</td><td>610</td></tr> <tr><td>2015</td><td>326</td><td>308</td><td>634</td></tr> <tr><td>2016</td><td>302</td><td>309</td><td>611</td></tr> <tr><td>2017</td><td>304</td><td>358</td><td>662</td></tr> <tr><td>2018</td><td>347</td><td>520</td><td>867</td></tr> <tr><td>2019</td><td>350</td><td>543</td><td>893</td></tr> <tr><td>2020</td><td>382</td><td>636</td><td>1.018</td></tr> <tr><td>2021</td><td>386</td><td>823</td><td>1.209</td></tr> <tr><td>Q3 2022</td><td>354</td><td>1.005</td><td>1.359</td></tr> </tbody> </table>		Jaar	Offices	Logistics	Totaal	2013	338	243	581	2014	333	277	610	2015	326	308	634	2016	302	309	611	2017	304	358	662	2018	347	520	867	2019	350	543	893	2020	382	636	1.018	2021	386	823	1.209	Q3 2022	354	1.005	1.359	<p><b>TEAM</b></p> <p>59</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>m 41%</li> <li>v 59%</li> </ul>
Jaar	Offices	Logistics	Totaal																																											
2013	338	243	581																																											
2014	333	277	610																																											
2015	326	308	634																																											
2016	302	309	611																																											
2017	304	358	662																																											
2018	347	520	867																																											
2019	350	543	893																																											
2020	382	636	1.018																																											
2021	386	823	1.209																																											
Q3 2022	354	1.005	1.359																																											

## Vergelijkende kerncijfers

in duizenden €	30.09.2022	31.12.2021
<b>Vastgoedkerncijfers</b>		
Reële waarde vastgoed	1.359.351	1.208.944
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.156.368	1.098.820
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,1%	6,4%
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %)	6,4%	6,8%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervalddag)(in jaren)	4,8	4,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistiek vastgoed (tot eerste vervalddag) (in jaren)	5,5	5,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervalddag) (in jaren)	3,0	2,6
Bezettingsgraad totale portefeuille (in %)	94%	94%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (in %)	100%	100%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %)	100%	100%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %)	100%	99%
Bezettingsgraad kantoren (in %)	83%	87%
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	1.140	1.111
<b>Financiële kerncijfers</b>		
EPRA resultaat	35.382	45.176
Portefeuilleresultaat - aandeel Groep	16.434	48.707
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	31.205	4.217
<b>NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP</b>	<b>83.021</b>	<b>98.100</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.577.334	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.431.527	25.983.006
Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel)	23,30	28,20
Nettowaarde (reële waarde) (in €/aandeel)	25,45	23,67
Nettowaarde (investeringswaarde) (in €/aandeel)	27,27	25,27
Premie/Discount t.o.v. reële nettowaarde (in %)	-8,5%	19%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	619	742
Brutodividend (in €)	1,53 <sup>1</sup>	1,53
Brutodividendrendement (in %)	6,6%	5,4%
Schuldgraad (max. 65%)	50%	45%
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %)	1,8%	1,8%
Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaren)	4,1	4,1

<sup>1</sup> Dit betreft het beoogde minimum brutodividend 2022.

## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over  
het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

	30.09.2022	31.12.2021
<b>EPRA kerncijfers</b>		
EPRA resultaat (in €/aandeel) (Groepsaandeel)	1,34	1,74
EPRA NTA (in €/aandeel)	25,64	24,83
EPRA NRV (in €/aandeel)	27,76	26,76
EPRA NDV (in €/aandeel)	26,17	23,64
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (in %)	5,0%	5,3%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,2%	5,4%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	5,8%	6,2%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	16,7 <sup>1</sup>	17,9%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	15,4 <sup>2</sup>	16,5%

<sup>1</sup> De toepassing van IFRIC21 waarbij heffingen opgelegd door de overheid zoals onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar, alsook de ontvangen verbrekingsvergoeding van € 2,9 miljoen beïnvloedt in belangrijke mate de hoogte van de EPRA kost ratio gedurende het boekjaar.

<sup>2</sup> De toepassing van IFRIC21 waarbij heffingen opgelegd door de overheid zoals onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar, alsook de ontvangen verbrekingsvergoeding van € 2,9 miljoen beïnvloedt in belangrijke mate de hoogte van de EPRA kost ratio gedurende het boekjaar.



## Inhoudsopgave

9M 2022	2
Samenvatting	3
Vergelijkende kerncijfers	7
Inhoudsopgave	9
1 Vastgoedverslag	10
1.1 Vastgoedportefeuille	11
1.2 Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel	12
1.2.1 Opgeleverde projecten in 9M 2022: 100% verhuurd	13
1.2.2 Overzicht van alle projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel	13
1.3 Bezettingsgraad, verhuuractiviteiten en looptijd huurcontracten	14
2 Environmental Social Governance (ESG)	16
3 Financieel verslag	19
3.1 Analyse van de resultaten	19
3.2 Financiële structuur	23
3.3 EPRA Awards - Gold	24
4 Vooruitzichten	24
5 Financiële kalender 2023	25
6 Financieel overzicht – resultaten en balans	26
6.1 Geconsolideerde resultatenrekening	26
6.2 Geconsolideerd globaalresultaat	27
6.3 Geconsolideerde balans	28
7 Bijlagen	30
7.1 EPRA Kernprestatie-indicatoren	30
7.2 Alternatieve prestatimaatstaven	35
7.3 Begrippenlijst	38

### Alternatieve prestatimaatstaven

Alternatieve prestatimaatstaven zijn maatstaven die Intervest 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 prestatimaatstaven. De begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatimaatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu), genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatimaatstaven" en als bijlage in dit persbericht. De alternatieve prestatimaatstaven 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](http://www.epra.com).

## 1 Vastgoedverslag

KERNCIJFERS <sup>1</sup>	30.09.2022					31.12.2021				
	LOGISTIEK		KANTOREN		TOTAAL	LOGISTIEK		KANTOREN		TOTAAL
	België	Nederland	Totaal logistiek	Totaal kantoren		België	Nederland	Totaal logistiek	Totaal kantoren	
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	616.486	388.327	1.004.813	354.538	<b>1.359.351</b>	480.239	342.282	822.521	386.423	<b>1.208.944</b>
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in duizenden €)	495.201	381.709	876.910	279.458	<b>1.156.368</b>	422.400	336.800	759.200	339.620	<b>1.098.820</b>
Contractuele huren (in duizenden €)	31.430	19.587	51.017	22.070	<b>73.087</b>	27.850	17.401	45.251	27.767	<b>73.018</b>
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	5,8%	5,0%	5,5%	7,9%	<b>6,1%</b>	6,0%	5,2%	5,6%	8,2%	<b>6,4%</b>
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op eegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	5,8%	5,0%	5,5%	9,4%	<b>6,4%</b>	6,1%	5,2%	5,7%	9,5%	<b>6,8%</b>
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervalddag) (in jaren)	5,2	6,1	5,5	3,0	<b>4,8</b>	4,4	6,6	5,3	2,6	<b>4,3</b>
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	6,5	7,5	6,9	4,4	<b>6,1</b>	5,6	8,0	6,5	3,8	<b>5,5</b>
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	100%	100%	100%	83%	<b>94%</b>	99%	100%	100%	87%	<b>94%</b>
Aantal verhuurbare sites	22	16	38	10	<b>48</b>	22	15	37	14	<b>51</b>
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	595	353	948	192	<b>1.140</b>	552	313	865	246	<b>1.111</b>

<sup>1</sup> Alle begrippen en hun berekening zijn opgenomen in een lexicon op de website [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu), genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven" en als bijlage in dit persbericht.

## 1.1 Vastgoedportefeuille

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt per 30 september 2022 € 1.359 miljoen (€ 1.209 miljoen op 31 december 2021). Deze totale waarde omvat het vastgoed beschikbaar voor verhuur van circa € 1.156 miljoen en projectontwikkelingen van circa € 203 miljoen. Vier panden zijn in de loop van het tweede kwartaal 2022 overgeboekt naar het vastgoed beschikbaar voor verkoop, voornamelijk kantoren. Het gaat om vier niet-strategische gebouwen, Antwerpen Gateway, Inter Access Park in Dilbeek, Park Rozendal in Hoeilaart en een logistieke site in Huizingen, waarvan Intervest het verkooptraject heeft aangevat. Door middel van assetrotatie houdt Intervest haar portefeuille duurzaam en toekomstbestendig.

