

BEYOND
REAL
ESTATE

JAARCIJFERS 2022



INTERVEST

OFFICES & WAREHOUSES



2022

- › EPRA resultaat: € 45,4 miljoen, een toename met 1% t.o.v. 2021
- › EPRA resultaat per aandeel: € 1,71, een afname van 2% t.o.v. 2021
- › Voorstel brutodividend: € 1,53 per aandeel -op hetzelfde peil als 2021
- › ESG-commitment: Targets bereikt, ESG-charter opgemaakt en Green Finance Framework geïmplementeerd

Ambitie voor 2025

- › Reële waarde vastgoedportefeuille > € 1,8 miljard
- › EPRA resultaat per aandeel € 1,85
- › ESG-commitment:
 - › 50% groene gebouwen
 - › 50% groene financieringen
 - › CO₂-uitstoot reductie in lijn met SBTi
- › Solide basis van stijgend rendement en risicoprofiel vooral uit logistieke segment, via weloverwogen assetrotatie



Antwerpen › Greenhouse Collection at the Singel



Samenvatting

Solide financiële resultaten en kerncijfers

- › Conform guidance:
 - › EPRA resultaat van € 45,4 miljoen, een toename met 1% in vergelijking met 2021
 - › EPRA resultaat per aandeel van € 1,71, een afname met 2% in vergelijking met 2021
- › Voorstel brutodividend van € 1,53 -op hetzelfde peil als voor 2021- of een brutodividendrendement van 8,0%¹
- › Stabiele operationele marge van 82%
- › Een organische groei van de huurinkomsten met 5,6% tegenover vorig jaar
- › Toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 124 miljoen of 10% ten opzichte van 31 december 2021 door:
 - › € 95 miljoen duurzame logistieke acquisities: project in Zeebrugge (BE), gebouw in Waalwijk (NL), uitbreiding in Breda (NL), gebouwen in Herstal (BE) (palend aan bestaande site)
 - › € 88 miljoen investeringen in duurzame projectontwikkelingen, waarvan € 81 miljoen in logistiek: Zeebrugge Green Logistics (BE), Herentals Green Logistics (BE), Genk Green Logistics (BE), 's-Hertogenbosch (NL) en € 7 miljoen in kantoren: Greenhouse Collection at the Singel en Greenhouse Woluwe
 - › € 26 miljoen, of 2% negatieve variatie in reële waarde, gecombineerd resultaat van waardeinstijging in logistieke portefeuille in BE met € 14 miljoen of 3% en waardedaling in logistieke portefeuille in NL met € 32 miljoen of 9% en in kantorenportefeuille met € 9 miljoen of 2%
 - › € 28 miljoen overboeking van vastgoed beschikbaar voor verhuur (kantoren) naar beschikbaar voor verkoop
 - › € 8 miljoen desinvestering van een niet strategische logistieke site in Huizingen
 - › € 3 miljoen duurzame investeringen in de bestaande portefeuille
- › Belangrijke verhuurtransacties waardoor WALB toeneemt tot 4,9 jaar (logistiek BE 5,3 jaar; logistiek NL 6,5 jaar; kantoren 2,9 jaar) en bezettingsgraad 90% bedraagt (logistiek BE 96%; logistiek NL 100%; kantoren 76%)
- › Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bedraagt 6,0% (logistiek BE 5,8%; logistiek NL 5,7%; kantoren 6,8%)

¹ Op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2022, die € 19,24 bedraagt.



Diegem › Greenhouse BXL

ESG-commitment

- › 2022 ESG-doelstellingen bereikt:
 - › 32% Green certified buildings
 - › 89% zonne-energie in logistiek vastgoed
 - › 100% elektriciteit uit hernieuwbare bronnen
 - › 81% smart metering
 - › 206 laadpunten elektrische wagens
 - › ESG commitment getoond via indienen eerste CDP questionnaire (Climate Change) 2022
- › 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 CO₂-neutraal; voor nieuwe ontwikkelingen en bestaande portefeuille worden de doelstellingen in het verminderen van de CO₂-uitstoot vooropgesteld volgens de European Green Deal

Waardecreatie en klantgerichtheid

- › Focus op eigen (her)ontwikkelingen, het creëren van clusters, weloverwogen assetrotatie en ESG/Innovatie
- › Strategisch aanwezig in de vastgoedsegmenten: logistiek vastgoed in België (47%) en in Nederland (26%) en kantoren in België (27%)
- › 220.000 m² projecten opgeleverd in 2022; op jaareinde 2022 nog circa 283.000 m² logistieke projecten en grondreserves met mogelijke vastgoedwaarde van € 315 miljoen, waarvoor nog te spenderen capex van € 182 miljoen
- › Realisatie van weldoordachte groei van 49% van de vastgoedportefeuille sinds begin 2020, waarvan 45% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen
- › Gediversifieerde, solide huurders
- › Verdere optimalisatie financieringsstructuur:
 - › Gemiddelde rentevoet van 2,0%
 - › € 135 miljoen of 16% groene financieringen
 - › Gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen van 4,0 jaar
 - › Schulden voor 72% ingedeekt tegen stijgende rente en dit op lange termijn (gemiddeld 5 jaar)
 - › Voldoende liquiditeitsbuffer door € 200 miljoen niet-gebruikte kredietlijnen
- › Standaard huurcontracten met indexatieclausule gekoppeld aan de gezondheidsindex in België en aan de consumentenprijsindex in Nederland
- › 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 2022 goed stand en doet het gemiddeld 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 drie kantoorgebouwen is lopend en verkoop van een niet-strategische logistieke site is gerealiseerd

#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 om verscheidenheid van team in kaart te brengen om optimaal inclusief te functioneren

Vooruitzichten 2023¹

- › 9% van de huurcontracten heeft een eerstvolgende vervaldatum in 2023
- › Verwacht EPRA resultaat per aandeel van minimaal € 1,48. Daling van het resultaat te verklaren door een shift van cash-flow kopen naar cash-flow genereren via eigen (her-)ontwikkelingen en daarnaast het inzetten op een versnelde assetrotatie in lijn met de geactualiseerde strategie #connect2025
- › Vooropgesteld brutodividend per aandeel van € 1,53, uitbetaalbaar in 2024

Ambitie voor 2025

- › Uitrol groeistrategie #connect2025
- › Reële waarde van de vastgoedportefeuille > € 1,8 miljard
- › EPRA resultaat per aandeel € 1,85
- › Net debt / EBITDA < 10x
- › ESG-commitment:
 - › 50% groene gebouwen
 - › 50% groene financieringen
 - › CO₂-uitstoot reductie in lijn met SBTi
- › De solide basis van stijgend rendement en risicoprofiel zal vooral uit het logistieke segment komen - via weloverwogen assetrotatie

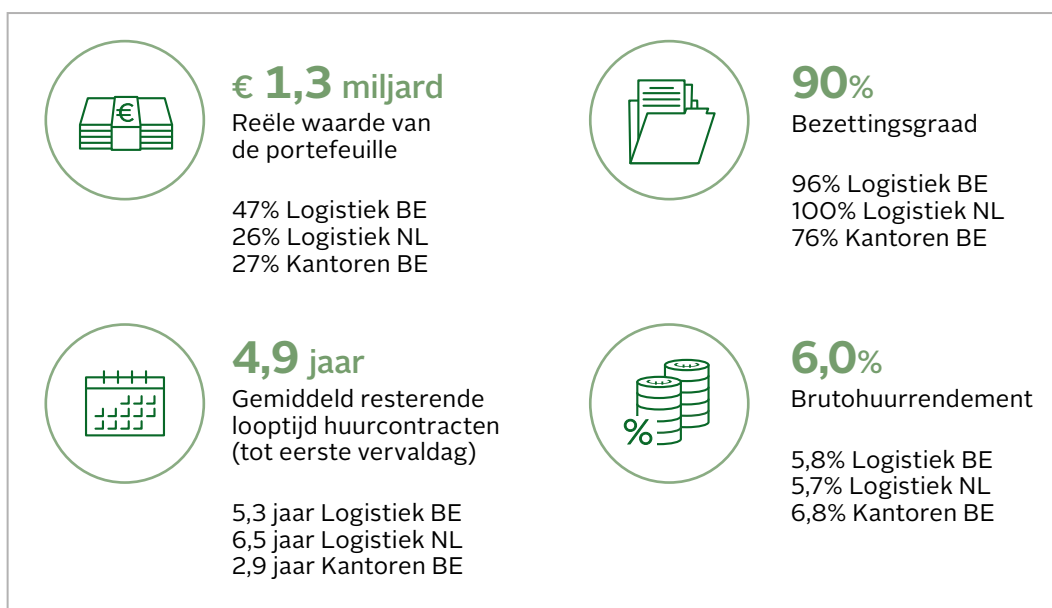
¹ Vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2025 en behoudens onvoorzijne omstandigheden (zoals ontwikkelingen in de vastgoed- en financiële markten en de evolutie van de economie).



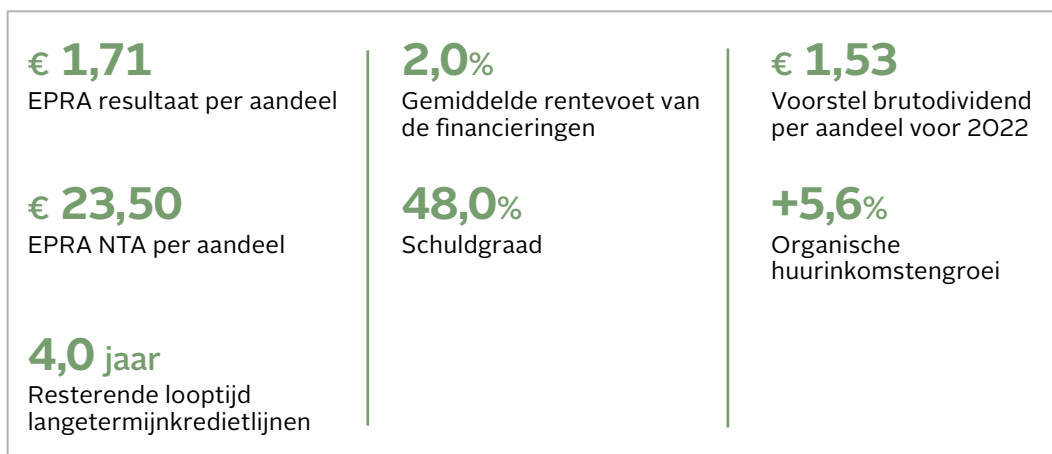
Antwerpen › Greenhouse Collection at the Singel

Kerncijfers 2022

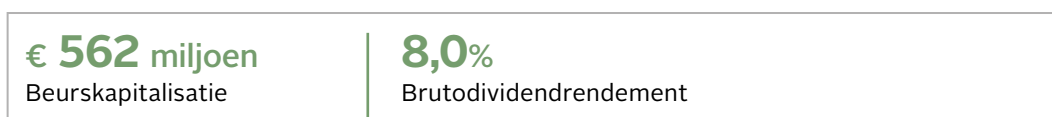
VASTGOED



FINANCIËEL



BEURS



DUURZAAMHEID



32%

van de vastgoedportefeuille minstens BREEAM 'Very Good'

89%

van de logistieke vastgoedportefeuille met zonnepanelen: 34 MWp

100%

elektriciteit uit duurzame bronnen

81%

van de vastgoedportefeuille uitgerust met slimme meters

206

laadpunten voor elektrische wagens

Implementatie Green Finance Framework en ESG-charter

TEAM

61

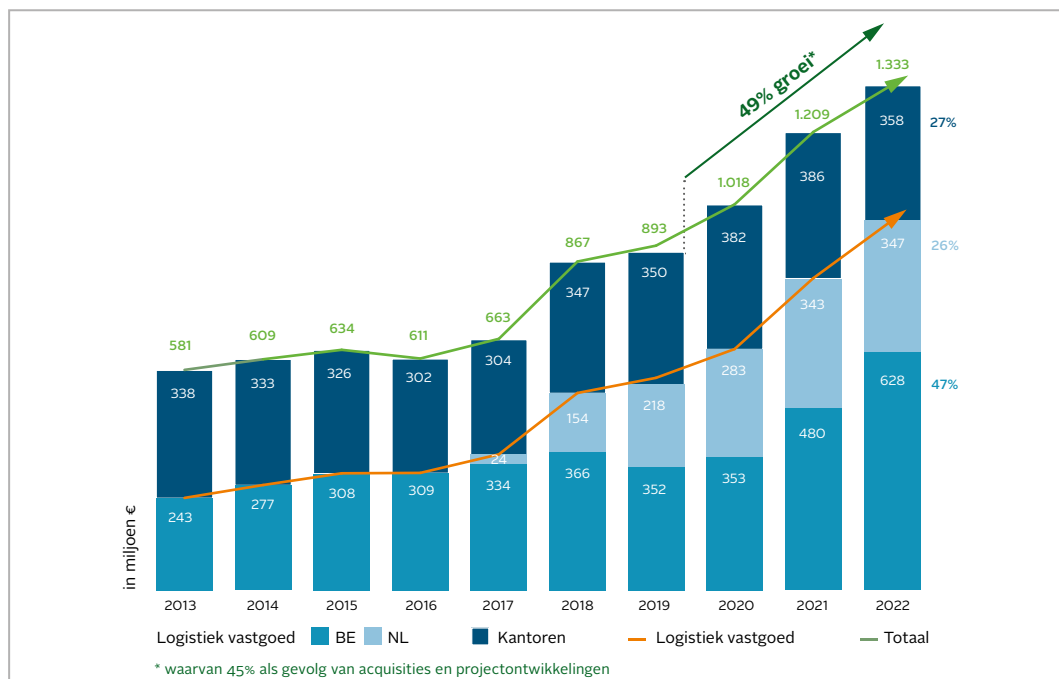


M 41%



V 59%

Reële waarde van de vastgoedportefeuille



Vergelijkende kerncijfers

in duizenden €	31.12.2022	31.12.2021
Vastgoedkerncijfers		
Reële waarde vastgoed	1.333.418	1.208.944
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.233.799	1.098.820
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,0%	6,4%
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %)	6,7%	6,8%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervalddag) (in jaren)	4,9	4,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille BE (tot eerste vervalddag) (in jaren)	5,3	4,4
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille NL (tot eerste vervalddag) (in jaren)	6,5	6,6
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervalddag) (in jaren)	2,9	2,6
Bezettingsgraad totale portefeuille (in %)	90%	94%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %)	100%	100%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %)	96%	99%
Bezettingsgraad kantoren (in %)	76%	87%
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	1.259	1.111
Financiële kerncijfers		
EPRA resultaat	45.467	45.176
Portefeuilleresultaat - aandeel Groep	-26.010	48.707
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.257	4.217
NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP	51.714	98.100
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.664.878	25.983.006
Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel)	19,24	28,20
Nettowaarde (reële waarde) (in €/aandeel)	23,72	23,67
Nettowaarde (investeringswaarde) (in €/aandeel)	25,37	25,27
Premie t.o.v. reële nettowaarde (in %)	-18,9%	19%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	562	742
Brutodividend (in €)	1,53 ¹	1,53
Brutodividendrendement (in %)	8,0%	5,4%
Schuldgraad (max. 65%)	48,0%	45,0%
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %)	2,0%	1,8%
Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaren)	4,0	4,1
EPRA kerncijfers		
EPRA resultaat (in €/aandeel) (aandeel Groep)	1,71	1,74
EPRA NTA (in €/aandeel)	23,50	24,83
EPRA NRV (in €/aandeel)	25,64	26,76
EPRA NDV (in €/aandeel)	24,41	23,64
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (in %)	4,8%	5,3%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,1%	5,4%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	9,9%	6,2%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	18,0%	17,9%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	16,5%	16,5%
EPRA LTV (Loan-to-value) (in %)	47,9%	43,9%


¹ Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2023.