De portefeuille wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen waardoor trends snel zichtbaar zijn en proactief maatregelen kunnen worden genomen.

De toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 150 miljoen of 12% ten opzichte van 31 december 2021 is als volgt te verklaren.

### **In de logistieke portefeuille – toename reële waarde met € 182 miljoen of 22%**

- > Acquisities van vastgoed beschikbaar voor verhuur voor een bedrag van € 35 miljoen: gebouw in Waalwijk (NL), uitbreiding in Breda (NL) en gebouwen in Herstal (palend aan bestaande site)
- > Acquisitie van de projectontwikkeling in Zeebrugge via verwerving van aandelen van een vennootschap met een reële vastgoedwaarde op het moment van de verwerving van circa € 57 miljoen
- > Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves voor € 57 miljoen, voornamelijk investeringen in Genk Green Logistics, Zeebrugge en de verdere afwerking van Herentals Green Logistics
- > Investerings van € 1 miljoen ter verbetering van de bestaande logistieke portefeuille
- > € 8 miljoen overboeking van vastgoed beschikbaar voor verhuur naar beschikbaar voor verkoop
- > Waardestijging in de reële waarde van de logistieke portefeuille voor € 40 miljoen of 4,8%. De toename is een gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen door de vastgoeddeskundigen of het opnemen van enkele duurzaam waarneembare verhogingen in markthuur en rendementen voor de populairste logistieke locaties, die momenteel door de vastgoeddeskundigen in transacties op de markt worden vastgesteld.

**In de kantorenportefeuille – afname reële waarde met € 32 miljoen of 8%**

- > Investerings in projectontwikkelingen in de kantorenportefeuille voor € 6 miljoen, hoofdzakelijk voor de verdere afwerking in de herontwikkeling van Greenhouse Collection at the Singel en het project Greenhouse Woluwe
- > Investerings ter verbetering van de bestaande portefeuille voor € 1 miljoen
- > € 28 miljoen overboeking van vastgoed beschikbaar voor verhuur naar beschikbaar voor verkoop
- > Waardedaling in de kantorenportefeuille voor € 11 miljoen of 2,7% hoofdzakelijk te verklaren door het inrekenen van leegstandsperiodes door de vastgoeddeskundigen als gevolg van nieuwe of toekomstige leegstand.
  - De waardedaling in de kantorenportefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt € 4 miljoen en is hoofdzakelijk een gevolg van nieuwe leegstand door het vroegtijdige vertrek van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower waarbij een verbrekingsvergoeding voor de resterende huurperiode ontvangen is. Daarnaast is de waardedaling te verklaren door het herbekijken van de verhuurbare oppervlakte van de archiefruimte in de kantorenportefeuille. Door de toenemende digitalisering bij bedrijven is de nood aan archiefruimte immers verminderd. Om het effect hiervan te bepalen is een grondige analyse van de verhuurbaarheid op de beschikbare archiefruimte uitgevoerd.
  - De waardedaling op de projectontwikkelingen in de kantorenportefeuille bedraagt € 6 miljoen, en is enerzijds een gevolg van nieuwe, geplande leegstand die kadert in op te starten toekomstige projecten en anderzijds de vertraagde oplevering van lopende projecten als gevolg van de huidige conjunctuur.

De verhouding van de vastgoedsegmenten in de portefeuille op 30 september 2022 bedraagt 74% logistiek vastgoed en 26% kantoorgebouwen. 39% van de logistieke vastgoedportefeuille is in Nederland gelegen. De totale vastgoedportefeuille heeft op 30 september 2022 een verhuurbare oppervlakte van 1.140.386 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel

Naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur beschikt Intervest ook over projecten in aanbouw en toekomstig ontwikkelingspotentieel. In de eerste negen maanden van 2022 zijn logistieke projecten voor een verhuurbare oppervlakte van circa 94.000 m<sup>2</sup> opgeleverd. De opgeleverde projecten zijn volledig verhuurd aan marktconforme huurprijzen en voorwaarden op 30 september 2022. Hierna bedraagt de totale potentieel verhuurbare oppervlakte nog circa 400.000 m<sup>2</sup> per 30 september 2022.

Op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens verwacht Intervest voor het totaal van deze projecten, hoofdzakelijk in het logistiek segment, een mogelijke waarde van circa € 480 miljoen. Ten opzichte van de waarde van de totale vastgoedbeleggingen per 30 september 2022 betekent dit een toekomstige mogelijke waardeverhoging van de vastgoedportefeuille over een periode Q4 2022 - 2025 van circa € 280 miljoen.



## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

### 1.2.1 Opgeleverde projecten in 9M 2022: 100% verhuurd

	Segment	Type	Land	GLA in m <sup>2</sup>	Oplevering	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	11.000	Q2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	11.000	Q2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	21.000	Q2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	9.000	Q3 2022	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	42.000 <sup>1</sup>	Q1 2022	Excellent
<b>OPGELEVERDE PROJECTEN IN 9M 2022</b>				<b>94.000</b>		

### 1.2.2 Overzicht van alle projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel

	Segment	Type	Land	(Potentiële) GLA in m <sup>2</sup>	Verwachte oplevering	BREEAM
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistiek	Ontwikkeling	NL	10.000	Q1 2023	Outstanding
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	30.000	Q1 2023	Excellent
Greenhouse Collection at the Singel	Kantoren	Herontwikkeling	BE	15.000	Q4 2022	Excellent
Herentals Green Logistics 1B <sup>2</sup>	Logistiek	Ontwikkeling	BE	10.000	Q1 2023	Excellent
Zeebrugge Green Logistics <sup>3</sup>	Logistiek	Ontwikkeling	BE	73.000	Opgeleverd Q4 2022	Excellent
<b>PROJECTEN IN AANBOUW</b>				<b>138.000</b>		
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	133.000	2023-2025	Excellent
Greenhouse Woluwe	Kantoren	Herontwikkeling	BE	23.700	2023	Outstanding
Puurs	Logistiek	Ontwikkeling	BE	50.000	2024	
Venlo	Logistiek	Ontwikkeling	NL	10.000		Outstanding
Zellik	Logistiek	Ontwikkeling	BE	42.208		
<b>ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL</b>				<b>258.908</b>		
<b>TOTAAL PROJECTEN</b>				<b>396.908</b>		

<sup>1</sup> De totale opgeleverde site omvat 42.000 m<sup>2</sup>, waarvan reeds 22.000 m<sup>2</sup>, gekoppeld aan de verhuur aan STG, opgeleverd is in 2021.

<sup>2</sup> Dit project in aanbouw is in de loop van het derde kwartaal van 2022 opgestart en voorziet in een extra logistieke unit van 8.000 m<sup>2</sup> met 1.500 m<sup>2</sup> mezzanine en 500 m<sup>2</sup> kantoorruimte, bovenop de reeds totale opgeleverde site van 42.000 m<sup>2</sup> in Herentals Green Logistics (cfr het overzicht "Opgeleverde projecten in 9M 2022" in dit persbericht). Dit project van 10.000 m<sup>2</sup> is eind oktober 2022 volledig voorverhuurd aan Rather Outdoors.

<sup>3</sup> Deze site is verworven in 2022 en is in Q4 2022 opgeleverd. De totale verhuurbare oppervlakte van deze site bedraagt circa 110.000 m<sup>2</sup>, waarvan 73.000 m<sup>2</sup> logistiek, 4.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 32.000 m<sup>2</sup> trailer/containerpark en 85 buitenparkings. 71% is per oktober 2022 verhuurd. Zie persbericht 11 oktober 2022: "Interinvest verwelkomt op Zeebrugge Green Logistics Easylog Solutions, de eerste eigen huurder sinds de overname".

## 1.3 Bezettingsgraad, verhuuractiviteiten en looptijd huurcontracten

### Bezettingsgraad

De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur blijft stabiel ten opzichte van jaareinde 2021 en bedraagt 94% op 30 september 2022 (94%).

De bezettingsgraad in de **logistieke portefeuille** bedraagt ook op 30 september 2022 100% (100% op 31 december 2021). In lijn met haar strategie speelt Intervest in op de behoeften van haar huurders en zorgt voor succesvolle, klantgerichte langetermijnwaardcreatie. Dit resulteert in een blijvende volledige bezetting van de logistieke portefeuille.

De bezettingsgraad van de **kantorenportefeuille** neemt af met 4%-punten tot 83% (87% op 31 december 2021). De daling is voornamelijk het gevolg van Greenhouse Woluwe dat vanaf 2022 als projectontwikkeling wordt beschouwd (3%) en het vertrek van enkele huurders in Mechelen, waar de inkrimping van Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower het grootste effect heeft. Enterprise Services Belgium heeft immers begin 2022 besloten een gedeelte van de gehuurde oppervlakte vervroegd terug te geven. Intervest heeft hiervoor een verbrekingsvergoeding ontvangen van € 2,9 miljoen, die de huur tot het einde van het contract vertegenwoordigt, verhoogd met de gemeenschappelijke lasten voor één jaar. Deze verbrekingsvergoeding valt volledig ten laste van het EPRA resultaat van de eerste negen maanden van 2022.

### Verhuuractiviteiten en looptijd huurcontracten

In de eerste negen maanden van 2022 heeft Intervest enkele mooie **verhuurtransacties** opgetekend. € 9 miljoen of 12% van de contractuele jaarhuur is vernieuwd of verlengd, samen goed voor circa 139.000 m<sup>2</sup>. De belangrijkste contracten worden hieronder toegelicht. Verschillende contracten zijn gesloten voor een langere, vaste looptijd, wat zich weerspiegelt in de WALB, die op 30 september 2022 toeneemt tot bijna 5 jaar voor de totale portefeuille. Ook in het Greenhouse-segment zijn verschillende nieuwe contracten gesloten voor serviced offices of coworking-abonnementen, samen goed voor een jaarhuur van € 0,2 miljoen.

In de **kantorenportefeuille** is een verlenging van het huurcontract met Galapagos opgetekend. Galapagos is één van de huurders van het eerste uur en al sinds 1999 aanwezig op Mechelen Campus en Mechelen Intercity Business Park. Eveneens in Mechelen is met Borealis een verlenging van het huurcontract overeengekomen. De huurvoorwaarden van deze hernieuwingen zijn volledig in lijn met de bestaande contracten van Intervest.

Verder is in de kantorenportefeuille een huurovereenkomst getekend met Amoda, die vanaf 1 april 2022 ingetrokken is in gebouw C van het kantoorcomplex De Arend in Edegem. De huurovereenkomst is gesloten voor een vaste termijn van 9 jaar.

In de kantorenportefeuille is gedurende de eerste negen maanden van 2022 in totaal circa 25.000 m<sup>2</sup> verlengd of vernieuwd voor een totale contractuele jaarhuur van € 3,7 miljoen.

## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over  
het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

In de **logistieke portefeuille van België** is met Konings een langetermijnhuurovereenkomst getekend. De huurovereenkomst is gesloten voor 20 jaar, tweemaal verlengbaar met negen jaar, voor twee nog te bouwen units, samen circa 30.000 m<sup>2</sup>, op de site van Genk Green Logistics.

In Puurs is een nieuwe huurovereenkomst gesloten met Eutraco voor een oppervlakte van circa 23.000 m<sup>2</sup>. De huurovereenkomst heeft een vaste termijn van 10 jaar en start aansluitend op het vertrek van DPD Belgium.

Op de sites in Herentals, Herentals Green Logistics, is per 30 september 2022 alle beschikbare ruimte verhuurd. Met huurder Yusen Logistics, een bestaande huurder van de oorspronkelijke site, is een overeenkomst met uitbreiding getekend om te verhuizen naar de in 2022 opgeleverde delen op de nieuwe site. De nieuwe huurcontracten omvatten circa 20.000 m<sup>2</sup>. Voor het vrijgekomen gedeelte van Yusen op de oude site is een contract getekend met een nieuwe huurder Sumitomo Warehouses (Europe). De huurovereenkomst van circa 13.500 m<sup>2</sup> is getekend voor een totale periode van negen jaar. Tevens is eind oktober 2022 een huurovereenkomst getekend met Rather Outdoors voor het logistiek project in aanbouw van 8.000 m<sup>2</sup> met 1.500 m<sup>2</sup> mezzaninefaciliteiten en 500 m<sup>2</sup> kantoren voor een periode van 10 jaar. De oplevering van dit project van 10.000 m<sup>2</sup> is in het eerste kwartaal van 2023 gepland.

In het logistiek complex te Wilrijk heeft Toyota Material Handling de unit van 3.128 m<sup>2</sup> per 30 juni 2022 verlaten. Vanaf 1 juli heeft Contaynor bv (commerciële naam: Andy) er zijn intrek genomen en zet dit bedrijf de eerste stappen in Antwerpen. Intervest is tevreden om de groei-ambities van Contaynor mee te faciliteren met een huurovereenkomst van negen jaar.

Op de logistieke site in Duffel is het contract van Reynaers Aluminium voor een unit van 4.067 m<sup>2</sup> op 30 juni 2022 vervallen. Ook hier kan Intervest een nieuwe huurder verwelkomen. Sobe-Log, onderdeel van Sonepar, baat er sinds 1 juli 2022 de logistieke activiteiten uit.

Verder werd ook het aangekondigd vertrek van Rogue Benelux in Schelle opgevangen met de komst van Ehale op 1 augustus 2022. Het gebouw met een opslagruimte van 6.586 m<sup>2</sup> wordt voor negen jaar verhuurd.

Voor de **logistieke portefeuille in Nederland** is in de loop van het eerste kwartaal 2022 de huurovereenkomst getekend met Nouwens Transport Breda voor de uitbreiding van 3.650 m<sup>2</sup> nieuwbouw-magazijn. Dit nieuwbouw-magazijn, palend aan het reeds bestaande warehouse is in het eerste kwartaal 2022 na oplevering verworven door Intervest. Verder is in Nederland in het tweede kwartaal van 2022 een huurovereenkomst gesloten met My Jewellery voor het in aanbouw zijnde high-end built-to-suit warehouse van circa 10.000 m<sup>2</sup> in 's-Hertogenbosch.

In de logistieke portefeuille is gedurende de eerste negen maanden van 2022 in totaal circa 114.000 m<sup>2</sup> verlengd of vernieuwd wat een contractuele jaarhuur van € 5,2 miljoen vertegenwoordigt.

Verder is in de loop van oktober 2022 in de logistieke portefeuille een langetermijnhuurovereenkomst gesloten met Easylog Solutions in Zeebrugge Green Logistics<sup>1</sup>, een invoerder van zonnepanelen vanuit China. De huurovereenkomst is goed voor circa 48.500 m<sup>2</sup> en is afgesloten aan marktconforme voorwaarden voor een periode van 10 jaar. Met de komst van deze huurder is ondertussen 71% van de beschikbare oppervlakte van het project verhuurd.

<sup>1</sup> Zie persbericht 11 oktober 2022: "Intervest verwelkomt op Zeebrugge Green Logistics Easylog Solutions, de eerste eigen huurder sinds de overname."

## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over  
het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

De verschillende verhuurtransacties resulteren in een toename van de **gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervalddag (WALB)** in de volledige portefeuille tot 4,8 jaar op 30 september 2022 (4,3 jaar op jaareinde 2021). Voor de logistieke portefeuille bedraagt dit 5,5 jaar (5,3 jaar op jaareinde 2021) en voor de kantoren 3,0 jaar (2,6 jaar op jaareinde 2021).

## 2 Environmental Social Governance (ESG)

Om de klimaat- en energiedoelstellingen van de EU voor 2030 te halen en de doelstellingen van de Europese *green deal* te bereiken, is het van vitaal belang dat investeringen worden gericht op duurzame projecten en activiteiten. In het kader hiervan heeft Intervest een roadmap opgesteld met doelstellingen gerelateerd aan de drie speerpunten van het ESG-beleid:

- > Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie
- > Gezondheid en welzijn
- > Bedrijfsintegriteit en compliance

Ook in het derde kwartaal van 2022 heeft Intervest verder actief ingezet op duurzame waardecreatie voor al haar stakeholders. Ondertussen zijn de 2022 ESG-doelstellingen grotendeels bereikt zoals blijkt in het ESG-statusoverzicht hierna.