Inhoudsopgave

Vastgoedverslag	10
Vastgoedportefeuille	10
Acquisities in 2022	19
Acquisitie na balansdatum 2022	21
Projecten en ontwikkelingspotentieel	22
Opgeleverde projecten in 2022	22
Projecten en grondreserves op 31 december 2022	23
Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad	27
Looptijd huurcontracten	30
Environmental-Social-Governance (ESG)	33
Financieel verslag	44
Analyse van de resultaten	44
Geconsolideerde balans	47
Financiële structuur	49
EPRA Awards - Gold	52
Update groeistrategie	53
Vooruitzichten	56
Financiële kalender 2023	59
Financieel overzicht – resultaten en balans	60
Geconsolideerde resultatenrekening	60
Geconsolideerd globaalresultaat	61
Geconsolideerde balans	62
Bijlagen	63
EPRA Kernprestatie-indicatoren	63
Alternatieve prestatie maatstaven	68
Begrippenlijst	70

Alternatieve prestatie maatstaven

Alternatieve prestatie maatstaven zijn maatstaven die Interinvest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit persbericht maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Interinvest beschouwt als een alternatieve prestatie maatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website www.interinvest.eu, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven" en als bijlage in dit persbericht. De alternatieve prestatie maatstaven 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.



Vastgoedverslag

Interinvest Offices & Warehouses (hierna, "Interinvest") heeft in 2022 verder de focus gelegd op duurzame waardecreatie in de projecten in aanbouw, zowel in België als in Nederland. Daarnaast resulteert het gedreven en actief verhuurbeleid, met aandacht voor de verwachtingen van de (potentiële) huurders, in sterke KPI's, voor zowel de bestaande portefeuille als voor de projecten. #TeamInterinvest realiseert hierdoor belangrijke mijlpalen in haar strategisch groeiplan en legt een solide basis voor de toekomst.

Vastgoedportefeuille

Overzicht van de portefeuille

KERNCIJFERS PER SEGMENT*	31.12.2022				31.12.2021			
	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren BE	TOTAAL	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren BE	TOTAAL
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	628.450	347.277	357.691	1.333.418	480.239	342.282	386.423	1.208.944
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in %)	47%	26%	27%	100%	40%	28%	32%	100%
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in duizenden €)	565.502	337.611	330.686	1.233.799	422.400	336.800	339.620	1.098.820
Contractuele huren (in duizenden €)	34.488	19.722	22.627	76.837	27.850	17.401	27.767	73.018
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (in duizenden €)	35.845	19.722	29.287	84.854	28.044	17.401	32.155	77.600
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	5,8%	5,7%	6,8%	6,0%	6,0%	5,2%	8,2%	6,4%
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,0%	5,7%	8,9%	6,7%	6,1%	5,2%	9,5%	6,8%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	5,3	6,5	2,9	4,9	4,4	6,6	2,6	4,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	6,8	8,2	4,3	6,4	5,6	8,0	3,8	5,5
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	96%	100%	76%	90%	99%	100%	87%	94%
Aantal verhuurbare gebouwen	25	19	32	76	24	18	37	79
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	698	353	208	1.259	552	313	246	1.111

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

JAARCIJFERS 2022

Gereguleerde informatie
Embargo tot 14.02.2023, 18.00 uur
ANTWERPEN, 14 FEBRUARI 2023



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

KERNCIJFERS



€ 1,3 miljard

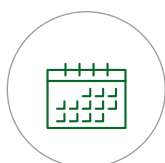
47% Logistiek BE
26% Logistiek NL
27% Kantoren BE



90%

Bezettingsgraad

96% Logistiek BE
100% Logistiek NL
76% Kantoren BE



4,9 jaar

Gemiddeld resterende
looptijd huurcontracten
(tot eerste vervaldag)

5,3 jaar Logistiek BE
6,5 jaar Logistiek NL
2,9 jaar Kantoren BE



6,0%

Brutohuurrendement

5,8% Logistiek BE
5,7% Logistiek NL
6,8% Kantoren BE

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 31 december 2022 € 1.333 miljoen (€ 1.209 miljoen op 31 december 2021). Deze totale waarde omvat het vastgoed beschikbaar voor verhuur van circa € 1.234 miljoen en projectontwikkelingen van circa € 99 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 Interinvest het verkooptraject heeft aangevat. In de loop van het vierde kwartaal 2022 is de verkoop van Huizingen afgerond voor een bedrag van € 8,5 miljoen, waardoor een verkoopresultaat van € 0,5 miljoen opgenomen is in de resultatenrekening van 2022. Door middel van assetrotatie met een focus op logistiek houdt Interinvest 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 € 124 miljoen of 10% ten opzichte van 31 december 2021 is als volgt te verklaren.

In de logistieke portefeuille van België - toename reële waarde met € 148 miljoen of 31%

- › Acquisitie van de projectontwikkeling in Zeebrugge voor een bedrag van € 61 miljoen via verwerving van aandelen van een vastgoedvennootschap waarvan de reële waarde van het vastgoed op het moment van de verwerving, inclusief de te betalen concessievergoeding, circa € 50 miljoen bedraagt.
- › Acquisitie van vastgoed beschikbaar voor verhuur in Herstal, palend aan de bestaande site, voor een bedrag van € 4 miljoen
- › Investeringen in projectontwikkelingen en grondreserves voor € 75 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 in België
- › Desinvestering van een niet strategische site in Huizingen met een reële waarde van € 8 miljoen op 31 december 2021
- › Waardestijging in de reële waarde van de logistieke portefeuille voor € 14 miljoen of 3%. De toename is een gevolg van de voorverhuring van de projecten in aanbouw in Herentals en Genk, het toekomstig ontwikkelingspotentieel ontstaan in Herstal als gevolg van de bijkomende, aanpalende site en enkele belangrijke lange termijn verhuurtransacties onder andere in Puurs en Duffel. Deze waardeverhogingen in de portefeuille worden gedeeltelijk gecompenseerd door enkele yieldaanpassingen ingeschat door de externe adviseur in de huidige economische context, deels gecompenseerd door ERV verhogingen, een gevolg van het huidige indexniveau.

In de logistieke portefeuille van Nederland - toename reële waarde met € 5 miljoen of 1%

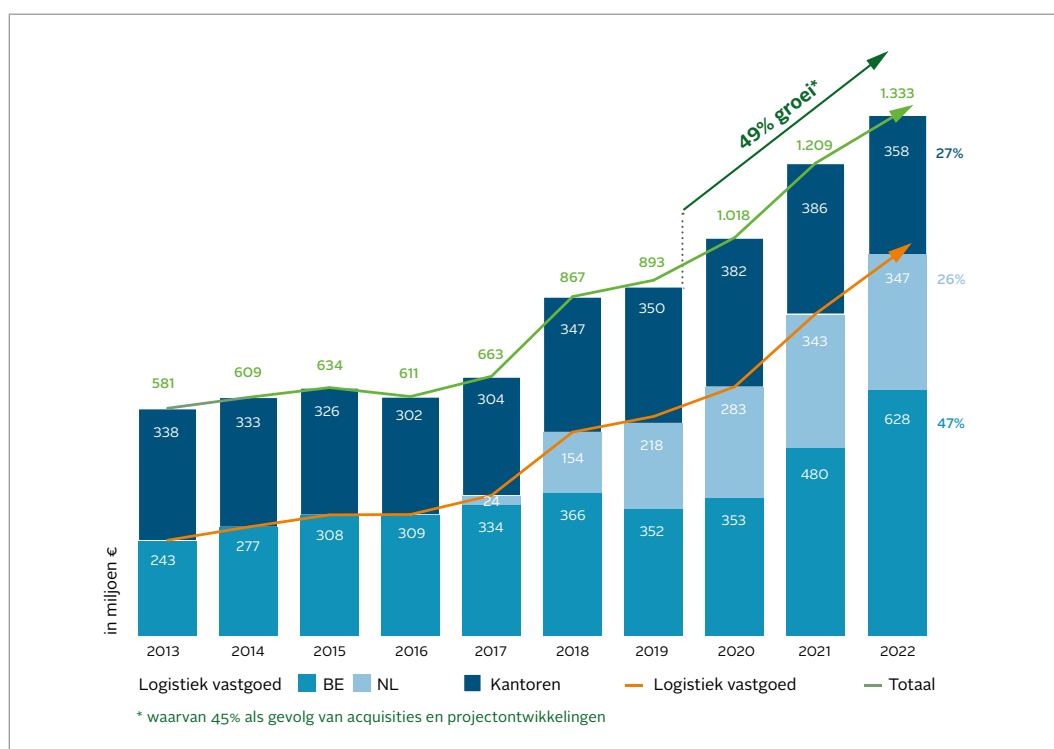
- › Acquisities van vastgoed beschikbaar voor verhuur voor een bedrag van € 30 miljoen: gebouw in Waalwijk en uitbreiding in Breda
- › Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves voor € 6 miljoen, voornamelijk in de herontwikkeling van 's-Hertogenbosch
- › Investerings van € 1 miljoen ter verbetering van de bestaande logistieke portefeuille in Nederland
- › Waardedaling in de reële waarde van de logistieke portefeuille in Nederland voor € 32 miljoen of 9%. De afname is hoofdzakelijk een gevolg van een algemene yield decompressie ingecijferd door de externe adviseur en het effect van de verhoging in transfer tax in Nederland vanaf 1 januari 2023 van 8% naar 10,4%, gedeeltelijk gecompenseerd door verhoging in ERV en de getekende huurverlenging van ASML voor Silver Forum in Eindhoven.



Antwerpen › Greenhouse Collection at the Singel

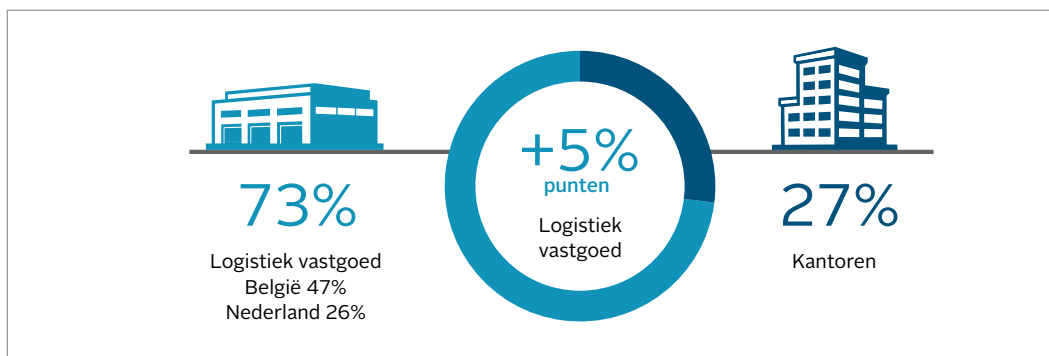
In de kantorenportefeuille - afname reële waarde met € 29 miljoen of 7%

- › Overboeking van € 28 miljoen uit vastgoed beschikbaar voor verhuur naar beschikbaar voor verkoop van de gebouwen Antwerpen Gateway, Inter Acces Park in Dilbeek en Park Rozendaal in Hoeilaart waarvan het verkooptraject is aangevat.
- › Investerings in projectontwikkelingen in de kantorenportefeuille voor € 7 miljoen, 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
- › Waardedaling in de kantorenportefeuille voor € 9 miljoen of 2% 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 € 5 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 en de vertraagde oplevering en commercialisatie van Greenhouse Collection als gevolg van de huidige economische conjunctuur. 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 € 4 miljoen, en is enerzijds een gevolg van nieuwe, geplande leegstand die kadert in op te starten toekomstige projecten en anderzijds de vertraagde vordering van lopende projecten als gevolg van de huidige conjunctuur.





Aard van de portefeuille¹



De #connect2022-groeistrategie met focus op uitbreiding in logistiek vastgoed en heroriëntering in de kantorenportefeuille vertaalt zich in de verhouding tussen de drie segmenten van de portefeuille. Het logistiek aandeel in de portefeuille stijgt met 5%-punten tot 73% (68% eind 2021). Het logistiek vastgoed in België bedraagt 47% van de portefeuille, de logistieke portefeuille in Nederland maakt 26% uit van de portefeuille. De kantorenportefeuille is goed voor 27% (32% eind 2021).

49% groei in portefeuille sinds begin 2020

Segment	Reële waarde (€ 000)	Contractuele huur (€ 000)	Aandeel in de portefeuille (%)	Aanschaffingswaarde* (€ 000)	Verzekerde waarde (€ 000)
Kantoren beschikbaar voor verhuur	330.686	22.627	25%	302.182	465.480
Logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur in België	565.502	32.811	42%	479.216	384.796
Logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur in Nederland	337.611	19.176	26%	286.672	228.607
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.233.799	74.614	93%	1.068.070	1.078.883
Grondreserves logistiek België	24.161	nvt	2%	24.161	nvt
Grondreserves logistiek Nederland	3.248	nvt	2%	3.248	nvt
Projecten in aanbouw - logistiek België	38.788	1.677	3%	29.376	nvt
Projecten in aanbouw - logistiek Nederland	6.417	546	0%	8.123	nvt
Projecten in aanbouw - kantoren	27.005	0	2%	64.090	72.286
Projectontwikkelingen	99.619	2.223	7%	128.999	nvt
TOTAAL	1.333.418	76.837	100%	1.197.069	1.151.169

* Inclusief geactiveerde investeringen.

¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op jaareinde.



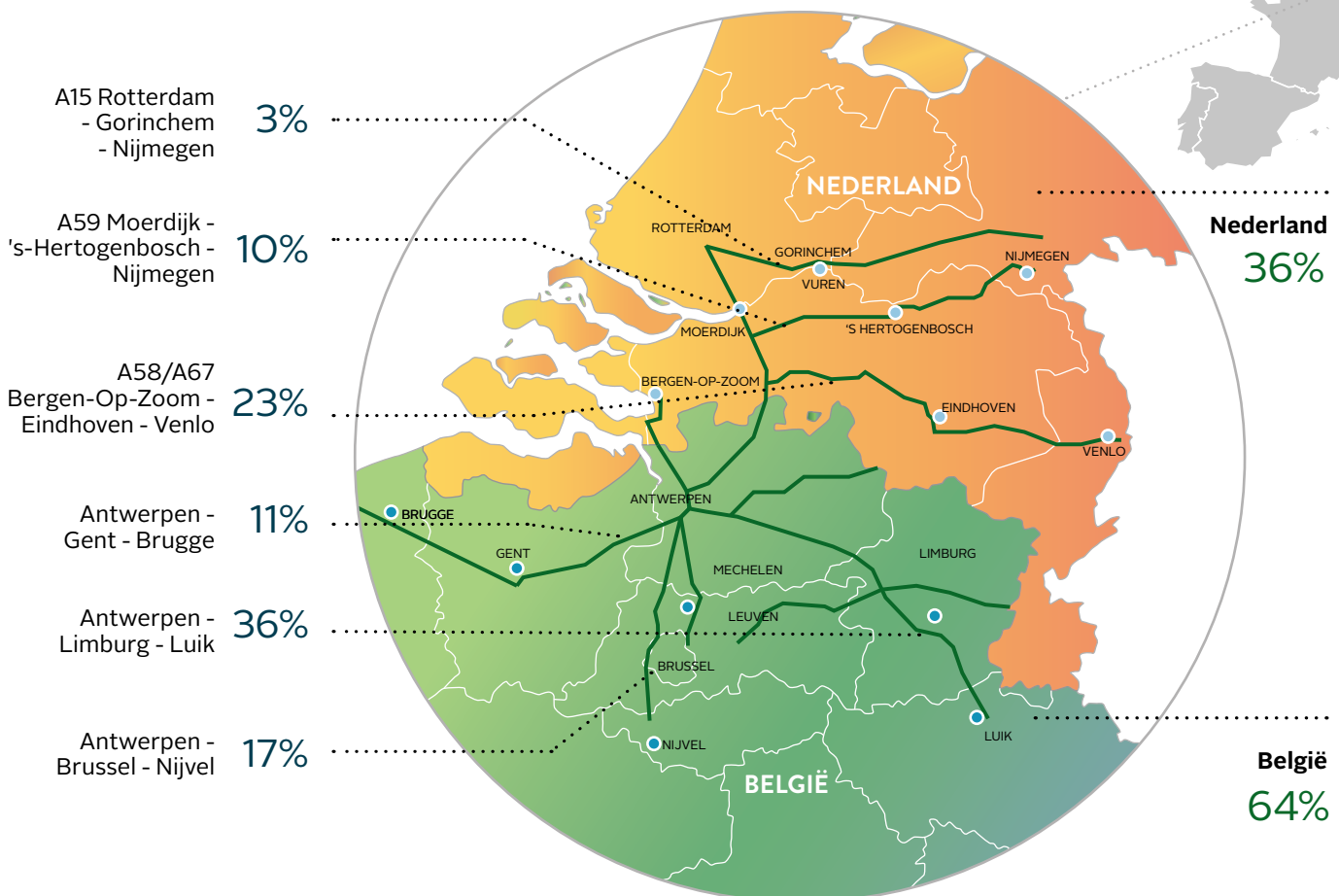
Geografische spreiding van de portefeuille¹

Intervest investeert in logistieke panden in België en Nederland en in kantoorgebouwen in België, gebouwen van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft voornamelijk moderne gebouwen, gelegen op strategische locaties, vaak in clusters.

Logistiek vastgoed

In het **logistiek vastgoed** heeft Intervest voornamelijk sites in haar portefeuille op multimodale locaties met kritische omvang (> 25.000 m²). Deze sites bevinden zich op de belangrijkste logistieke assen in België en in Nederland.

64% van de logistieke portefeuille is in België gelegen en bevindt zich op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Brugge. 36% van de logistieke portefeuille is gelegen in Nederland en bevindt zich op de logistieke corridors in het zuiden van Nederland.



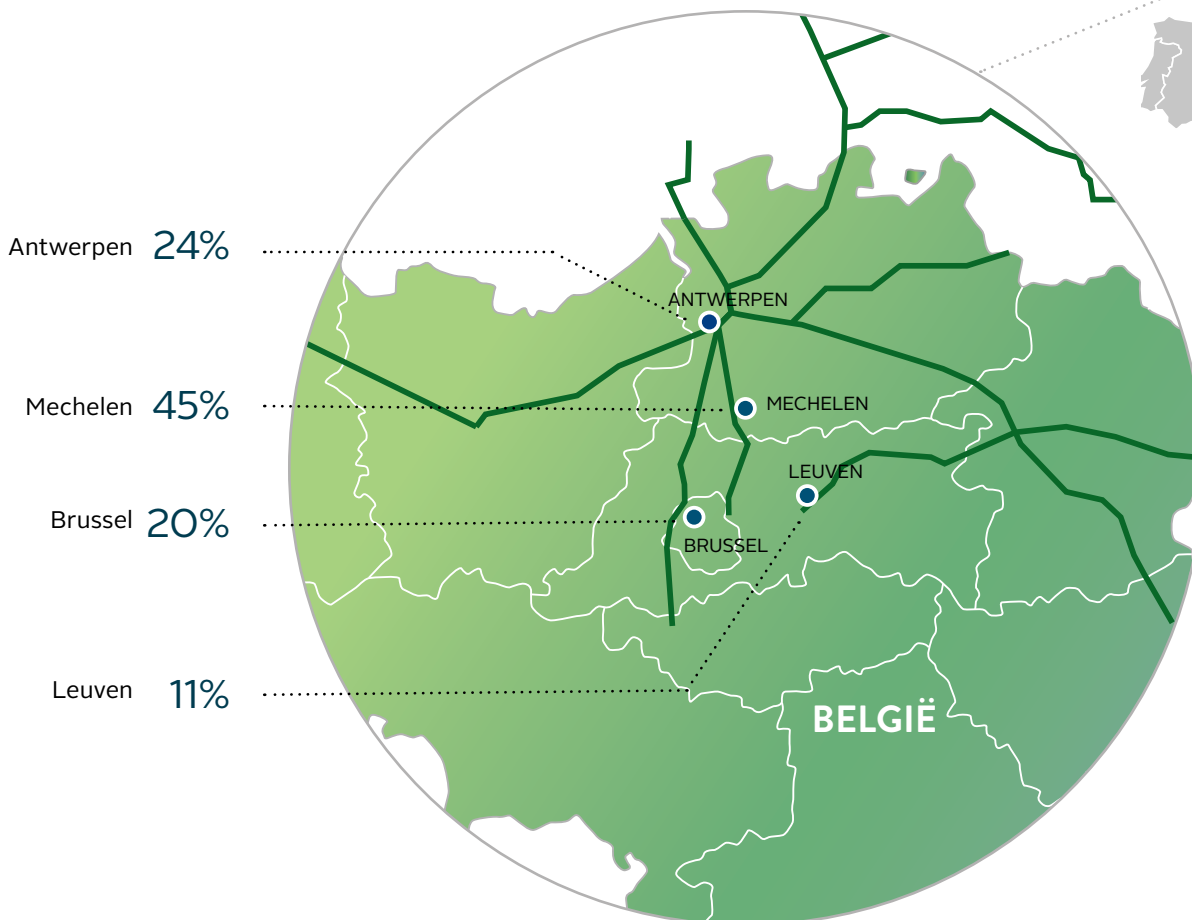
¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op jaareinde 2022.



Kantoren

De strategische focus voor de **kantorenportefeuille** ligt op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel, die nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België is.

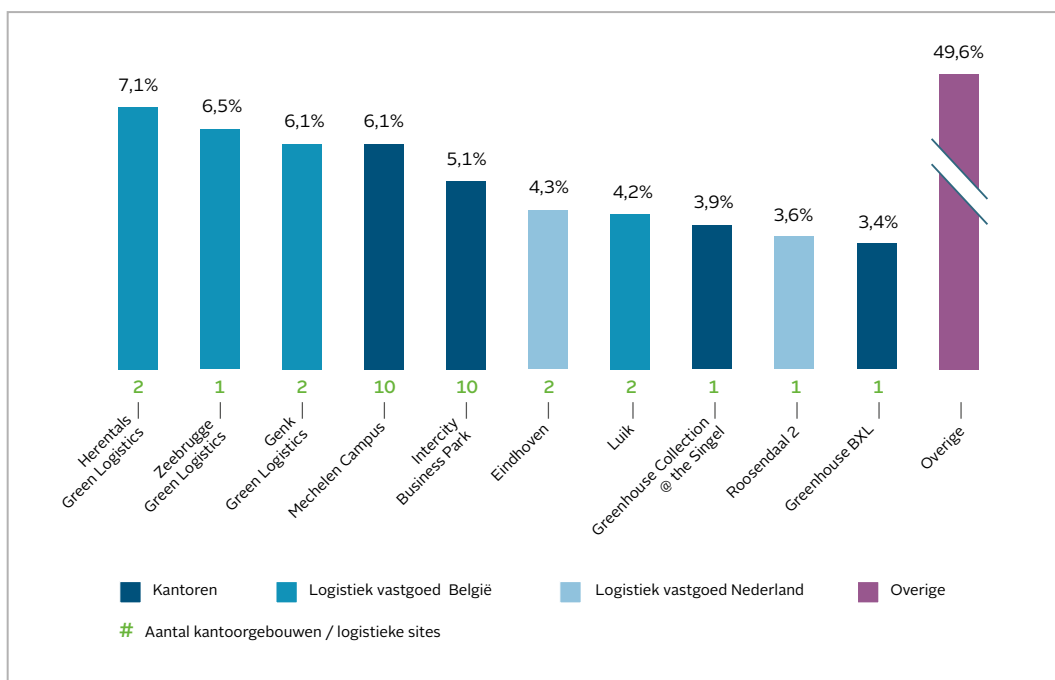
Intervest streeft naar kwaliteitsvolle kantoorpanden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie, zoals Antwerpen (24%), Mechelen (45%), Brussel (20%) en Leuven (11%).





Risicospreiding van gebouwen¹

Intervest streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht het relatieve aandeel van de individuele gebouwen en complexen in de totale portefeuille te beperken. Herentals Green Logistics, met een verhuurbare logistieke oppervlakte van circa 104.500 m² (i.e. exclusief het kantoor- en parkeergebouw op de site), is op 31 december 2022 en uitgedrukt op basis van de reële waarde, de grootste site van de portefeuille. Het kantoorcomplex Mechelen Campus en ook Intercity Business Park bestaan uit meerdere kantoorgebouwen.



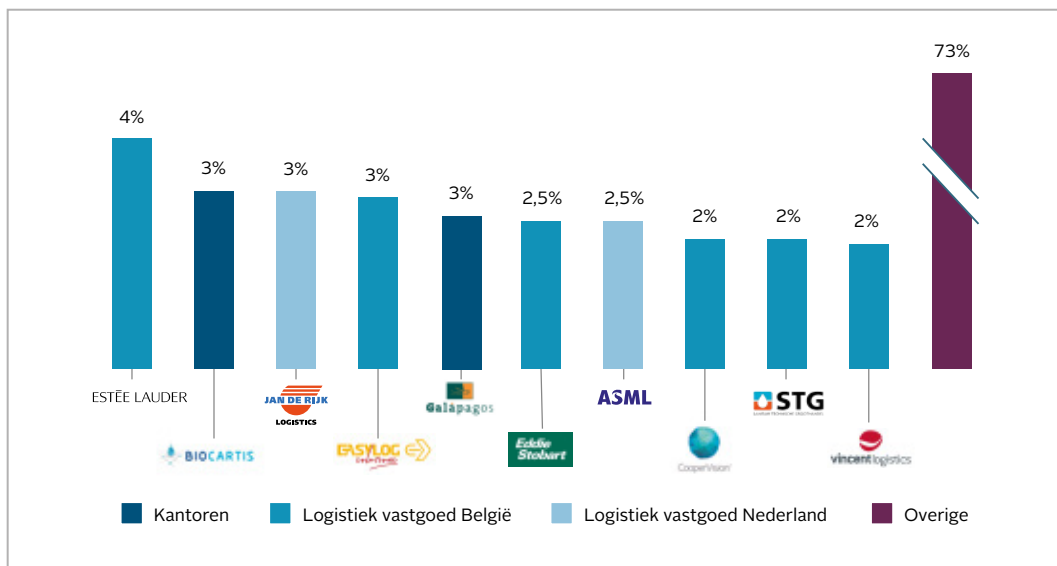
¹ Percentages op basis van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur op jaareinde 2022.

Risicospreiding naar huurders¹

De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 27% van de huurinkomsten. Dit zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector die vaak deel uitmaken van internationale concerns. 8% van de belangrijkste huurders behoort tot het kantorenssegment, 13% behoort tot het logistieke segment van België en 6% tot het Nederlandse logistiek segment.

De huurinkomsten van Intervest zijn, zonder rekening te houden met flex-werkers, verspreid over 212 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert.

De gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de tien belangrijkste huurders is gemiddeld 5,3 jaar.



¹ Percentages op basis van contractuele jaarhuren per 31 december 2022.

Acquisities in 2022

Investerings als fundament voor toekomstige, duurzame waardecreatie met het in-house #TeamInterinvest

De acquisities die Interinvest in 2022 heeft gerealiseerd, betreffen acquisities in het logistieke segment. Alle transacties zijn gefinancierd uit de bestaande beschikbare kredietlijnen van Interinvest bij financiële instellingen. Tevens is in de loop van december 2022 een versnelde private plaatsing ("ABB") uitgevoerd ter versteviging van het eigen vermogen. Meer informatie over deze transactie en de financieringen in het algemeen is terug te vinden in het Financieel verslag - Financiële structuur.

Herstal (BE): versteviging van lokale positie met terrein van 10.666 m² met logistieke gebouwen

Interinvest heeft in Herstal, Industriezone 'Hauts Sarts', een terrein van 10.666 m² met gebouwen verworven, met een zuiver industriële/logistieke bestemming voor een investeringswaarde van circa € 3,8 miljoen. Interinvest is op deze industriezone reeds in het bezit van een site van circa 15 ha met sterk groeiende klanten waardoor deze verwerving past in de clusterstrategie van het logistiek segment. De site heeft een prima bereikbaarheid door de ligging vlakbij de aansluiting van verschillende snelwegen. Herstal, gelegen naast Luik, is een locatie met een beperkte beschikbaarheid en grote vraag naar vergelijkbare vastgoedobjecten, onder meer door het groeiende belang van de luchthaven van Bierset.

Breda (NL): oplevering van duurzame logistieke uitbreiding voor Nouwens Transport Breda

In 2021 heeft Interinvest in Zuid-Nederland verder uitgebreid met een eerste logistieke site in Breda via een sale-and-lease-backovereenkomst voor het hoofdkantoor van het Noord-Brabantse transportbedrijf Nouwens Transport Breda.

In de sale-and-leasebackovereenkomst is, palend aan het reeds bestaande warehouse, tevens voorzien in een uitbreiding van 3.650 m² nieuwbouw-magazijn waardoor in totaal 6.000 m² logistieke ruimte ontstaat naast de kantoorruimte. Deze nieuwbouw, met een investeringswaarde van circa € 4,7 miljoen, is zoals verwacht in het eerste kwartaal van 2022 opgeleverd en voldoet aan hoge kwaliteitsnormen.



Nederland - Breda } Nouwens Transport Breda

Zeebrugge (BE): overname van duurzaam logistiek project van Chinees consortium van ontwikkelaars

Interinvest verwerft¹ 100% van de aandelen van Lingang Overseas Zeebrugge Modern Industrial Park Development Company nv en krijgt zo 15 ha terrein in concessie in het havengebied Port of Antwerp-Bruges te Zeebrugge. Het havengebied, dat de laatste jaren een sterke groei kent in containertrafiek, wordt gezien als een strategische aanwinst in de vastgoedportefeuille.

Het state-of-the-art logistiek nieuwbouwproject bestaat uit circa 110.000 m² totale verhuurbare oppervlakte, waarvan circa 73.000 m² warehouses, circa 4.000 m² kantoorruimte, een buitenruimte voor opslag/truckparking van circa 32.000 m² en ruime parkeergelegenheid. De aanschaffingsprijs van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt circa € 78 miljoen.

De duurzame site is opgeleverd naar BREEAM 'Excellent'-normen en beschikt over EV-chargers, regenwater-recuperatie en wordt gasloos verwarmd. Op het volledige dak zal een PV-installatie in de loop van 2023 operationeel zijn. Met de drie verhuurde units aan WorldEx Logistics, goed voor circa 23.100 m², de verhuur aan Easylog Solutions², goed voor circa 48.400 m² en de in februari 2023 recente verhuring aan Aertssen Logistics, goed voor circa 29.000 m², is 86% van de site verhuurd aan marktconforme voorwaarden.

Waalwijk (NL): duurzaam logistiek gebouw

Interinvest verwerft een duurzaam bedrijfsgebouw gelegen aan de Mechie Trommelenweg 8 op het bedrijvenpark Haven 8 te Waalwijk. Het betreft een off-market acquisitie van een gebouw in volledig verhuurde staat dat per 30 juni 2022 overgedragen is aan Interinvest voor de totale som van € 23 miljoen.

Het gebouw, opgeleverd in 2019, omvat circa 16.500 m² bedrijfsruimte waarvan 650 m² kantoorruimte en is gelegen op een perceel van circa 21.000 m². Het is na oplevering langjarig, tegen marktconforme voorwaarden, verhuurd aan Base Logistics Group ten behoeve van Healthlink Europe, beide onderdeel van Staci Group.