Mechelen Campus > Laadpunten



## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal 2022

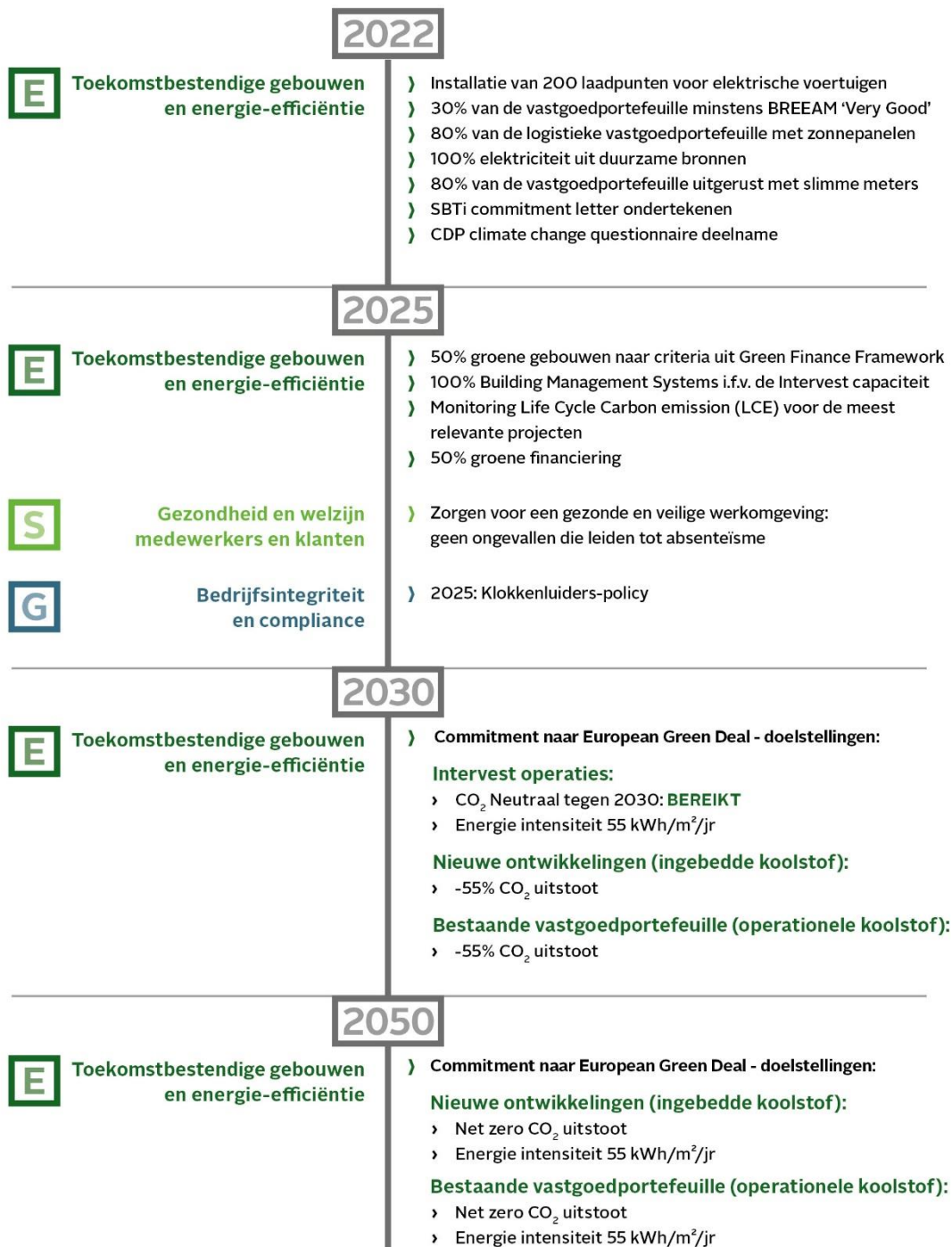
Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

### Roadmap


**E: Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie**

**S: Gezondheid en welzijn medewerkers en klanten**

**G: Bedrijfsintegriteit en compliance**



### Status 2022 ESG-doelstellingen

	KPI Target 2022	Status 30.09.2022	Omschrijving
<b>Green certified buildings: BREEAM minstens 'Very Good'</b>	30%	32% <b>ACHIEVED</b>	Het is de bedoeling om 30% van de vastgoedportefeuille BREEAM minstens 'Very Good' gecertificeerd te hebben. Op 30 september 2022 is deze KPI bereikt met 32% van de gebouwen minstens BREEAM 'Very Good' gecertificeerd.
<b>Zonne-energie in logistiek vastgoed</b>	80%	89% <b>ACHIEVED</b>	Intervest wil 80% van het logistiek vastgoed, waar technisch mogelijk, uitgerust hebben met fotovoltaïsche installaties. Op 30 september 2022 is deze target overschreden, meer bepaald is 89% van de panden in de logistieke portefeuille uitgerust, goed voor 34 MWp installatie of energiebehoefte van ongeveer 8.800 gezinnen, het equivalent van de CO <sub>2</sub> -opname van circa 1.100 hectare bos en het vermijden van circa 11.000 ton CO <sub>2</sub> -uitstoot.
<b>Hernieuwbare energiebronnen</b>	100%	100% <b>ACHIEVED</b>	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.
<b>Energiemonitorings-systemen</b>	80%	63%	Onder het motto 'meten is weten' is het streven geformuleerd om 80% van de vastgoedportefeuille uit te rusten met slimme meters. Op 30 september 2022 is een energimonitoringssysteem geïnstalleerd in 63% van de vastgoedportefeuille.
<b>Laadinfrastructuur</b>	200 laadpunten	167 laadpunten	In het kader van (toekomstige) elektrische mobiliteit, is in 2021 het project opgestart om de parkeerruimtes van elke site uit de portefeuille te analyseren qua mogelijkheden voor het plaatsen van laadinfrastructuur voor elektrische wagens (PHEV en FEV). Eind 2021 is de aanbesteding gebeurd. De doelstelling is om tegen eind 2022 minstens 200 laadpunten operationeel te hebben. Per 30 september 2022 zijn reeds 167 laadpunten operationeel.
<b>ESG commitment tonen</b>	Science Based Targets (SBTi) bepalen en aanmelden	Lopend	Openbaarmaking van milieugegevens is een essentiële eerste stap om huidige en toekomstige milieurisico's aan te pakken. Intervest committeert zich bijgevolg tot milieutransparantie door bepaling en aanmelding van SBTi targets en het indienen van de CDP questionnaire (Climate Change). Ondertussen is de eerste indiening voor CDP gebeurd.
	Eerste indiening CDP questionnaire (Climate Change)	<b>ACHIEVED</b> 	

## Digitalisering

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 doorgedreven digitalisering die toegepast wordt in het iconische kantoorproject Greenhouse Collection at the Singel in Antwerpen. Kantoorgebruikers 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.

## Green Finance Framework

Ter ondersteuning van haar sterk engagement voor ESG heeft Intervest eind mei 2022 haar Green Finance Framework geïmplementeerd. Het raamwerk is een natuurlijke en logische uitbreiding van alle duurzaamheids- en milieuactiviteiten die de vennootschap onderneemt.

Het Green Finance Framework is een referentiekader dat gericht is op het aantrekken van groene financieringen voor groene vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen, en zo bijdraagt aan de strategie van Intervest voor duurzame waardeontwikkeling en de overgang naar een koolstofarme economie. Op deze manier verankert Intervest duurzaamheid in haar financieringsactiviteiten.

Op 30 september 2022 resorteert € 70 miljoen in de vorm van een duurzame obligatie en overige financiering onder het Green Finance Framework.

# 3 Financieel verslag

## 3.1 Analyse van de resultaten<sup>1</sup>

De **huurinkomsten** van Intervest bedragen in de eerste negen maanden van 2022 € 52,8 miljoen (€ 48,5 miljoen). Deze toename met € 4,3 miljoen of 9% ten opzichte van de eerste negen maanden van 2021 wordt voornamelijk veroorzaakt door een verbrekingsvergoeding, ontvangen van huurder Enterprise Services Belgium voor een bedrag van € 2,9 miljoen, naar aanleiding van het vroegtijdig teruggeven van een deel van hun gehuurde oppervlakte in Mechelen Business Tower. De verbrekingsvergoeding omvat de volledige huur voor de verdere looptijd van het contract, verhoogd met de gemeenschappelijke lasten voor één jaar. Naast deze ontvangen verbrekingsvergoeding nemen de huurinkomsten toe met € 1,4 miljoen ten opzichte van de eerste negen maanden van vorig jaar. Hier compenseren de extra huurinkomsten uit acquisities en opgeleverde projectontwikkelingen in de loop van 2021 en 2022 in combinatie met de huurinkomsten uit nieuw afgesloten huurcontracten, het verlies aan huurinkomsten van de vertrokken huurders zoals Nike Europe Holding (in Herentals), Pharma Logistics (in Huizingen) en PwC (in Woluwe).

De **vastgoedkosten** bedragen € 5,9 miljoen voor de eerste negen maanden van 2022 (€ 6,2 miljoen). De daling van € 0,4 miljoen of 6% wordt voornamelijk veroorzaakt door een afname in de technische kosten in de eerste negen maanden van 2022. De daling in de beheerskosten van het vastgoed en de commerciële kosten worden grotendeels gecompenseerd door een lichte toename van de andere

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor vorig boekjaar.

## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

vastgoedkosten waar de groei van de portefeuille in Nederland voor een stijging in de niet-doorrekenbare kosten als onroerende voorheffing zorgt.

De **algemene kosten** bedragen € 3,6 miljoen (€ 3,0 miljoen) een toename met € 0,6 miljoen ten opzichte van de eerste negen maanden vorig jaar als gevolg van een toename in de advies- en controlekosten.

De toename van de huurinkomsten in combinatie met een daling in de vastgoedkosten en een toename in de algemene kosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** toeneemt met € 4,1 miljoen of 10% tot € 43,9 miljoen (€ 39,8 miljoen).

De **operationele marge** stijgt met 1%-punt van 82% in de eerste negen maanden van 2021 naar 83% in de eerste negen maanden van 2022. Zonder de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower bedraagt de operationele marge voor de eerste negen maanden van 2022 82%.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt in 2022 € 0,6 miljoen. Het betreft enerzijds een voorlopig resultaat op de verkoop van Antwerpen Gateway House, waarvoor in 2019 een wederkerige optie-overeenkomst getekend werd, en waarvan de effectieve verkoop vermoedelijk zal plaatsvinden in de eerstvolgende twaalf maanden. De optie-overeenkomst bevat geen opschortende voorwaarden. Anderzijds omvat het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen het verkoopresultaat voor het gebouw te Huizingen, waarvan de notariële akte verleden is op 10 oktober 2022. Beide gebouwen zijn per 30 september 2022, naast Inter Access Park in Dilbeek en Park Rozendal in Hoeilaart nog geboekt op de balans als activa bestemd voor verkoop.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen in de eerste negen maanden van 2022 € 29,0 miljoen (€ 45,9 miljoen). De positieve variaties in de reële waarde zijn het gecombineerd resultaat van:

- > Waardestijging in de reële waarde van de logistieke portefeuille voor € 40 miljoen of 4,8%. De toename is een gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen door de vastgoeddeskundigen of het opnemen van enkele duurzaam waarneembare verhogingen in markthuurlen en rendementen voor de populairste logistieke locaties, die momenteel door de vastgoeddeskundigen in transacties op de markt worden vastgesteld.
- > Waardedaling in de kantorenportefeuille voor € 11 miljoen of 2,7% hoofdzakelijk te verklaren door het inrekenen van leegstandsperiodes door de vastgoeddeskundigen als gevolg van nieuwe of toekomstige leegstand.
  - De waardedaling in de kantorenportefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt € 4 miljoen en is hoofdzakelijk een gevolg van nieuwe leegstand door het vroegtijdige vertrek van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower waarbij een verbrekingsvergoeding voor de resterende huurperiode ontvangen is. Daarnaast is de waardedaling te verklaren door het herbekijken van de verhuurbare oppervlakte wat betreft de archiefruimte in de kantorenportefeuille. Door de toenemende digitalisering bij bedrijven is de nood aan archiefruimte immers verminderd. Om het effect hiervan te bepalen is een grondige analyse van de verhuurbaarheid op de beschikbare archiefruimte uitgevoerd.
  - De waardedaling op de projectontwikkelingen in de kantorenportefeuille bedraagt € 6 miljoen, en is enerzijds een gevolg van nieuwe, geplande leegstand die kadert in op te starten toekomstige projecten en anderzijds de vertraagde oplevering van lopende projecten als gevolg van de huidige conjunctuur.



## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in de eerste negen maanden van 2022 € -8,0 miljoen (€ -5,9 miljoen) en omvat voornamelijk de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervenootschappen van Intervest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor de eerste negen maanden van 2022 € -6,9 miljoen ten opzichte van € -5,4 miljoen voor de eerste negen maanden van 2021. De toename van € 1,5 miljoen is voornamelijk een gevolg van een hogere kapitaalopname als gevolg van de acquisities en ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille. Daarnaast zorgt de verdere diversificatie van financieringsvormen zoals een US private plaatsing van € 50 miljoen en een eerste duurzame obligatie van € 45 miljoen in de eerste jaarhelft van 2022, beide met een vaste looptijd van respectievelijk 10 en 5 jaar en een vaste rentevoet, eveneens voor een toename in de financieringskosten. Op 30 september 2022 heeft 37% van de opgenomen kredieten een variabele rentevoet, waardoor de toenemende rente in de huidige volatiele marktomstandigheden een beperkt negatief effect heeft op de financiële kosten. De gemiddelde rentevoet van de financieringen blijft stabiel op 1,8% voor de eerste negen maanden van 2022 (1,8% op 31 december 2021).

De **variaties 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 € 31,2 miljoen (€ 1,8 miljoen).

Het **nettoresultaat** voor de eerste negen maanden van 2022 bedraagt € 89,1 miljoen (€ 75,8 miljoen). Het **nettoresultaat – aandeelhouders Groep** bedraagt voor de eerste negen maanden van 2022 € 83,0 miljoen (€ 73,8 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- > het **EPRA resultaat** van € 35,4 miljoen (€ 33,8 miljoen) of een toename van € 1,6 miljoen of 5% hoofdzakelijk een combinatie van hogere huurinkomsten en een daling in de vastgoedkosten, gedeeltelijk gecompenseerd door hogere algemene kosten en hogere rentekosten
- > het **portefeuilleresultaat - aandeelhouders Groep** van € 16,4 miljoen (€ 38,3 miljoen)
- > de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € 31,2 miljoen (€ 1,8 miljoen).