- ¹ Zie persbericht 25 april 2022: "Interinvest ziet opportuniteit in de haven van Zeebrugge met overname van logistiek project van 73.000 m² van Chinees consortium van ontwikkelaars".
- ² Zie persbericht 11 oktober 2022: "Interinvest verwelkomt op Zeebrugge Green Logistics Easylog Solutions, de eerste eigen huurder sinds de overname in de haven van Zeebrugge"



Nederland - Waalwijk) Haven 8

Acquisitie na balansdatum 2022

Gent (BE): strategische site in Gentse zeehaven

Begin 2023 heeft Interinvest een sale-and-lease-backoperatie met Plasman Belgium nv afgesloten op concessie-eigendom voor een investeringswaarde van € 14,25 miljoen¹. Het terrein van 56.000 m², strategisch gelegen aan de Skaldenstraat in de Gentse Zeehaven, omvat een productiesite van 22.200 m² waarop Plasman haar operationele activiteiten uitvoert.

Interinvest heeft met Plasman een huurcontract van 10 jaar afgesloten, met twee opties tot verlenging van elk 5 jaar aan marktconforme voorwaarden. Met North Sea Port Flanders is een nieuwe concessie-overeenkomst onderhandeld tot 2053, met éézijdige optie om te verlengen tot 2083.

Deze verwerving betekent een belangrijke uitbreiding van de reeds bestaande cluster waarmee Interinvest haar positie in de haven van Gent verder verstevigt.

¹ Zie persbericht 11 januari 2023: "Interinvest verworft strategische site in Gentse zeehaven via sale-and-lease-back".



Gent) Gent Zeehaven - Plasman België

Projecten en ontwikkelingspotentieel

Naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur beschikt Intervest ook over projecten en grondreserves. In 2022 is 220.000 m² verhuurbare oppervlakte aan projecten opgeleverd. Op 31 december 2022 heeft Intervest nog over een totale potentiële verhuurbare oppervlakte van circa 283.000 m² aan projecten en grondreserves.

Opgeleverde projecten in 2022

In de loop van 2022 zijn projecten voor een verhuurbare oppervlakte van circa 220.000 m² opgeleverd. Hierna volgt een overzicht van deze opgeleverde projecten.

	Segment	Type	GLA in m ²	Oplevering	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	11.000	Q2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	11.000	Q2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	21.000	Q2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	9.000	Q3 2022	Excellent
Greenhouse Collection at the Singel - Antwerpen	Kantoren BE	Herontwikkeling	16.000	Q4 2022	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	42.000 ¹	Q1 2022	Excellent
Zeebrugge Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	110.000 ²	Q4 2022	Excellent
OPGELEVERDE PROJECTEN IN 2022			220.000		

1 De totale opgeleverde site omvat 42.000 m², waarvan reeds 22.000 m², gekoppeld aan de verhuring aan STG, opgeleverd is in 2021.

2 Deze site is verworven in 2022 en is in Q4 2022 opgeleverd. De totale verhuurbare oppervlakte van deze site bedraagt circa 110.000 m², waarvan 73.000 m² logistiek, 4.000 m² kantoorruimte, 32.000 m² trailer/containerpark en 85 buitenparkings. 86% is per februari 2023 verhuurd. Zie sectie 'Acquisities in 2022' voor meer toelichting.

Projecten en grondreserves op 31 december 2022

De potentieel verhuurbare oppervlakte van de projecten en grondreserves op 31 december 2022 bedraagt circa 283.000 m².

Op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens verwacht Intervest voor het totaal van haar projecten, hoofdzakelijk in de logistieke segmenten van Nederland en België, een mogelijke waarde van circa € 315 miljoen. Ten opzichte van de waarde van de totale vastgoedbeleggingen per 31 december 2022 betekent dit een toekomstige mogelijke waardeinstijging van de vastgoedportefeuille over een periode 2023 - 2025 van circa € 218 miljoen. Hiertegenover staat een nog te spenderen capex van € 182 miljoen. De yield on cost voor dit ontwikkelingspotentieel bedraagt op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens circa 6,1%. Hierna volgt een overzicht van deze projecten en grondreserves op 31 december 2022.

	Segment	Type	(Potentiële) GLA in m ²	Verwachte oplevering	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	30.000	H1 2023	Excellent
Herentals Green Logistics - unit 1B	Logistiek BE	Ontwikkeling	10.000	Q1 2023	Excellent
Greenhouse Woluwe Garden	Kantoren BE	Herontwikkeling	23.700	2024	Outstanding
Zellik	Logistiek BE	Herontwikkeling	22.000	2024	Outstanding
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistiek NL	Ontwikkeling	9.700	Q2 2023	Excellent
PROJECTEN			95.400		
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	133.000	2023-2025	Excellent
Puurs	Logistiek BE	Ontwikkeling	44.500	2024	
Venlo	Logistiek NL	Ontwikkeling	10.000		Outstanding
GRONDRESERVES			187.500		
TOTAAL PROJECTEN & GRONDRESERVES			282.900		



Herentals Green Logistics (BE): duurzame cluster van circa 52.000 m² logistiek en kantoren volledig (voor)verhuurd

Op 30 maart 2022 is de oplevering van Herentals Green Logistics aangekondigd¹. Deze duurzame cluster van logistieke ruimtes en kantoren is mogelijk gemaakt door een combinatie van de bestaande logistieke panden in Herentals, met de in mei 2020 verworven site met kantoorgebouw en grondpositie. Met deze toenmalige uitbreiding van de vastgoedportefeuille is een terrein van in totaal 18 ha ontstaan dat onder begeleiding van #TeamInterinvest een grootschalige herontwikkeling volgens BREEAM 'Excellent'-normen heeft mogelijk gemaakt.

Herentals Green Logistics beschikt naast de bestaande sites, goed voor 50.912 m², nu over extra circa 39.000 m² aan warehouses én een crossdock, circa 3.000 m² kantoorruimte en voorziet eveneens in een parkeertoren op vijf niveaus met ruim 400 parkeerplaatsen.

Bijkomend omvat de site op 31 december 2022 nog een project in aanbouw. Dit project is in de loop van het derde kwartaal van 2022 opgestart en de oplevering ervan is voorzien in het eerste kwartaal van 2023. Het project voorziet in een extra logistieke unit van 8.000 m² met 1.500 m² mezzanine en 500 m² kantoorruimte, bovenop de reeds opgeleverde site van 42.000 m². Dit bijkomend project van 10.000 m² is eind oktober 2022 volledig verhuurd aan Fox International Group (Rather Outdoors), waardoor de volledige site verhuurd is.

¹ Zie persbericht 30 maart 2022: "Met de oplevering van Herentals Green Logistics realiseert Interinvest in de Kempen een toekomstbestendige business cluster van circa 120.000 m²."



Herentals) Herentals Green Logistics



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

Commercieel succesvol jaar met reeds circa 50% van de beschikbare 250.000 m² (voor)verhuurd

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

Twee huurders, Eddie Stobart Logistics Europe en P&O Ferrymasters hebben in de loop van 2021 hun intrek genomen in de opgeleverde units. De huuropbrengsten van deze drie units, samen 35.000 m², zijn opgenomen in het EPRA resultaat van 2022.

Verder zijn in de loop van 2021 nog drie andere huurovereenkomsten getekend.

- › Met huurder Neovia Logistics, voor ruim 10.000 m² warehouse met 1.000 m² mezzanine-faciliteiten en 500 m² kantoren.
- › Met huurder Nippon Express Belgium, voor ruim 21.000 m² warehouse inclusief kantoorruimte.
- › Met Eddie Stobart Logistics Europe voor twee bijkomende units van in totaal 20.000 m².

Deze units zijn in het tweede kwartaal van 2022 opgeleverd, waardoor ze ook huurinkomsten beginnen te genereren.

Begin april 2022 is een vijfde grote, tevens de eerste lokale speler, in minder dan één jaar na de start van de commercialisering, aangetrokken. De huurovereenkomst met Konings voor nog te bouwen units van ongeveer 30.000 m², is gesloten voor 20 jaar en tweemaal verlengbaar met 9 jaar. De bouw zal door MG Real Estate gerealiseerd worden, die als partner van Genk Green Logistics (een samenwerking tussen Interinvest en Group Machiels) instaat voor de realisatie van het logistiek en semi-industrieel complex op de voormalige Ford-site in Genk. De oplevering van deze units is gepland voor de eerste jaarhelft van 2023.

Door deze nieuwe built-to-suithuurovereenkomst neemt het totaal aantal verhuurde m² op de site toe tot meer dan 100.000 m², zijnde circa 50% van de totaal beschikbare oppervlakte van 250.000 m². Meer informatie over dit project is te vinden op www.genkgreenlogistics.be.



Genk) Genk Green Logistics

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

Iconisch gebouw wordt nog iconischer

Het kantoorherontwikkelingsproject Greenhouse Collection at the Singel loopt volgens planning. Het prestigieus gebouw, op een uitstekende zichtlocatie langs de Singel in Antwerpen, is in november 2020 door Interinvest aangekocht¹ in de beginfase van de herontwikkeling. Na afloop van het duurzaam en toekomstgericht renovatietraject is dit state-of-the-art-kantoorgebouw één van de topkantoorgebouwen in Antwerpen.

Het gebouw, met een kantoorconcept dat elementen van de bestaande Greenhouse-hubs van Interinvest integreert en koppelt aan een exclusieve kantoorbeleving, is eind 2022 opgeleverd. Nu de sfeer tijdens een bezoek kan worden beleefd en geproefd, is de commercialisering van het gebouw volop aan de gang. In het vierde kwartaal van 2022 heeft Interinvest haar eerste huurders verwelkomd, Kangaroot, Realis en Kebony. Kangaroot en Realis nemen elk respectievelijk circa 560 m² in gebruik, Kebony neemt circa 370 m². In de loop van januari 2023 zijn aanvullend nieuwe overeenkomsten gesloten, voor de verhuring van een privaatieve ruimte van circa 1.150 m² en enkele contracten voor serviced offices waardoor de bezettingsgraad van het gebouw eind januari 2023 28% bedraagt.

's-Hertogenbosch (NL): high-end built-to-suit warehouse van circa 10.000 m²

My Jewellery huurt voor een periode van 10 jaar, op bedrijventerrein De Rietvelden in 's-Hertogenbosch², een built-to-suit warehouse van circa 10.000 m² dat door Interinvest ontwikkeld wordt.

My Jewellery is opgericht in 2011, heeft meerdere boutiques verspreid over Nederland en België en is uitgegroeid tot een van de snelst groeiende e-commerce bedrijven van Nederland. De warehouse wordt gebouwd door Van Schijndel Bouwgroep uit Geffen en wordt met het duurzame certificaat, BREEAM 'Excellent', opgeleverd. De benodigde vergunningen zijn reeds verkregen, de bouw is opgestart in mei 2022 en de oplevering vindt plaats in het tweede kwartaal van 2023.

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

² Zie persbericht 2 juni 2022: "Interinvest Offices & Warehouses bouwt high-end built-to-suit warehouse van circa 10.000 m² voor My Jewellery in 's-Hertogenbosch".



Antwerpen › Greenhouse Collection at the Singel



Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad

23% van de contractuele jaarhuur vernieuwd. Toename in de contractuele jaarhuur met 12% ten opzichte van 2021.

In de loop van 2022 heeft Interinvest enkele mooie verhuurtransacties opgetekend. € 16,9 miljoen of 23% van de contractuele jaarhuur is vernieuwd of verlengd, samen goed voor circa 286.000 m². De belangrijkste contracten worden hieronder toegelicht. 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 **logistieke portefeuille van België** is in de loop van oktober 2022 een langetermijnhuurovereenkomst gesloten met Easylog Solutions in Zeebrugge Green Logistics, een invoerder van zonnepanelen vanuit China. De huurovereenkomst is goed voor circa 48.400 m² en is afgesloten aan marktconforme voorwaarden voor een periode van 10 jaar.

In Herstal is met bestaande huurder Vincent Logistics een verlenging en uitbreiding getekend, waarbij circa 35.600 m² en een bijhorende jaarhuur van € 1,6 miljoen opnieuw verlengd is voor een termijn van 6 jaar.

Met Konings is een langetermijnhuurovereenkomst getekend voor de site van Genk Green Logistics. De huurovereenkomst is gesloten voor 20 jaar, tweemaal verlengbaar met negen jaar, voor twee in aanbouw zijnde units, samen circa 30.000 m².

In Puurs is een nieuwe huurovereenkomst gesloten met Eutraco voor een oppervlakte van circa 23.000 m². 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 31 december 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 m². 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 m² is getekend voor een totale periode van negen jaar. Tevens is eind oktober 2022 een huurovereenkomst getekend met Fox International group (Rather Outdoors) voor het logistiek project in aanbouw van 8.000 m² met 1.500 m² mezzaninefaciliteiten en 500 m² kantoren voor een periode van 10 jaar. De oplevering van dit project van 10.000 m² is in het eerste kwartaal van 2023 gepland.

In het logistiek complex te Wilrijk heeft Toyota Material Handling de unit van 3.128 m² 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. Interinvest 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 m² op 30 juni 2022 vervallen. Ook hier kan Interinvest een nieuwe huurder verwelkomen. Sobe-Log, onderdeel van Sonepar, baat er sinds 1 juli 2022 de logistieke activiteiten uit.

Verder is 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 m² wordt voor negen jaar verhuurd.

JAARCIJFERS 2022

Gereguleerde informatie
Embargo tot 14.02.2023, 18.00 uur
ANTWERPEN, 14 FEBRUARI 2023



In de logistieke portefeuille van België is in de loop van 2022 in totaal circa 194.500 m² verlengd of vernieuwd voor een totale contractuele jaarhuur van € 8,6 miljoen.

In 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 m² 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 m² in 's-Hertogenbosch.

In het laatste kwartaal van 2022 heeft Intervest met ASML, hoogtechnologisch bedrijf, leverancier van machines voor de halfgeleiderindustrie die worden gebruikt bij het maken van chips, een verlenging van het bestaande huurcontract afgesloten. Het pand, gekend als Silver Forum op het terrein van Eindhoven Airport, heeft een oppervlakte van 28.742 m². De bestaande huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2015 voor een duur van 9 jaar en loopt tot en met 31 december 2023. De huidige huurverlenging gaat in op 1 januari 2024 en geldt voor 10 jaar, aan marktconforme voorwaarden.

In de logistieke portefeuille van Nederland is in de loop van 2022 in totaal circa 62.800 m² verlengd of vernieuwd voor een totale contractuele jaarhuur van € 3,9 miljoen.



Nederland - 's-Hertogenbosch) Rietvelden

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 Interinvest.

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 loop van het vierde kwartaal zijn net voor de inhuldiging van het prestigieuze kantoorproject Greenhouse Collection de eerste huurcontracten afgesloten. Kangaroot en Realis nemen elk respectievelijk circa 560 m² in gebruik, Kebony neemt circa 360 m². Ze tekenen allen een 6/9 contract.

In de kantorenportefeuille is in de loop van 2022 in totaal circa 28.650 m² verlengd of vernieuwd voor een totale contractuele jaarhuur van € 4,3 miljoen.

De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt 90% op 31 december 2022 en neemt hierbij 4%-punt af ten opzichte van jaareinde 2021 (94%). De bezettingsgraad in de **logistieke portefeuille van Nederland** blijft op 100%. Voor de **logistieke portefeuille in België** bedraagt de bezettingsgraad op jaareinde 96% (99% op 31 december 2021). In de kantorenportefeuille bedraagt de bezettingsgraad 76% (87% op 31 december 2021).

De afname in de bezettingsgraad in de Belgische logistieke portefeuille en de kantorenportefeuille is voornamelijk het gevolg van de oplevering van enkele mooie projecten in aanbouw in de loop van het vierde kwartaal van 2022, die op balansdatum nog niet volledig verhuurd zijn.