KERNCIJFERS	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Aantal aandelen op het einde van de periode	26.577.334	26.300.908	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.431.527	25.983.006	25.875.874
Nettowaarde (reële waarde) (€)	25,45	23,67	22,74
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	23,30	28,20	23,65
Premie/Discount t.o.v. reële nettowaarde (%)	-8,5%	19%	4%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	619	742	622
Schuldgraad (max. 65%)	50%	45%	43%

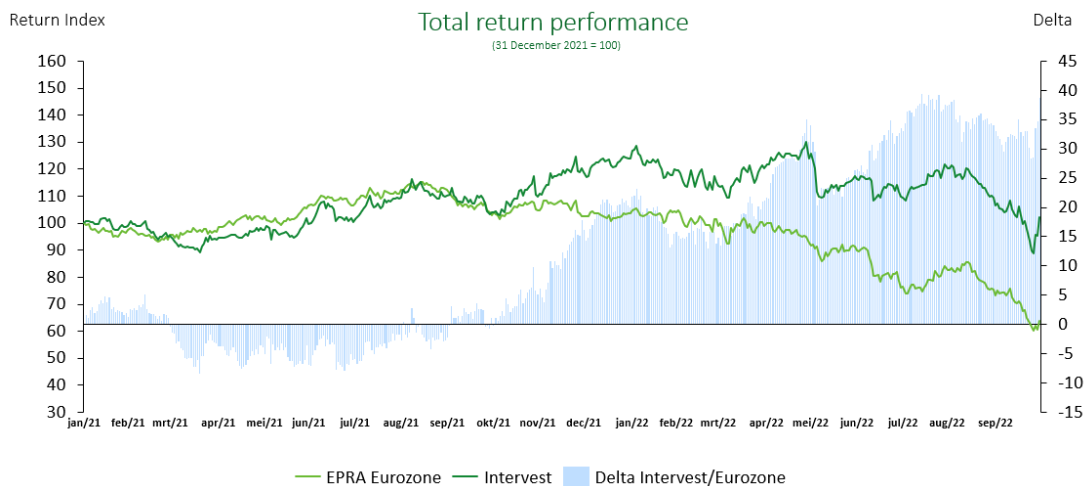
## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

Het **EPRA resultaat** voor de eerste negen maanden van 2022 bedraagt € 35,4 miljoen, een toename van 5% ten opzichte van de eerste negen maanden van 2021. Rekening houdend met 26.431.527 gewogen gemiddeld aantal aandelen bedraagt het **EPRA resultaat per aandeel** voor de eerste negen maanden van 2022 € 1,34. Dit betekent een toename van 3% of € 0,04 per aandeel ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 1,30).

Niettegenstaande de turbulentie op de aandelenmarkt, houdt het aandeel van Intervest in de eerste negen maanden van 2022 goed stand. Sinds het vierde kwartaal van 2021 heeft de beurskoers van Intervest het significant beter gedaan dan de EPRA Eurozone index, zoals blijkt uit onderstaande grafiek.



Op 30 september 2022 bedraagt de **netto waarde (reële waarde)** van het aandeel € 25,45 (€ 23,67 op 31 december 2021). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 30 september 2022 € 23,30 bedraagt, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een discount van 8,5% ten opzichte van de netto waarde (reële waarde).

EPRA - KERNCIJFERS	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel Groep)	1,34	1,74	1,30
EPRA NTA (€ per aandeel)	25,64	24,83	23,80
EPRA NRV (€ per aandeel)	27,76	26,76	25,62
EPRA NDV (€ per aandeel)	26,17	23,64	22,67
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)	5,0%	5,3%	5,7%
EPRA aangepast NIR (%)	5,2%	5,4%	5,8%
EPRA huurleegstandspercentages (%)	5,8%	6,2%	6,5%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	16,7% <sup>1</sup>	17,9%	18,1%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	15,4% <sup>2</sup>	16,5%	16,7%

<sup>1</sup> De toepassing van IFRIC21 waarbij heffingen opgelegd door de overheid zoals onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar, alsook de ontvangen verbrekingsvergoeding van € 2,9 miljoen beïnvloedt in belangrijke mate de hoogte van de EPRA kost ratio gedurende het boekjaar.

<sup>2</sup> De toepassing van IFRIC21 waarbij heffingen opgelegd door de overheid zoals onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar, alsook de ontvangen verbrekingsvergoeding van € 2,9 miljoen beïnvloedt in belangrijke mate de hoogte van de EPRA kost ratio gedurende het boekjaar.

De **EPRA NTA** per aandeel bedraagt op 30 september 2022 € 25,64. Dit betekent een stijging van € 0,81 tegenover € 24,83 op 31 december 2021, voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaatgeneratie en de waardestijging van de vastgoedportefeuille gecompenseerd door de dividenduitkering over het boekjaar 2021.

## 3.2 Financiële structuur

Ter financiering van haar lopende projecten heeft Intervest in het derde kwartaal van 2022 bijkomende financieringen afgesloten met Belfius Bank voor een totaal bedrag van € 30 miljoen met een gemiddelde looptijd van 5,5 jaar aan marktconforme marges. Ook voor haar prestigieuze logistieke projectontwikkeling Genk Green Logistics wist Intervest in het derde kwartaal van 2022 nieuwe bankfinancieringen voor in totaal € 24 miljoen aan te trekken met KBC Bank en BNP Paribas Fortis, aan marktconforme voorwaarden, met telkens een looptijd van 3,5 jaar.

De kredietenportefeuille is bijgevolg verder geoptimaliseerd en uitgebreid tot circa € 820 miljoen, waarvan € 135 miljoen of 16% groene financieringen, met een gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen van 4,1 jaar (4,1 jaar op jaareinde 2021). Circa € 138 miljoen van de kredietenportefeuille zijn niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen. Deze niet-opgenomen kredietlijnen kunnen gebruikt worden voor financieringen van lopende projectontwikkelingen en toekomstige acquisities. In 2023 komt € 85 miljoen aan financieringen op vervalddag, waarvan € 50 miljoen op 29 december 2023. Bijgevolg heeft, per 30 september 2022, € 35 miljoen of 4% van de financieringen een vervalddag binnen één jaar.

De interestcover ratio is gelijk aan 6,4x voor de eerste negen maanden van 2022 tegenover 7,4x voor 2021. De indekkingsratio van de opgenomen kredieten op 30 september 2022 bedraagt 63% (62% op jaareinde 2021). Deze kredieten hebben een vaste rentevoet of zijn gefixeerd door renteswaps en hebben een gemiddelde resterende looptijd van 5,3 jaar op 30 september 2022.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,8% inclusief bankmarges (1,8% op 31 december 2021) voor de eerste negen maanden van 2022.

Op 30 september 2022 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Intervest 50%. De toename van de schuldgraad van 45% op 31 december 2021 tot 50% op 30 september 2022 wordt voornamelijk verklaard door de verschillende acquisities en investeringen in projectontwikkelingen gedurende de eerste negen maanden van 2022 (samen € 157 miljoen), gefinancierd met vreemd vermogen, en de uitbetaling in mei 2022 van het dividend over boekjaar 2021.

De schuldgraad bedraagt 50% op 30 september 2022. Op basis van deze schuldgraad heeft Intervest een bijkomend investeringspotentieel van circa € 604 miljoen alvorens de maximale schuldgraad voor GVV's van 65% te bereiken. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 349 miljoen alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden.

## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

### 3.3 EPRA Awards - Gold



Het Jaarverslag 2021 van Intervest heeft opnieuw een **EPRA Gold Award** in de wacht gesleept tijdens de jaarlijkse conferentie van de European Public Real Estate Association. Het is de achtste keer op rij dat Intervest 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 Intervest Duurzaamheidsverslag 2021 krijgt eveneens een gouden randje, een **EPRA sBPR Gold Award**. De twee voorgaande publicatiejaren kregen meteen een EPRA sBPR Silver Award.

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

## 4 Vooruitzichten

Op basis van de succesvolle #connect2022-strategie bevestigt Intervest de intentie om een brutodividend voor boekjaar 2022 op minimaal hetzelfde peil als voor boekjaar 2021, namelijk € 1,53 per aandeel, voorop te stellen. Dit betekent een brutodividendrendement van 6,6% op basis van de slotkoers van het aandeel op 30 september 2022, die € 23,30 bedraagt. Het voorziene brutodividend voor 2022 kan verhoogd worden indien de omstandigheden met betrekking tot de geplande investeringen en/of bijkomende verhuringen in de vastgoedportefeuille, die leiden tot een stijging van het EPRA resultaat, zulks mogelijk en opportuun maken.

Op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en beschikbare informatie op moment van publicatie van dit persbericht, verwacht Intervest een EPRA resultaat op hetzelfde niveau als 2021, met een verwacht EPRA resultaat per aandeel voor 2022: € 1,70 - € 1,72. In de volgende jaren zal de weloverwogen groei gekoppeld aan de strategische focus op eigen (her)ontwikkelingen beginnen renderen.