Voor de kantorenportefeuille betreft dit Greenhouse Collection, waarvan de commercialisatie op 31 december 2022 nog volop lopend is. Op zich niet vreemd, want nu het prestigieuze kantoorgebouw met een verhuurbare oppervlakte van circa 15.800 m² en een geschatte huurwaarde van meer dan € 3 miljoen volledig afgewerkt is, kan de look en feel van het gebouw pas ten volle worden waargenomen tijdens het plaatsbezoek van potentiële huurders.

De eerste huurovereenkomsten werden zoals hierboven gemeld opgetekend net na de oplevering, zodat op jaareinde het kantoorgebouw een bezettingsgraad heeft van 19% en zo dus doorweegt in de totale bezettingsgraad van de kantorenportefeuille (7%-punten). In de loop van januari 2023 werden aanvullend nieuwe overeenkomsten gesloten, voor de verhuring van een privaatieve ruimte van circa 1.150 m² en enkele contracten voor serviced offices waardoor de bezettingsgraad van het gebouw eind januari 2023 28% bedraagt.

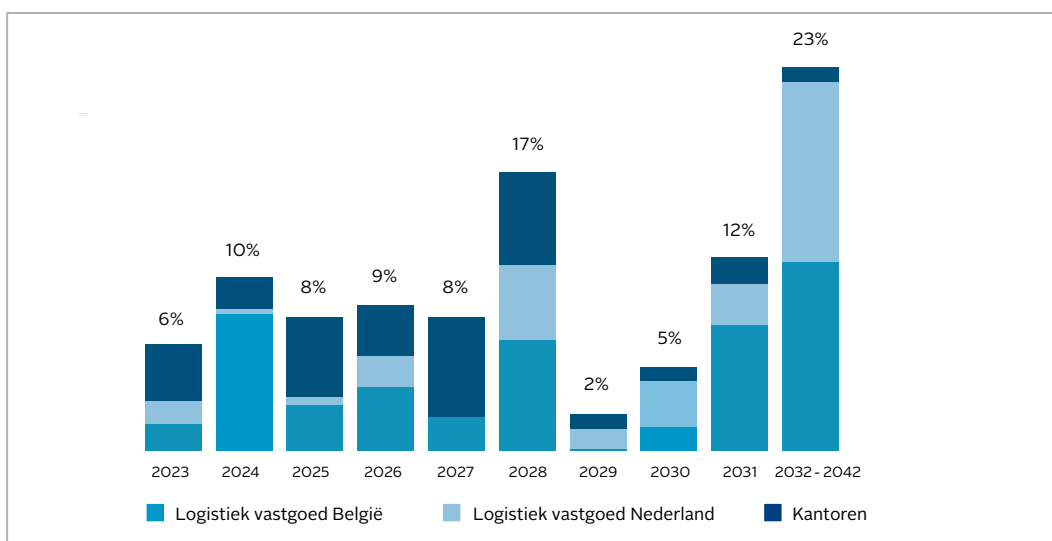
In de logistieke portefeuille van België is in de loop van het vierde kwartaal Zeebrugge Green Logistics opgeleverd. Op 31 december 2022 bedraagt de bezettingsgraad van deze grootschalige nieuw ontwikkelde site met een verhuurbare oppervlakte van net geen 110.000 m² 71%. In februari 2023 zorgt een extra verhuring voor een toename van de bezettingsgraad van deze site tot 86%. Ook hier is de commercialisatie van de beschikbare ruimte volop lopend en wordt verwacht de resterende logistieke ruimte binnen afzienbare termijn te verhuren zodat de bezettingsgraad in de logistieke portefeuille van België weer zou toenemen tot 100%.



Looptijd huurcontracten¹

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

De eindvervaldagen van de langetermijnhuurcontracten zijn goed gespreid over de komende jaren. 6% van de contracten heeft, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eindvervaldatum in 2023. 10% heeft een eindvervaldatum in 2024.



Van de contracten die in 2023 op eindvervaldag komt, heeft 3%, of een jaarhuur van € 2,5 miljoen, betrekking op de kantorenportefeuille. Het betreft een 35-tal kleinere contracten, voornamelijk in Mechelen. 2%, of een jaarhuur van € 1,2 miljoen komt op eindvervaldag in de logistieke portefeuille van België (6 contracten) en 1% of een jaarhuur van € 1,1 miljoen op de logistieke portefeuille van Nederland (1 contract).

Intervest anticipeert tijdig op deze toekomstige vervaldagen, en onderzoekt momenteel de verschillende mogelijkheden op vlak van verlengingen of herverhuringen. Van de totaliteit van de huurcontracten heeft 84% een eindvervaldatum na 2024.

¹ De flexibele contracten voor coworking ruimtes en serviced offices worden in de berekeningen buiten beschouwing gelaten. Ze bedragen momenteel minder dan 1% van de totale contractuele jaarhuur.

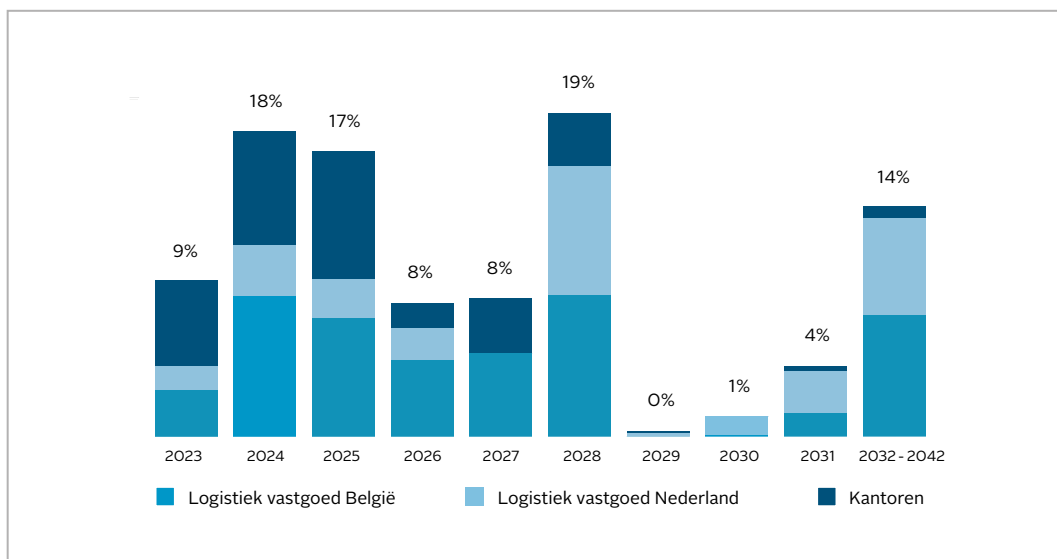


Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

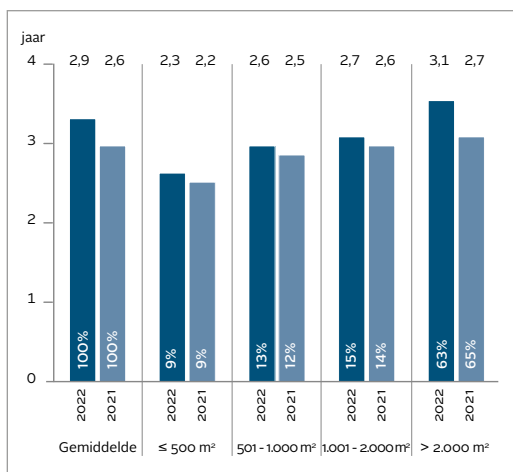
De grafiek hieronder toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten. Dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag. Gezien Interinvest diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de vaak gebruikelijke drie jaar.

De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2022 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario. De in 2022 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 7,9 jaar (9,5 jaar voor de huurders vertrokken in 2021).

Op 31 december 2022 heeft 9% van de contracten, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eerstvolgende vervaldatum in 2023. 5% hiervan zijn huurcontracten in de kantorenportefeuille, 3% in de Belgische logistieke portefeuille en 1% in de Nederlandse logistieke portefeuille.



Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren



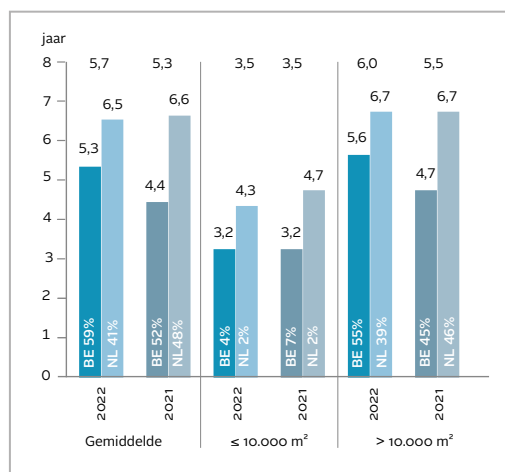
Voor de kantoren is de gemiddelde huurperiode tot de eerstvolgende vervalddag (WALB) 2,9 jaar op 31 december 2022 (2,6 jaar op 31 december 2021).

Voor de grotere huurders (deze boven 2.000 m²) die 63% uitmaken van de resterende huurinkomstestroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Intervest, ligt de eerstvolgende vervalddag over 3,1 jaar (2,7 jaar op 31 december 2021).

In het kantorensegment blijft de klassieke 3-6-9 de standaard maar zijn langere looptijden of boeteclausules bij het nemen van een eerste break ook geen uitzondering.

Op 31 december 2022 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 2,9 jaar ten opzichte van 2,6 jaar op 31 december 2021.

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed



Voor de logistieke portefeuille gelegen in België bedraagt de gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende vervalddag 5,3 jaar op 31 december 2022 (4,4 jaar op 31 december 2021) als gevolg van een actief verhuurbeleid met nieuwe langetermijnhuurcontracten onder andere in Genk Green Logistics, Puurs en Herentals Green Logistics.

De logistieke portefeuille in Nederland, waar het afsluiten van langetermijnovereenkomsten vaak gebruikelijk is, heeft een gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervalddatum van 6,5 jaar (6,6 jaar op 31 december 2021).

Op 31 december 2022 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten voor de logistieke portefeuille in België 5,3 jaar (4,4 jaar op jaareinde 2021) en in Nederland 6,5 jaar (6,6 jaar op jaareinde 2021).



Environmental-Social-Governance (ESG)

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

Interinvest wil zowel op het vlak van de portfolio als aan de financieringszijde de hoogste normen qua duurzaamheid nastreven. Immers, Interinvest hanteert een zeer brede kijk op duurzaamheid en houdt vast aan het uitbouwen van een langetermijnrelatie met al haar stakeholders. Naast de concrete, meetbare doelstellingen van de #connect2025-strategie aangaande duurzame gebouwen, is deze brede kijk ook in een transparante en integere beleidsvoering terug te vinden waarin ook aandacht is voor gezondheid en welzijn van de klanten en de medewerkers.

Interinvest volgt continu op of haar investerings- en beheerprocessen in lijn zijn met de volgende internationale normatieve **standaarden**:

- › De 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties¹
- › De 10 United Nations Global Compact principles²
- › De 7 Women's Empowerment Principles³
- › De European Public Real Estate sustainable Best Practices Recommendations (EPRA sBPR)⁴
- › De EU Taxonomie Regulering.⁵

Interinvest heeft de 17 SDG's van de VN onderschreven en sinds 2018 vertaald naar haar dagelijkse werkzaamheden. In samenwerking met Voka heeft #TeamInterinvest in 2018, 2019, 2020 en 2021 jaarlijks minimaal 10 SDG's gerealiseerd en voor elk van deze jaren het Voka Charter Duurzaam Ondernemen (VCDO) ontvangen. Bovendien heeft Interinvest, omdat elke SDG over de periode van 3 jaar minstens één keer is gerealiseerd, het internationaal erkende UNITAR 'SDG Pioneer'-certificaat behaald. In 2022 werd deze samenwerking verdergezet en mid 2023 bepaalt de examencommissie of de vooropgestelde doelstellingen al dan niet gerealiseerd zijn. Eveneens in samenwerking met Voka heeft Interinvest zich in 2021 bijkomend geëngageerd om het businessmodel te verduurzamen aan de hand van de SDG's. Dit project loopt over 2 jaar.

In de loop der jaren heeft Interinvest vijf SDG's geselecteerd als hoofddoelstellingen voor haar duurzaamheidsstrategie. Dit zijn de SDG's waaraan Interinvest op lange termijn de grootste positieve bijdrage denkt te kunnen leveren, terwijl de negatieve impact zoveel mogelijk beperkt blijft.



Ter ondersteuning van de onderschrijving van de 17 SDG's van de Verenigde Naties, verbindt Interinvest zich er ook toe de 10 principes van het Global Compact van de Verenigde Naties na te leven. Het UN Global Compact is een raamwerk voor bedrijven, waarin 10 principes zijn vastgelegd op het gebied van mensenrechten, arbeid, milieu en anticorruptie. Het verwijst ook expliciet naar de 7 principes voor vrouwenemancipatie.

1 <https://sdgs.un.org/goals>

2 <https://www.unglobalcompact.org/>

3 <https://www.unglobalcompact.org/take-action/action/womens-principles>

4 <https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/guidelines>

5 https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities_en

Daarnaast zijn de EPRA-prestatiemaatstaven (EPRA sustainability Best Practices Recommendations, (EPRA sBPR)) die specifiek van toepassing zijn op de vastgoedsector, sinds 2019 door Intervest gebruikt en voor 2021 bekroond met een sBPR Gold Award. Ze zijn in detail terug te vinden in het duurzaamheidsverslag op www.intervest.eu.

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.

Materialiteitsindex

Hoewel alle ESG-topics belangrijk zijn, is Intervest van mening dat bepaalde onderwerpen belangrijker kunnen zijn dan andere bij het nemen van investerings- en/of managementbeslissingen met betrekking tot haar activa of tot haar eigen activiteiten. Om die reden worden regelmatig materialiteitsbeoordelingen uitgevoerd voor een breed scala van duurzaamheidsthema's op basis van input van een reeks belanghebbenden, waaronder aandeelhouders, financiers, klanten, leveranciers en uiteraard werknemers.

De uitkomst van deze materialiteitsbeoordeling kan de onderneming er van tijd tot tijd toe aanzetten de in het ESG-charter opgenomen onderwerpen te actualiseren, in combinatie met relevante prestatie-indicatoren, om in lijn te blijven met de verwachtingen van de belangrijkste belanghebbenden.

De materialiteitsindex voor 2022 wordt hieronder weergegeven.

Importance for external stakeholders Intervest	Major		<p>Renewable energy solutions</p> <p>Employee attraction and retention</p>	<p>Energy efficiency + Carbon footprint</p> <p>Stakeholder relations</p>
	Significant	<p>Water management</p>	<p>Employee development</p> <p>Environmental awareness</p> <p>Digitalisation</p> <p>Climate change adaptation</p> <p>Biodiversity</p> <p>Community engagement</p>	<p>Business integrity + Ethics and transparency</p> <p>Health, well-being and safety</p>
	Moderate	<p>Pollution prevention</p> <p>Waste management</p> <p>Circular economy</p> <p>Mobility</p>	<p>Diversity/inclusion</p> <p>Data privacy</p>	
		Moderate	Significant	Major
Importance for internal stakeholders Intervest				

Future-proof buildings / Energy efficiency
Health, well-being & safety
Business integrity & compliance



Speerpunten

De dialoog met stakeholders en de materialiteitsindex resulteren in de volgende speerpunten die voor Interinvest prioriteit hebben in haar duurzaamheidsbeleid.

- › Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie
- › Gezondheid & welzijn medewerkers en klanten
- › Bedrijfsintegriteit en compliance

Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie



Fotovoltaïsche installaties, gasloze verwarming, intelligente ledverlichting, aangename akoestiek, hoge ventilatiedebieten met luchtgroep voorzien van warmteterugwinning, waterzuinige sanitaire toestellen, doorgedreven isolatie van wanden, dak- en buitenschrijnwerk, organisatie van een vijfjaarlijkse conditiemeting van het gebouw, ... het zijn maar enkele van de vele manieren om in duurzame gebouwen te voorzien en de CO₂ uitstoot te verminderen.