In lijn met de krijtlijnen van de succesvolle #connect2022-strategie zet Intervest in op het in huis houden van een groter gedeelte van de waardeketting. Wat dus voornamelijk investeren inhoudt in eigen (her)ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 30 september 2022 is sinds begin 2020 gegroeid met 52%, waarvan 41% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen. Door de opstart van het herontwikkelingsproject Greenhouse Woluwe vallen deze huurinkomsten tijdelijk weg. Deze huurvermindering zal geen impact hebben op het verwacht EPRA resultaat van 2022 als gevolg van de eigen (her)ontwikkelingen en acquisities die in 2022 al zullen bijdragen aan het EPRA resultaat.



## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

In de huurcontracten zijn standaard indexatieclausules gekoppeld aan de gezondheidsindex. Daarnaast heeft Intervest voldoende liquiditeitsbuffer door € 138 miljoen niet-gebruikte kredietlijnen en is 63% van de schulden ingedeekt tegen stijgende rente op lange termijn (gemiddeld 5 jaar).

Een normaal en stabiel betalingspatroon van de huurders, langlopende huurcontracten, belangrijke verhuurtransacties en een lage gemiddelde leegstand leveren betrouwbare, repetitieve en groeiende inkomstenstromen. Het risicobeheersend profiel van Intervest als GVV zorgt voor een continue opvolging van de marktrisico's, operationele, financiële, reglementaire en ESG-risico's ter bewaking van de resultaten en financiële situatie. Dit laat Intervest toe om met vertrouwen vooruit te kijken, ondanks de huidige turbulente macro-economische en geopolitieke situatie.

Op 20 september 2022 is de Nederlandse begroting voor 2023 bekendgemaakt met de intentieverklaring om via een wetwijziging direct beleggen in vastgoed uit te sluiten van het Nederlandse 'Fiscale Beleggingsinstelling' (fbi)-regime per 1 januari 2024 zodat de winst van vastgoed-fbi's zal worden belast tegen het normale VpB-tarief. Deze bekendmaking heeft voor Intervest geen directe gevolgen, daar Intervest voor haar Nederlandse perimervennootschappen geen gebruik maakt van het fbi-regime.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2022 en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals mogelijke effecten van een volatiel macro-economisch klimaat en de verdere evolutie van de geopolitieke situatie in Oost-Europa).

## 5 Financiële kalender 2023

14 februari 2023	Bekendmaking jaarresultaten 2022
26 april 2023	Algemene vergadering aandeelhouders over boekjaar 2022
4 mei 2023	Ex dividend date 2022
5 mei 2023	Record date dividend 2022
25 mei 2023	Uitbetaling dividend 2022
4 mei 2023	Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2023
3 augustus 2023	Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2023
9 november 2023	Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2023

Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële kalender op de [website](#) van Intervest.

## 6 Financieel overzicht – resultaten en balans

### 6.1 Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	30.09.2022	30.09.2021
Huurinkomsten	52.780	48.534
Met verhuur verbonden kosten	-33	-95
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>52.747</b>	<b>48.439</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	909	521
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	16.672	11.492
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-800	-261
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-16.672	-11.492
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	857	486
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>53.713</b>	<b>49.185</b>
Technische kosten	-547	-899
Commerciële kosten	-299	-363
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-697	-674
Beheerskosten van het vastgoed	-3.294	-3.375
Andere vastgoedkosten	-1.044	-933
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-5.881</b>	<b>-6.244</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>47.832</b>	<b>42.941</b>
Algemene kosten	-3.618	-2.957
Andere operationele opbrengsten en kosten	-313	-230
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>43.901</b>	<b>39.754</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	551	198
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29.020	45.924
Ander portefeuilleresultaat	-8.002	-5.943
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>65.470</b>	<b>79.933</b>
Financiële opbrengsten	2	59
Netto-interestkosten	-6.702	-5.449
Andere financiële kosten	-177	-20
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	31.205	1.771
<b>Financieel resultaat</b>	<b>24.328</b>	<b>-3.639</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>89.798</b>	<b>76.294</b>
Belastingen	-717	-484
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>89.081</b>	<b>75.810</b>

## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over  
het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

in duizenden €	30.09.2022	30.09.2021
<b>NETTORESULTAAT</b>	89.081	75.810
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders Groep	83.021	73.838
Derden	6.060	1.972
<b>NETTORESULTAAT - Aandeelhouders Groep</b>	83.021	73.838
<b>Uit te sluiten:</b>		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	551	198
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29.020	45.924
- Ander portefeuilleresultaat	-8.002	-5.943
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	31.205	1.771
- Minderheidsbelangen met betrekking tot bovenstaande	-5.135	-1.878
<b>EPRA RESULTAAT</b>	35.382	33.766

<b>RESULTAAT PER AANDEEL - GROEP</b>	30.09.2022	30.09.2021
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.577.334	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.431.527	25.875.874
Nettoresultaat (€)	3,14	2,85
Verwaterd nettoresultaat (€)	3,14	2,85
EPRA resultaat (€)	1,34	1,30

## 6.2 Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	30.09.2022	30.09.2021
<b>NETTORESULTAAT</b>	89.081	75.810
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)</b>	5.798	495
Herwaardering zonnepanelen	5.798	495
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	94.879	76.305
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders Groep	87.073	74.153
Minderheidsbelangen	7.806	2.152

## 6.3 Geconsolideerde balans<sup>1</sup>

<b>ACTIVA</b> in duizenden €	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>1.405.690</b>	<b>1.219.621</b>
Immateriële vaste activa	309	254
Vastgoedbeleggingen	1.359.351	1.208.944
Andere materiële vaste activa	14.168	5.888
Financiële vaste activa	31.811	4.455
Handelsvorderingen en andere vaste activa	51	80
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>62.958</b>	<b>17.336*</b>
Activa bestemd voor verkoop	36.067	0
Financiële vlottende activa	1	97
Handelsvorderingen	3.058	2.387*
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5.233	4.940
Kas en kasequivalenten	9.608	3.537
Overlopende rekeningen	8.991	6.376
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.468.648</b>	<b>1.236.957*</b>

<sup>1</sup> Vanaf 2022 worden de vooruitgefactureerde openstaande handelsvorderingen op de actiefzijde gecompenseerd met de overgedragen opbrengst op de passiefzijde. Om de vergelijkbaarheid te verhogen werden de vergelijkende cijfers van 2021 op dezelfde wijze aangepast. Aangepaste bedragen worden gemarkeerd met \*.

## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over  
het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> in duizenden €	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>698.001</b>	<b>636.535</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>676.450</b>	<b>622.512</b>
Kapitaal	240.449	237.930
Uitgiftepremies	194.404	189.818
Reserves	158.576	96.664
Nettoresultaat van het boekjaar	83.021	98.100
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>21.551</b>	<b>14.023</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>770.647</b>	<b>600.422*</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>638.038</b>	<b>468.409</b>
Langlopende financiële schulden	589.265	429.058
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>486.854</i>	<i>421.058</i>
<i>Andere</i>	<i>102.411</i>	<i>8.000</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	15.356	11.423
Handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	1.455	1.503
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	31.962	26.425
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>132.609</b>	<b>132.013</b>
Kortlopende financiële schulden	80.290	100.650
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>25.040</i>	<i>650</i>
<i>Commercial Paper</i>	<i>55.250</i>	<i>100.000</i>
Andere kortlopende financiële verplichtingen	34	1
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	26.644	24.312
Andere kortlopende verplichtingen	14.705	1.890
Overlopende rekeningen	10.936	5.160*
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.468.648</b>	<b>1.236.957*</b>



## 7 Bijlagen

### 7.1 EPRA Kernprestatie-indicatoren

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.

#### EPRA resultaat ★

**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-uitkerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv. 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.