Energie-efficiëntie is een logisch aandachtspunt bij het professioneel beheer van vastgoed, zowel bij de aankoop van nieuwe en oude gebouwen, bij de ontwikkeling van nieuwe projecten als bij het beheer van de bestaande portefeuille.

Interinvest voorziet om de LCE (Life Cycle Energy) mee op te nemen in haar ontwikkelingsprogramma's, zowel in haar herontwikkelingsprogramma's van de bestaande portefeuille als in de ontwikkeling van nieuwe projecten. Voor de gehele portefeuille is op recurrente basis een duurzaamheidsevaluatie per asset gepland.

Groene gebouwen certificaten

De impact en duurzame prestaties van vastgoed zijn vertaald in hanteerbare indicatoren, die zijn opgenomen in internationale certificatiesystemen voor groene gebouwen, zoals BREEAM¹.

2022: 32% van de vastgoedportefeuille BREEAM "Very good" of hoger

Interinvest beschouwt een gebouw met een score van "Very Good" of beter als een duurzaam gebouw en heeft ernaar gestreefd om tegen eind 2022 minstens 30% van haar vastgoedportefeuille² BREEAM-gecertificeerd te hebben met een score van "Very Good" of hoger. Op 31 december 2022 is de doelstelling bereikt met 32% gecertificeerd als ten minste BREEAM "Very Good". In dit verband is het echter belangrijk dat Interinvest de huurder en waardecreatie altijd centraal stelt, zodat BREEAM-beoordelingen niet worden gezien als een afvinkoefening, maar dat oplossingen alleen worden geïmplementeerd als zij daadwerkelijk toegevoegde waarde creëren.

Energie-efficiëntie

Gezien het engagement van Interinvest om een positieve kracht te zijn in de strijd tegen klimaatverandering, ligt de focus vooral op de energie-efficiëntie van het voor verhuur beschikbare vastgoed, wat een belangrijke vereiste is in de roadmap naar een net zero carbon portefeuille.

2022: 100% elektriciteit uit duurzame bronnen

1 BREEAM is een internationaal erkend duurzaamheidslabel voor gebouwen, dat het mogelijk maakt de duurzaamheid van gebouwen te meten en te beoordelen: van energie via afvalbeheer tot de gezondheid van de gebruikers.
2 Exclusief de projecten in uitvoering.

Intervest kiest sinds enkele jaren resoluut voor de aankoop van duurzame elektriciteit. Bijgevolg is 100% van de elektriciteit die Intervest aankoopt afkomstig van **hernieuwbare bronnen**, waardoor de totale koolstofuitstoot van deze gebouwen dalen.

Intervest verbindt zich er niet alleen toe om elektriciteit uit hernieuwbare bronnen te verbruiken, maar draagt ook actief bij tot de productie van hernieuwbare elektriciteit. Waar mogelijk laat Intervest de daken van haar logistieke gebouwen voorzien van een **fotovoltaïsche installatie**. Dit wil niet zeggen dat Intervest altijd zelf investeert in de aankoop van zonnepanelen. In veel gevallen is er een samenwerking met een derde partij voor de financiering en exploitatie van de zonnepanelen. Op 31 december 2022 is ongeveer 89% van het logistiek vastgoed voorzien van zonnepanelen, goed voor een installatie van 34 MWp.

*2022: zonnepanelen: 89% van de logistieke portefeuille
= 34 MWp installatie
= energiebehoeften van 8.800 gezinnen
= CO2 opname van 1.100 hectare bos
= 11.000 ton vermeden CO2 emissies*

Even belangrijk als de aankoop van elektriciteit uit hernieuwbare bronnen en de productie van eigen groene stroom, is de bewuste vermindering van het energieverbruik. Om het energieverbruik doelbewust te verminderen, is het in de eerste plaats nodig ervoor te zorgen dat er een volledig en nauwkeurig beeld is van het huidige verbruik binnen de portefeuille.

Op basis van nauwkeurige meetgegevens kunnen dan verbeteringsprogramma's worden uitgerold. Eind 2022 heeft Intervest een duidelijk zicht op de verbruiksgegevens van de energie die de vennootschap zelf aankoopt, maar belangrijke inspanningen om het verbruik in andere gebouwen te verminderen zijn moeilijker te meten. Daarom installeert Intervest **slimme meters** om niet alleen haar perimeter voor analyse en rapportering van het energieverbruik te vergroten, maar ook om haar huurders de mogelijkheid te bieden een beter inzicht te krijgen in hun energieverbruik, mede dankzij het onmiddellijk en op afstand aflezen van de resultaten.

Onder het motto 'meten is weten' is een energiemonitoringssysteem geïnstalleerd in 81% van de vastgoedportefeuille op 31 december 2022.

2022: 81% uitgerust met slimme meter

Een van de grootste uitdagingen voor ESG-beheer is het volume, de complexiteit en de aggregatie van ESG-gegevens, en het waarborgen van de kwaliteit en veiligheid van de gegevens. **Digitale** oplossingen kunnen de planning, de controle en het beheer van gegevens ondersteunen.

Duurzaamheid bouwt voort op digitalisering

Intervest wil de werkkrelatie tussen haar medewerkers en de communicatie met haar stakeholders optimaliseren en integreert daarom nieuwe digitale technologieën om haar operationele processen te stroomlijnen.

Een voorbeeld hiervan is de uitgebreide digitalisering die toegepast is in het iconische kantoorgebouw Greenhouse Collection at the Singel in Antwerpen.

Duurzame mobiliteit

De Belgische overheid heeft ingestemd met het verplicht stellen van elektrische bedrijfswagens vanaf 2026. In 2021 is 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)¹. Eind 2021 is de aanbesteding gebeurd. De doelstelling om tegen eind 2022 minstens 200 laadpunten geïnstalleerd te hebben, is behaald.

2022: 206 laadpunten voor elektrische wagens

¹ PHEV = Plug-in Hybrid Vehicles
FEV = Full Electric Vehicles

Green Finance Framework

Ter ondersteuning van haar sterk engagement voor ESG heeft Interinvest 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 Interinvest voor duurzame waardeontwikkeling en de overgang naar een koolstofarme economie. Op deze manier verankert Interinvest duurzaamheid in haar financieringsactiviteiten.

€ 70 miljoen duurzame obligatie en financiering ressorteren onder het Green Finance Framework in 2022

Al meteen volgend op de lancering van het Green Finance Framework is een eerste duurzame obligatie succesvol uitgegeven voor een totaal bedrag van € 45 miljoen (op 5 jaar aan 3,6%) ondanks de huidige volatiliteit op de kapitaalmarkten. De bijkomende groene financiering van € 25 miljoen, afgesloten met ING Belgium voor 5 jaar, ressorteert eveneens onder het Green Finance Framework.

Het Green Finance Framework van Interinvest is afgestemd op de ICMA (International Capital Markets Association) Green Bond Principles en op de LMA (Loan Market Association) Green Loan Principles en volgt eveneens hun aanbeveling met betrekking tot externe review.

Het raamwerk is gereviewd door ISS ESG. Interinvest zal jaarlijks, vanaf een jaar na toekenning of na toekenning van alle groene financieringsinstrumenten, de toewijzing van de opbrengsten van de groene financieringsinstrumenten laten valideren door een externe derde partij. Deze rapporten zullen beschikbaar gesteld worden op de website van Interinvest.

Het Interinvest Green Finance Framework heeft vier kerncomponenten.

- › Gebruik van opbrengsten
- › Proces voor projectevaluaties en -selectie
- › Management van opbrengsten
- › Rapportering

Gebruik van opbrengsten

De opbrengsten van de groene financieringsinstrumenten zullen gebruikt worden in groene gebouwen. Voor de in aanmerking komende portefeuille en de geschiktheidscriteria wordt verwezen naar de website www.interinvest.eu/nl/green-finance-framework.

Proces voor projectevaluaties en -selectie

Interinvest heeft in het eerste semester van 2022 een transversaal Green Finance Committee (GFC) opgericht. Dit team brengt de expertise van verschillende bedrijfsactiviteiten samen. Het GFC wordt ondersteund door de directieraad en rapporteert aan de raad van toezicht.

Het GFC is verantwoordelijk voor onder meer het:

- › reviewen en updaten van de inhoud van het raamwerk
- › evalueren en vaststellen van de in aanmerking komende portefeuille aan de hand van de criteria opgenomen in het raamwerk, valideren van het doel van de financiering en van de milieudoelstellingen
- › toezicht houden op de toewijzing van de opbrengsten van de groene financieringsinstrumenten aan de in aanmerking komende groene projecten en op de evolutie in de tijd.

Interinvest heeft een ESG-policy ontwikkeld om richting te geven aan het uitwerken van haar visie bij het duurzaam beheren van haar vastgoed. Deze policy heeft betrekking op onderwerpen die bij Interinvest geïmplementeerd zijn zoals met name in het risico-management, het Corporate Governance Charter en de gedragscode, die alle mogelijke milieu en sociale risico's beperken die mogelijk verbonden zijn aan de in aanmerking komende groene projecten.

Een goed ingebedde gedragscode zorgt ervoor dat mogelijke conflicten worden geïdentificeerd, dilemma's openlijk kunnen worden besproken en wangedrag kan worden gemeld.

Management van opbrengsten

De netto-opbrengsten worden gebruikt op portefeuilleniveau en zullen door het GFC opgevolgd worden.

Interinvest is van plan om de opbrengsten van de groene financieringsinstrumenten, binnen de 12 maanden na uitgiftedatum, toe te wijzen aan een in aanmerking komende groene projectportefeuille die voldoet aan de geschiktheidscriteria.

Rapportering

Interinvest zal jaarlijks een toewijzingsverslag en een impactverslag opstellen tot de volledige toewijzing van de groene financieringsinstrumenten geïnvesteerd is.

Alle informatie over het Green Finance Framework van Interinvest is te vinden op www.interinvest.eu.

Gezondheid en welzijn van medewerkers en klanten



Medewerkers

Interinvest gelooft dat medewerkers het best in staat zijn om bij te dragen aan het succes van de onderneming als zij zich gelukkig, gezond en betrokken voelen. Bij het creëren van een optimale balans spelen veel factoren een rol. Als werkgever wil Interinvest actief een positieve en productieve werkplek creëren en medewerkers de middelen bieden om een gezonde mentale, fysieke en emotionele levensstijl te bevorderen.

Tijdens het voorbije jaar is verder gewerkt met 'Interinvest Wellness'. Per kwartaal is een ander thema naar voor geschoven. In het eerste kwartaal van 2022 is aandacht besteed aan slaap met onderwerpen als mindfulness, de nood aan daglicht en focus. In het tweede kwartaal is beweging aan de orde geweest met info over sporten, bewegen op het werk en tips voor krachttoefeningen. In het derde kwartaal is de nadruk gelegd op een gezond eetpatroon: snel een gezonde lunch, belang van hydratatie en lokale superfoods. Het laatste kwartaal ten slotte is gefocust op mentaal welzijn met tips omtrent stressweerstand, veerkracht en positiviteit.





Een **gezonde werkomgeving** is ook een **veilige werkomgeving**. Medewerkers die instaan voor het beheer van de panden en deze regelmatig bezoeken, hebben een tweedaagse opleiding VCA-VOL gevolgd om meer inzicht te krijgen in de wet- en regelgeving omtrent **preventie** en **veiligheid** op het werk, onveilige situaties op de werkvloer beter te herkennen en zo arbeidsongevallen te kunnen voorkomen. Deze opleiding is aangevuld met een opleiding gewijd aan de gevaren van elektrische installaties, wat het krijgen van het certificaat BA4 voor de Interinvest-panden heeft opgeleverd. In de tweede helft van 2022 is een samenwerkingsovereenkomst ondertekent met alle aannemers werkzaam voor Interinvest waarin afspraken omtrent veiligheid op de werven zijn opgenomen.

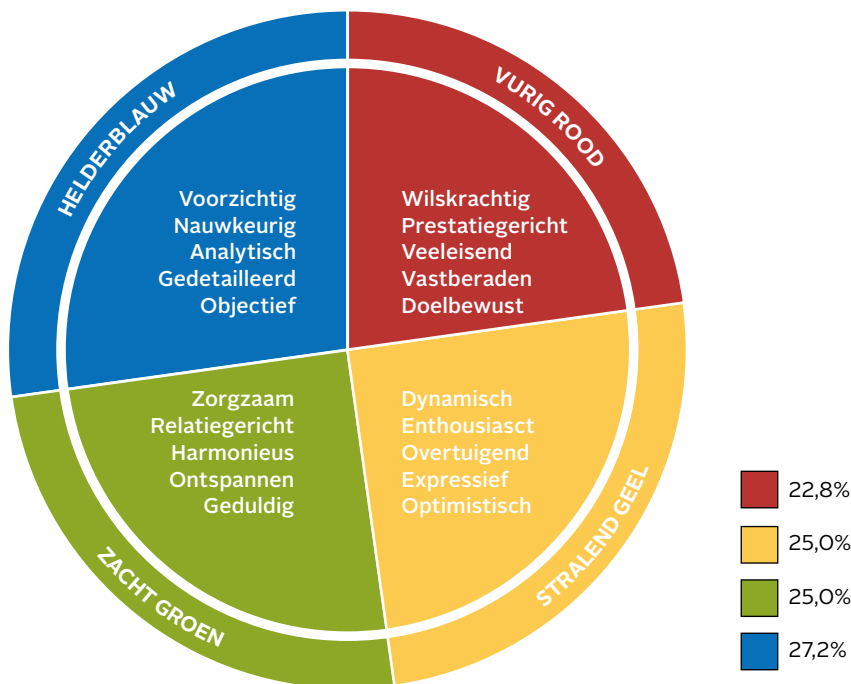
Alle hospitality assistants van de Greenhouse-hubs hebben de opleiding 'Bedrijfshulpverlener' gevolgd. Zo kunnen zij niet enkel de medewerkers van Interinvest maar ook de co-workers en klanten van de serviced offices bijstaan in nood.

Een zo goed als dagelijkse communicatie via het **intranet** omtrent duurzaamheid, welzijn, preventie, samenwerking, rechten als bediende enz. houdt gezondheid en welzijn op het werk onder de aandacht en onderstreept tevens het belang van gezondheid en welzijn van de medewerkers voor Interinvest.

Een actief **party team** zorgt voor de kers op de taart met de nodige ontspannende activiteiten zoals een winter barbecue en een *underground* dansfeest.

Inclusie en diversiteit is een belangrijk actueel thema. Naast de meer evidente criteria zoals leeftijd, gender, origine,... is het in een bedrijfscontext interessant aandacht te besteden aan de verschillen binnen het team qua denkvoorkeuren en persoonlijkheden. *Insights* is een manier om dit in kaart te brengen. Zichzelf en elkaar beter begrijpen, zal leiden tot een betere samenwerking en grotere betrokkenheid tot het team en de organisatie. In de loop van 2022 is het volledige #TeamInterinvest gescreend. Het resultaat is een vrij evenwichtige verdeling van de medewerkers over de verschillende 'kleuren' uit het model, zoals hieronder weergegeven.

Uit het eindwerk van enkele studenten uit de richting Intercultural Relations Management van de Thomas More Hogeschool, waarbij medewerkers werden geïnterviewd, is naar voor gekomen dat Interinvest veel organiseert opdat iedereen zich welkom zou voelen en zou geaccepteerd worden. Verder blijkt dat er geluisterd wordt naar medewerkers en dat zowel ondernemerschap als leiderschap worden aangemoedigd en ondersteund. De studenten hebben dit vanuit een ruimere invalshoek dan alleen de etnische achtergrond benaderd en dus ook zaken zoals leeftijd, gender, beperkingen en andere denkvoorkeuren meegenomen.