**Doelstelling** - 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. 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 in duizenden €		30.09.2022	30.09.2021
Nettoresultaat		89.081	75.810
Minderheidsbelangen		-6.060	-1.972
Nettoresultaat (aandeel Groep)		83.021	73.838
Elimineren uit het nettoresultaat (aandeel Groep) (+/-)			
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		-551	-198
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-29.020	-45.924
• Ander portefeuilleresultaat		8.002	5.943
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-31.205	-1.771
• Minderheidsbelangen mbt tot het bovenstaande		5.135	1.878
<b>EPRA resultaat</b>	<b>A</b>	<b>35.382</b>	<b>33.766</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	<b>B</b>	26.431.527	25.875.874
<b>EPRA resultaat per aandeel (in €)</b>	<b>=A/B</b>	<b>1,34</b>	<b>1,30</b>

**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.

**Doelstelling** - 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.

In duizenden €

**30.09.2022**

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>676.450</b>	<b>676.450</b>	<b>676.450</b>
<b>Verwaterde NAV aan reële waarde</b>	<b>676.450</b>	<b>676.450</b>	<b>676.450</b>
Uit te sluiten:	7.575	4.902	
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	34.325	31.961	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	-26.750	-26.750	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-309	
Toe te voegen:	53.720	0	19.139
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			19.139
▪ Real estate transfer tax	53.720		
<b>NAV</b>	<b>737.745</b>	<b>681.352</b>	<b>695.589</b>
<b>Verwaterd aantal aandelen</b>	<b>26.577.334</b>	<b>26.577.334</b>	<b>26.577.334</b>
NAV per aandeel (in €)	27,76	25,64	26,17

## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

in duizenden €

31.12.2021

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>622.512</b>	<b>622.512</b>	<b>622.512</b>
<b>Verwaterde NAV aan reële waarde</b>	<b>622.512</b>	<b>622.512</b>	<b>622.512</b>
Uit te sluiten:	31.942	30.660	0
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	27.453	26.425	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	4.489	4.489	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-254	
Toe te voegen:	49.362	0	-813
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			-813
▪ Real estate transfer tax	49.362		
<b>NAV</b>	<b>703.816</b>	<b>653.172</b>	<b>621.699</b>
<b>Verwaterd aantal aandelen</b>	<b>26.300.908</b>	<b>26.300.908</b>	<b>26.300.908</b>
<b>NAV per aandeel (in €)</b>	<b>26,76</b>	<b>24,83</b>	<b>23,64</b>

## EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA aangepast NIR

**Definitie** - De EPRA NIR betreft de 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.

- De EPRA aangepast NIR 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).

**Doelstelling** - een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement

## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

Reconciliatie in duizenden €	30.09.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	1.359.351	1.208.944
Uit te sluiten:		
Projectontwikkelingen met het oog op verhuring	202.983	110.124
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>1.156.368</b>	<b>1.098.820</b>
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	53.720	49.362
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring - inclusief recht van gebruik gehouden vastgoed (B)</b>	<b>1.210.088</b>	<b>1.148.182</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	68.065	69.801
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten <sup>1</sup>	-7.199	-8.972
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)</b>	<b>60.866</b>	<b>60.829</b>
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.948	849
<b>Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (C)</b>	<b>62.814</b>	<b>61.678</b>
(in %)		
<b>EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,4%</b>

## EPRA huurleegstandspercentage

**Definitie** - De EPRA huurleegstandspercentage betreft de geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale oppervlakte.

**Doelstelling** - De EPRA huurleegstandspercentage meet de leegstand van de portefeuille vastgoedbeleggingen op basis van de GHW (ERV).

Segment	Verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	Geschatte huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizenden €)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizenden €)	30.09.2022	31.12.2021
				EPRA huurleegstand (in %)	EPRA huurleegstand (in %)
Kantoren	192	4.108	24.515	17%	13%
Logistiek vastgoed België	595	50	27.545	0%	1%
Logistiek vastgoed Nederland	353	0	19.857	0%	0%
<b>TOTAAL VASTGOED beschikbaar voor verhuring</b>	<b>1.140</b>	<b>4.158</b>	<b>71.917</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>

<sup>1</sup> De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van het EPRA Netto Initieel Rendement wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "Vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

### EPRA kostratio's ★

**Definitie** - De EPRA kostratio's betreft de administratieve en operationele uitgaven volgens IFRS (inclusief en exclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.

**Doelstelling** - De EPRA kostratio's meten betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap.

Reconciliatie in duizenden €	30.09.2022	31.12.2021
Administratieve en operationele uitgaven (IFRS)	8.813	11.625
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-33	148
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-909	-696
<i>Recuperatie van huurlasten</i>	0	0
<i>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling</i>	800	361
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	-857	-716
<i>Vastgoedkosten</i>	5.881	8.383
<i>Algemene kosten</i>	3.618	3.836
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	313	310
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-9	-8
<b>EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) (A)</b>	<b>8.804</b>	<b>11.617</b>
Leegstandskosten	-697	-893
<b>EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) (B)</b>	<b>8.107</b>	<b>10.724</b>
<b>Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)</b>	<b>52.771</b>	<b>65.048</b>
(in %)		
EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	16,7%	17,9%
EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	15,4%	16,5%



## 7.2 Alternatieve prestatemaatstaven

Alternatieve prestatemaatstaven (APM) 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 prestatemaatstaven. De alternatieve prestatemaatstaven zijn gemarkeerd met ★ en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn. De EPRA-indicatoren die als APM beschouwd worden, zijn opgenomen onder het hoofdstuk “EPRA Kernprestatie-indicatoren”.

### Gemiddelde rentevoet van de financieringen★

**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 prestatemaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

**Doelstelling** - 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 €		30.09.2022	30.09.2021
Netto-interestkosten (op jaarbasis)	A	8.838	7.187
Geactiveerde intercalaire interesten	B	2.010	837
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	C	603.378	448.978
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365)(%)	=(A+B)/C	1,8%	1,8%

### Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep)★

**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 prestatemaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

Reconciliatie		30.09.2022	30.09.2021
Nettoresultaat (aandeel Groep) (in duizenden €)	A	83.021	73.838
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	26.431.527	25.875.874
Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep) (in €)	=A/B	3,14	2,85

## Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel★

**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.

**Doelstelling** - 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 in duizenden €		30.09.2022	31.12.2021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden €)	A	676.450	622.512
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	B	48.321	42.084
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (in duizenden €)	C=A+B	724.771	664.596
Aantal aandelen op jaareinde	D	26.577.334	26.300.908
Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel (in €)	=C/D	27,27	25,27

## Operationele marge ★

**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.

**Doelstelling** - 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 €		30.09.2022	30.09.2021
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	A	43.901	39.754
Huurinkomsten	B	52.780	48.534
Operationele marge (%)	=A/B	83%	82%

## Portefeilleresultaat en portefeilleresultaat (aandeel Groep) ★

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

**Doelstelling** - Het portefeilleresultaat 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 €		30.09.2022	30.09.2021
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		551	198
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		29.020	45.924
Ander portefeilleresultaat		-8.002	-5.943
Portefeilleresultaat		21.569	40.179
Minderheidsbelang		-5.135	-1.878
Portefeilleresultaat (aandeel Groep)		16.434	38.301

## 7.3 Begrippenlijst

**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.

**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.

**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.

**Gespecialiseerde 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.

**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).

**Intervest:** Intervest is de ingekorte naam voor Intervest 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.

**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.

**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.

**Organische groei:** De organische groei betreft de huurinkomstengroei van de bestaande portefeuille, inclusief de opgeleverde en verhuurde projecten, exclusief de acquisities.

**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 Intervest 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 1,09.



## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over  
het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

**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 inbedrijfsinstrumenten, 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 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

### Disclaimer

Intervest 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 Intervest Offices & Warehouses, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van Intervest Offices & Warehouses en van de markt waarin Intervest 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. Investerders 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 gegronde 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 Intervest 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 Intervest Offices & Warehouses gemaakte verklaring, voorspelling of raming vermindert.

Bijgevolg kunnen de werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Intervest 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. Intervest 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 Intervest 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.

Intervest Offices & Warehouses nv (hierna Intervest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht, waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Intervest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangs-huurders. Het investeren gebeurt in up-to-date gebouwen en duurzame (her)ontwikkelingsprojecten, gelegen op strategische locaties, met oog voor clustervorming. 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 - Brugge en concretiseert zich in Nederland op de assen Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Intervest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m<sup>2</sup>. 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:**  
**Intervest Offices & Warehouses nv,**  
 Gunther Gielen, ceo  
 of Vincent Macharis, cfo  
 T. + 32 3 287 67 87  
[InvestorRelations@intervest.eu](mailto:InvestorRelations@intervest.eu)  
<https://www.intervest.eu/nl>

BTW: BE0458623918  
 RPR Antwerpen