Resultaat workshop ©Insights

Klanten

Duurzaamheid in de brede betekenis van het woord, is tevens bij investeringsbeslissingen een belangrijk criterium. Voorzieningen die het **welzijn** van de medewerkers in het gebouw bevorderen zijn van doorslaggevende aard. Hoeveel daglicht is er mogelijk? Welke ontspanningsruimtes zijn voorzien voor werknemers? Dergelijke bijkomende voorzieningen voor de klanten (douches, lockers, laadinfrastructuur voor fietsen, ...), natuurlijk daglicht in het warehouse, een aangename groene -en biodiverse buitenomgeving, doeltreffende zonnewering, ... passen specifiek in de gezondheids- en welzijnsaspecten van het duurzaamheidsbeleid, en tevens ook in de algemene positionering van de vennootschap om de klanten te '**ontzorgen**' en *beyond real estate* te gaan.

In 2022 vertaalt de *beyond-real-estate*-missie van Interinvest zich voornamelijk in zelf geïnitieerde werkzaamheden aan gebouwen in de portefeuille in de beide segmenten. Zo worden onder meer de logistieke units in Herentals, waarin eerder Nike Europe Holding huisde, omgebouwd tot multi-tenant units en wordt in de kantoor-site in Mechelen het nodige voorzien voor het realiseren van een foodbar.

In 2020 zijn, na de lancering van de #connect2022-strategie, de voorbereidingen getroffen om de **klantentevredenheid** te gaan **meten** aan de hand van de NPS (Net Promotor Score)-methodiek. Er is gepeild naar verschillende elementen van tevredenheid: gaande van de tevredenheid met de gebouwen waarin klanten gevestigd zijn tot de tevredenheid met de dienstverlening van Interinvest, evenals naar de verwachtingen van de klanten. Mensen maken een verschil, dit bewijst het team in de Greenhouse-hubs, hetgeen zich reflecteert in de toenemende positieve resultaten ten opzichte van de voorgaande bevraging voor Greenhouse. Voor Interinvest algemeen zijn er een aantal verbeterpunten naar voor gekomen en er is een duidelijke inzage in wat klanten verwachten van een gebouweigenaar die *beyond real estate* wil gaan en klanten wil 'ontzorgen'. Interinvest gaat met deze inzichten verder aan de slag.



Nederland - Breda } Nouwens Transport Breda

Bedrijfsintegriteit en compliance



Intervest streeft naar duurzame waardecreatie op lange termijn en heeft bijgevolg ook hoge normen wat betreft zakelijke integriteit voor haar medewerkers en zakenpartners. Rapportering over alle IT-, digitale en cyberkwesties gebeurt eveneens aan de raad van toezicht.

In 2022 hebben volgende activiteiten plaats gevonden.

Het jaarlijks **confirmatieproces van de gedragscode** waarbij alle medewerkers zich akkoord hebben verklaard met de gedragscode, alsook de procedure voor het melden van onregelmatigheden is afgerond. Zes nieuwe medewerkers, waaronder eveneens een tijdelijke medewerker, hebben een compliance workshop gevolgd.

In het kader van de nieuwe EU richtlijn met betrekking tot **klokkenluiders** is de nodige opleiding gevolgd en is een impactanalyse uitgevoerd voor Intervest.

In 2021 is het **FAIR-project** opgestart om de nodige acties op vlak van compliance binnen Intervest in kaart te brengen. De openstaande domeinen zijn in 2022 verder opgevolgd (vnl. keuringen en vergunningen, projectontwikkelingen). Eveneens is de implementatie ervan opgestart voor de activiteiten in Nederland waarbij het alignerend met de Belgische werking op vlak van keuringen en vergunningen de doelstelling is.

In 2022 zijn er geen meldingen van incidenten met betrekking tot GDPR genoteerd.

De ICT-afdeling heeft regelmatig gewezen op veiligheid door informatie en opleiding te verschaffen over phishing, virusmails en dergelijke gecombineerd met het upgraden van het antivirus-programma. Zo heeft het volledige TeamIntervest via de nieuwe online leeromgeving van Intervest, met name Intervest Academy, de cybersecurity opleiding gevolgd en bijgevolg een certificaat behaald.

Er zijn maandelijkse **meetings** aangaande **risk & compliance** met de voorzitter van het audit- en risicocomité, de ceo, de cfo en de compliance officer. Compliance maakt ook onderdeel uit van de verschillende projectgroepen in de onderneming. Zo kan men reeds in een vroeg stadium anticiperen op mogelijke bijvoorbeeld compliance risico's in digitaliseringsprojecten.

Roadmap

Voortbouwend op de reeds voorziene fundamenten van de succesvolle #connect2022-strategie, is begonnen met het opstellen van een gedetailleerd stappenplan om de ESG-strategie van Intervest op lange termijn uit te stippelen. Zo heeft Intervest in 2022 verder gewerkt aan het opstellen van een ESG-charter met specifieke doelstellingen zoals het verminderen van de CO₂-uitstoot. Dit charter heeft als doel om duurzaamheid te integreren in alle bedrijfsactiviteiten en te zorgen voor een continue optimalisatie van duurzaam ondernemen binnen Intervest en ten aanzien van externe stakeholders.

Intervest zal blijven streven naar naleving van de 17 United Nations SDGs, Global Compact Principles, EPRA sustainability best practices en de EU taxonomie regulering

In de roadmap naar 2030 is het de bedoeling om te blijven focussen op de drie speerpunten die voortvloeiden uit de dialoog met de stakeholders en de materialiteitsindex.

ESG-doelstellingen

2022	KPI Target 2022	Status 31.12.2022	Omschrijving
Green certified buildings: BREEAM minstens 'Very Good'	30%	32% TARGET BEREIKT	Het is de bedoeling om 30% van de vastgoedportefeuille BREEAM minstens 'Very Good' gecertificeerd te hebben. Op 31 december 2022 is deze KPI bereikt met 32% van de gebouwen minstens BREEAM 'Very Good' gecertificeerd.
Zonne-energie in logistiek vastgoed	80%	89% TARGET BEREIKT	Interinvest wil 80% van het logistiek vastgoed, waar technisch mogelijk, uitgerust hebben met fotovoltaïsche installaties. Op 31 december 2022 is dit 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 ₂ -opname van circa 1.100 hectare bos en het vermijden van circa 11.000 ton CO ₂ -uitstoot.
Hernieuwbare energiebronnen	100%	100% TARGET BEREIKT	Interinvest engageert zich om uitsluitend elektriciteit aan te kopen opgewekt uit duurzame bronnen. Interinvest heeft al verschillende jaren een elektriciteitscontract met Engie dat voorziet in elektriciteit uit duurzame bronnen.
Energiemonitorings- systemen	80%	81% TARGET BEREIKT	Onder het motto 'meten is weten' is het streven geformuleerd om 80% van de vastgoedportefeuille uit te rusten met slimme meters. Op 31 december 2022 is een energimonitoringssysteem geïnstalleerd in 81% van de vastgoedportefeuille.
Laadinfrastructuur	200 laadpunten	206 laadpunten TARGET BEREIKT	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 om tegen eind 2022 minstens 200 laadpunten operationeel te hebben, is behaald. Per 31 december 2022 zijn 206 laadpunten geïnstalleerd.
ESG commitment tonen	Science Based Targets (SBTi) bepalen en aanmelden Eerste indiening CDP questionnaire (Climate Change)	Lopend TARGET BEREIKT	Openbaarmaking van milieugegevens is een essentiële eerste stap om huidige en toekomstige milieurisico's aan te pakken. Interinvest committeert zich bijgevolg tot milieu-transparantie door bepaling en aanmelding van SBTi targets en het indienen van de CDP questionnaire (Climate Change). In 2022 is de eerste indiening voor CDP gebeurd.



- E** Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie
- S** Gezondheid en welzijn medewerkers en klanten
- G** Bedrijfsintegriteit en compliance

	KPI	Doelstelling	Target
2025 E	50%	› Groene gebouwen naar criteria uit Green Finance Framework	
	100%	› Building Management Systems i.f.v. de Intervest capaciteit	
		› Monitoring Life Cycle Carbon emission (LCE) voor de meest relevante projecten	
	50%	› Groene financiering	
S		› Zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving: geen ongevallen die leiden tot absentieïsme	
G		› Klokkenluiders-policy	
2030 E		› Commitment naar European Green Deal - doelstellingen:	
	Neutraal	Intervest operaties:	
	55 kWh/m ² /jr	› CO ₂ uitstoot	
		› Energie intensiteit	
	Nieuwe ontwikkelingen (ingebiede koolstof):		
	› CO ₂ uitstoot		
	Bestaande vastgoedportefeuille (operationele koolstof):		
	› CO ₂ uitstoot (basisjaar 2021)		
2050 E		› Commitment naar European Green Deal - doelstellingen:	
		Nieuwe ontwikkelingen (ingebiede koolstof):	
	Net zero	› CO ₂ uitstoot	
	55 kWh/m ² /j	› Energie intensiteit	
	Bestaande vastgoedportefeuille (operationele koolstof):		
	› CO ₂ uitstoot		
	› Energie intensiteit		

ESG-verslag

De ESG-activiteiten wordt gerapporteerd in een afzonderlijk verslag. Dit document geeft de bredere duurzaamheidsdoelstellingen en de vastgoed specifieke EPRA performance measures weer en is te vinden op de website www.intervest.eu.



Financieel verslag

KERNCIJFERS



€ 1,71 EPRA resultaat per aandeel	2,0% Gemiddelde rentevoet van de financieringen	€ 1,53 Voorstel brutodividend per aandeel
€ 23,50 EPRA NTA per aandeel	48,0% Schuldgraad	€ 562 miljoen Beurskapitalisatie
16% Groene financieringen: € 135 miljoen	4,0 jaar Resterende looptijd langetermijnkredietlijnen	8,0% Brutodividendrendement

Analyse van de resultaten¹

in duizenden €	2022	2021	Verschil	
Huurinkomsten	71.474	65.056	6.418	10%
Met verhuur verbonden kosten	-19	-148	129	-87%
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	559	1.051	-492	-47%
Vastgoedresultaat	72.014	65.959	6.055	9%
Vastgoedkosten	-8.566	-8.383	-183	2%
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-4.862	-4.146	-716	17%
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	58.586	53.430	5.156	10%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	478	198	280	142%
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26.106	66.020	-92.126	-140%
Ander portefeuilleresultaat	3.920	-11.205	15.125	-135%
Operationeel resultaat	36.878	108.443	-71.565	-66%
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-10.877	-7.085	-3.792	54%
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.257	4.217	28.040	665%
Belastingen	-978	-834	-144	17%
NETTORESULTAAT	57.280	104.741	-47.461	-45%
Toewijsbaar aan:				
Aandeelhouders groep	51.714	98.100	-46.386	-47%
Derden	5.566	6.641	-1.075	-16%
NETTORESULTAAT - aandeel van de Groep	51.714	98.100	-46.386	-47%
Toelichting:				
EPRA resultaat	45.467	45.176	291	1%
Portefeuilleresultaat	-26.010	48.707	-74.717	-153%
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.257	4.217	28.040	665%

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2021.



Het **vastgoedresultaat** bedraagt € 72 miljoen over 2022, een stijging met € 6 miljoen of 9% tegenover vorig jaar. De stijging is een gevolg van organische groei (5,6%) gedreven door indexatie van de huurovereenkomsten (3,3%) en de ontvangen verbrekingsvergoeding ontvangen van de huurder Enterprise Service Belgium (3,7%).

De toename van de **huurinkomsten** en de met **beheer verbonden kosten en opbrengsten** in combinatie met een stijging in de **vastgoed- en algemene kosten** zorgen ervoor dat het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille toeneemt met € 5,2 miljoen of 10% tot € 58,6 miljoen (€ 53,4 miljoen). De operationele marge blijft bijgevolg stabiel op 82%.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor 2022 € -10,9 miljoen (€ -7,1 miljoen). De toename van € 3,8 miljoen is voornamelijk een gevolg van een hogere kapitaalopname als gevolg van de acquisities en ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille en een lichte toename van de gemiddelde rentevoet van de financieringen van 1,8% naar 2,0% in 2022.

De positieve **variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva** bevat de wijziging in de marktwaarde van de interest rate swaps voor een bedrag van € 32,3 miljoen (€ 4,2 miljoen) als gevolg van de stijging van de lange termijn rentevoeten in de loop van 2022.

Het **resultaat op de portefeuille** bedraagt eind 2022 € -26,0 miljoen in vergelijking met € 48,7 miljoen eind 2021.

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2022 € -26,1 miljoen (€ 66,0 miljoen) exclusief latente belastingen. De daling van ongeveer 2% in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk gedreven door de yield decompressie in Nederland ingecijferd door de externe vastgoeddeskundige en het effect van de transfer tax verhoging in Nederland.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in 2022 € 3,9 miljoen (€ -11,2 miljoen) en omvat voornamelijk de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervennootschappen van Interinvest in Nederland en België.

Het **nettoresultaat** van Interinvest voor boekjaar 2022 bedraagt € 57,3 miljoen (€ 104,7 miljoen). Het **nettoresultaat – aandeelhouders Groep** bedraagt voor 2022 € 51,7 miljoen (€ 98,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- › het **EPRA resultaat** van € 45,4 miljoen (€ 45,2 miljoen) of een toename van € 0,3 miljoen of 1%, hoofdzakelijk een combinatie van hogere huurinkomsten als gevolg van de ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Enterprise Services Belgium en een daling in de vastgoedkosten, gedeeltelijk gecompenseerd door hogere algemene kosten en financiële lasten
- › het **portefeuilleresultaat - aandeelhouders Groep** van € -26,0 miljoen (€ 48,7 miljoen)
- › de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € 32,3 miljoen (€ 4,2 miljoen).

Het **EPRA resultaat** bedraagt € 45,4 miljoen voor boekjaar 2022. Rekening houdend met 26.664.878 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit een EPRA resultaat per aandeel van € 1,71 wat een daling van 2% of € 0,03 per aandeel is ten opzichte van boekjaar 2021 (€ 1,74).



AANTAL AANDELEN	31.12.2022	31.12.2021
Aantal aandelen op einde periode	29.235.067	26.300.908
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.664.878	25.983.006
RESULTAAT PER AANDEEL - aandeel van de Groep		
Nettoresultaat per aandeel (€)	1,94	3,78
EPRA resultaat per aandeel (€)	1,71	1,74
Enkelvoudig EPRA resultaat per aandeel op basis van dividendgerechtigd aantal aandelen (€)	1,53	1,73
Uitkeringspercentage* (%)	100%	88%
Brutodividend (€)	1,53**	1,53
Percentage roerende voorheffing	30%	30%
Nettodividend (€)	1,0710	1,0710
BALANSGEGEVENS PER AANDEEL - aandeel van de Groep		
Nettowaarde (reële waarde) (€)	23,72	23,67
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	23,51	24,88
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	19,24	28,20
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	-18,9%	19%

* Intervest Offices & Warehouses is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen. Het uitkeringspercentage wordt berekend ten opzichte van het enkelvoudig EPRA resultaat per aandeel op basis van het dividendgerechtigd aantal aandelen.

** Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2023.

Op 31 december 2022 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 23,72 (€ 23,67 op 31 december 2021). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2022 € 19,24 bedraagt, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een discount van 18,9% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

EPRA - KERNCIJFERS	31.12.2022	31.12.2021
EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel van de Groep)	1,71	1,74
EPRA NTA (Net Tangible Assets) (€ per aandeel)	23,50	24,83
EPRA NRV (Net Reinstatement Value) (€ per aandeel)	25,64	26,76
EPRA NDV (Net Disposal Value) (€ per aandeel)	24,41	23,64
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)	4,8%	5,3%
EPRA aangepast NIR (%)	5,1%	5,4%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	9,9%	6,2%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	18,0%	17,9%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	16,5%	16,5%
EPRA LTV (Loan-to-value) (%)	47,9%	43,9%

De **EPRA NTA per aandeel** bedraagt op 31 december 2022 € 23,50. Dit betekent een daling van € 1,33 tegenover € 24,83 op 31 december 2021, voornamelijk als gevolg van de kapitaalverhoging in combinatie met de EPRA resultaat-generatie, de waardedaling van de vastgoedportefeuille en de dividenduitkering over het boekjaar 2021.



Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2022	31.12.2021
ACTIVA		
Vaste activa	1.381.476	1.219.621
Vlottende activa	47.304	17.336
TOTAAL ACTIVA	1.428.780	1.236.957
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	721.410	636.535
Kapitaal	264.026	237.930
Uitgiftepremies	219.354	189.818
Reserves	158.257	96.664
Nettoresultaat van het boekjaar	51.714	98.100
Minderheidsbelangen	28.059	14.023
Verplichtingen	707.370	600.422
Langlopende verplichtingen	564.849	468.409
Kortlopende verplichtingen	142.521	132.013
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.428.780	1.236.957

Actief¹

De **vaste activa** bedragen € 1.381 miljoen op 31 december 2022 (€ 1.219 miljoen) en bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2022 € 1.333 miljoen (€ 1.209 miljoen). Een toename met € 124 miljoen als gevolg van € 95 miljoen acquisities, € 88 miljoen investeringen in grondreserves en projectontwikkelingen, € 3 miljoen investeringen in de bestaande portefeuille en € 26 miljoen waardedaling in de portefeuille.

De vastgoedbeleggingen bestaan op 31 december 2022 uit:

- › € 1.234 miljoen vastgoed beschikbaar voor verhuur verspreid over België en Nederland
- › € 99 miljoen projectontwikkelingen waarvan de constructie lopende is zoals Greenhouse Woluwe Garden, Genk Green Logistics, Zellik, unit 1B in Herentals Green Logistics en grondreserves in Genk Green Logistics, Puurs en Venlo in Nederland.

Naast de vastgoedbeleggingen bevatten de vaste activa voor € 15 miljoen andere materiële vaste activa, voornamelijk zonnepanelen en laadpalen en € 32,6 miljoen financiële vaste activa.

› De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,3 miljard op 31 december 2022.

De **vlottende activa** bedragen € 47 miljoen (€ 17 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 27 miljoen uit activa bestemd voor verkoop, € 2 miljoen uit handelsvorderingen, € 5 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 3 miljoen uit liquide middelen en € 10 miljoen uit overlopende rekeningen.

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2021.

De inning van de huur- en huurlastenvorderingen volgt nog steeds een regulier en consistent patroon. De handelsvorderingen op de balans op 31 december 2022 bedragen € 2 miljoen, waarvan € 0,8 miljoen niet-vervallen vorderingen op klanten. Half februari 2022 heeft Interinvest reeds 99% van de huurgelden van 2022 ontvangen. Het inningspercentage van de voorfacturaties voor januari 2023 (voor de maandfacturatie) en het eerste kwartaal van 2023 (voor de kwartaalfacturatie) ligt eveneens in lijn met het normaal betalingspatroon en bedraagt reeds 94%.

Passief¹

Het eigen vermogen van de vennootschap is in 2022 toegenomen met € 84 miljoen of 13% en bedraagt op 31 december 2022 € 721 miljoen (€ 637 miljoen op 31 december 2021), vertegenwoordigd door 29.235.067 aandelen (26.300.908 aandelen op 31 december 2021).

Marktkapitalisatie bedraagt € 562 miljoen op 31 december 2022.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 565 miljoen (€ 468 miljoen) en bevatten de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 525 miljoen (€ 429 miljoen), de andere langlopende financiële verplichtingen van € 15 miljoen (€ 11 miljoen), een voorziening van € 22 miljoen aangelegd voor uitgestelde belastingen (€ 26 miljoen) en handelsschulden en andere langlopende schulden voor een bedrag van € 3 miljoen. De andere langlopende financiële verplichtingen bevatten enerzijds € 4,8 miljoen negatieve marktwaarde van de interestafdekkingen en en anderzijds € 10 miljoen schulden met betrekking tot de te betalen erfpacht- en concessievergoedingen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 142 miljoen (€ 132 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 102 miljoen (€ 101 miljoen) uit kortlopende financiële schulden, waarvan € 65 miljoen bankleningen en een commercial paper van € 38 miljoen, voor € 26 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en verplichtingen en voor € 14 miljoen uit overlopende rekeningen.

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2021.



Nederland - Breda) Nouwens Transport Breda - laadinfrastructuur



Financiële structuur

Opzet van ambitieus Green Finance Framework

Financieringsbeleid

Het financieringsbeleid van Interinvest bestaat erin om de vastgoedportefeuille zo optimaal mogelijk te financieren met een ideale mix van schulden en eigen vermogen en dat er bijgevolg voldoende middelen beschikbaar zijn voor de uitvoering van de lopende projecten.

De belangrijkste objectieven zijn daarin:

- › beheer en monitoring van de kapitaalstructuur
- › goede diversificatie van de verschillende financieringsbronnen
- › goede spreiding van de vervaldagen
- › een duurzame relatie met alle financieringspartners
- › actief beheer van de financiële risico's.

Ontwikkelingen in 2022

In het kader van haar financieringsbeleid bouwt Interinvest in 2022 verder aan haar solide financiële structuur met verdere diversificatie van haar financieringsbronnen en versterking van haar bancaire relaties.

Met ABN AMRO is in het eerste kwartaal een nieuwe financiering afgesloten voor een bedrag van € 40 miljoen, dit met een looptijd van 3 jaar en de mogelijkheid te verlengen met nog eens 2 jaar.

In april 2022 is een nieuwe financieringsmarkt aangesproken via een US private plaatsing bij een Amerikaanse verzekeraar voor € 50 miljoen, met een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 2,83%.

Een kleine 2 maanden later is eind mei een eerste duurzame obligatie uitgegeven voor een totaalbedrag van € 45 miljoen op een periode van 5 jaar aan een rendement van 3,6%.

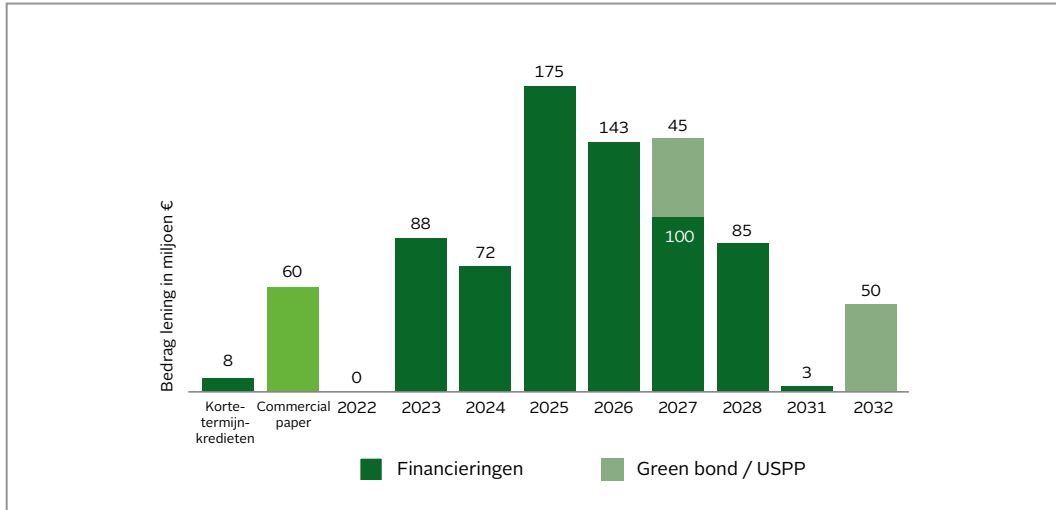
Bijkomend is een financiering afgesloten met een bestaande financier, ING Belgium, van € 25 miljoen met een looptijd van 5 jaar. Deze financiering ressorteert eveneens onder het Green Finance Framework en zorgt voor een verdere verankering van duurzaamheid in de financieringsactiviteiten. Ook bij Belfius Bank zijn nog twee bijkomende roll-over kredieten afgesloten, telkens voor € 15 miljoen.

Tegen jaareinde heeft ook perimetervenootschap Genk Green Logistics zijn kredietpositie versterkt. De bestaande kredieten met KBC Bank en BNP Paribas Fortis zijn verhoogd naar € 63,3 miljoen in plaats van € 31,5 miljoen.

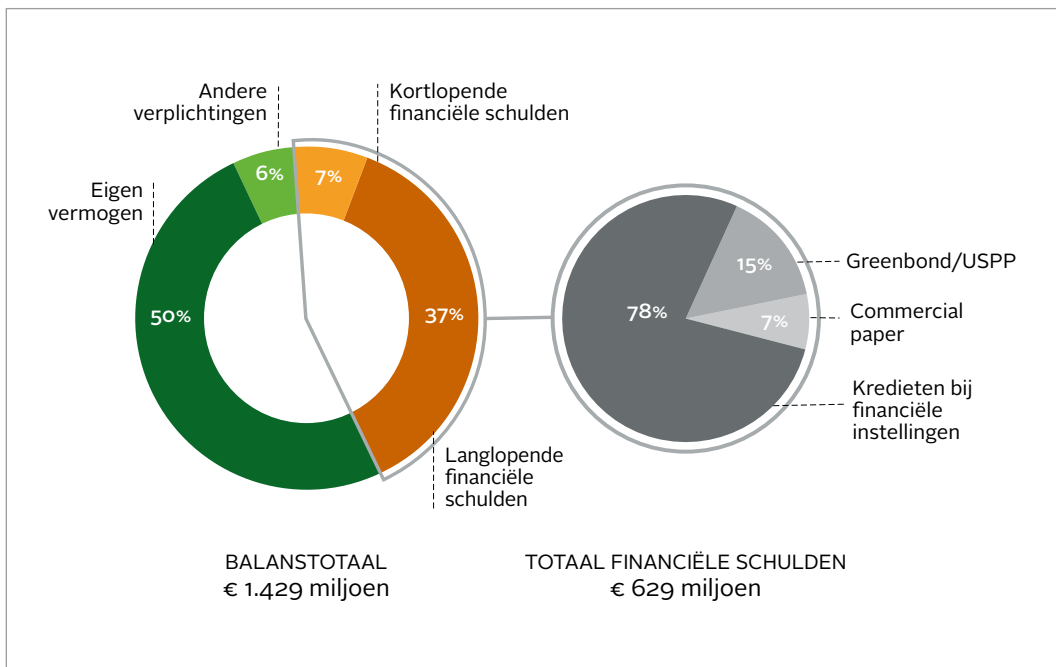
Er zijn in de loop van 2022 tevens bijkomende renteafdekkingen afgesloten en het notionele bedrag is verhoogd naar € 280 miljoen in plaats van € 250 miljoen eind 2021.

Via het commercial-paperprogramma is er op jaareinde € 38 miljoen opgenomen op korte termijn en € 8 miljoen op lange termijn.

De **gemiddelde rentevoet** van de financieringen bedraagt in 2022 2,0% inclusief bankmarges (1,8% in 2021).



Overzicht op 31 december 2022



Overige belangrijke kenmerken van de financiële structuur op 31 december 2022

Kredietlijnen

- › 81% langetermijnkredietlijnen (€ 674 miljoen) met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,0 jaar (4,1 jaar op jaareinde 2021) en 19% kortetermijnkredietlijnen (€ 155 miljoen)
- › gespreide vervaldata van de kredietlijnen tussen 2023 en 2032
- › spreiding van de kredieten over 11 Europese financiële instellingen, een Green Bond, een USPP en een commercial-paperprogramma.

Interestcover ratio

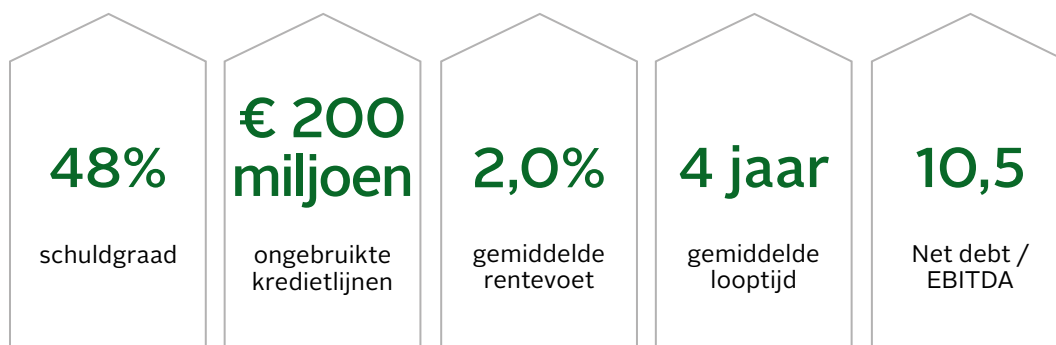
- › ratio van 5,4 voor 2022: hoger dan het vereiste minimum van 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap (7,5 voor 2021).

Indekkingsratio

- › van de opgenomen kredieten heeft 72% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 28% een variabele rentevoet
- › 55% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 45% heeft een variabele rentevoet
- › marktwaarde van de financiële derivaten: € 27,8 miljoen positief.

Convenanten

- › geen wijziging in 2022 in de bestaande gecontracteerde convenanten
- › op 31 december 2022 voldoet de GVV aan haar convenanten.



EPRA Awards - Gold

Het Jaarverslag 2021 van Interinvest heeft opnieuw een **EPRA Gold Award** in de wacht gesleept tijdens de jaarlijkse conferentie van de European Public Real Estate Association. Het is de achtste keer op rij dat Interinvest voor haar jaarverslag een Gold Award mocht ontvangen van deze toonaangevende vereniging die pleit voor een verbetering van transparantie en consistentie in financiële rapportering.

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

EPRA heeft dit ook uitgebreid naar aanbevelingen en rapportering m.b.t. duurzaamheid, de zgn. **sustainability BPR**. Het Interinvest Duurzaamheidsverslag 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 Interinvest levert op het gebied van consistente en transparante verslaggeving op financieel gebied en op het vlak van duurzaamheid.



Gent) logistiek gebouw



Update groeistrategie

#CONNECT2025

Als team duurzaam waarde creëren voor de klanten

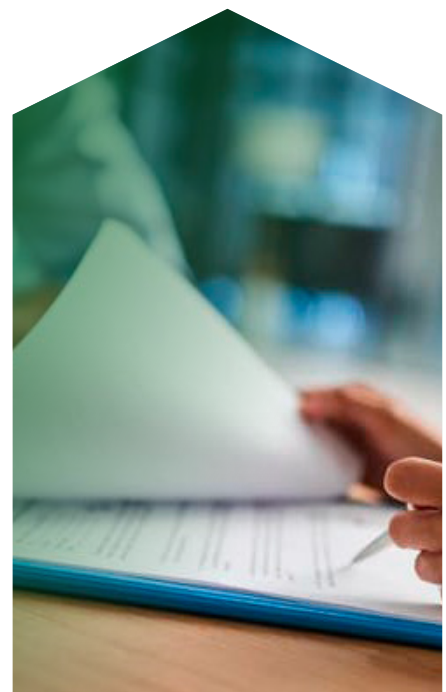
De vier strategische pijlers van het groeiplan blijven onveranderd: waardecreatie, duurzaamheid, klantgerichtheid en #TeamInterinvest.

Interinvest stelt met #connect2025 de update van haar strategisch groeiplan voor. In de voorbije jaren heeft de vennootschap de focus gelegd op duurzame waardecreatie in projecten in aanbouw en dit in beide segmenten van de portefeuille, logistiek vastgoed (B/NL) en kantoren (B).

Met #connect2025 bouwt Interinvest verder op de reeds eerder uitgezette lijnen voor de komende jaren: het realiseren van een weldoordachte duurzame en innovatieve groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tegen eind 2025, verbeteren van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille door assetrotatie, de volledige waardeketen van (terrein)aankoop tot oplevering van het pand realiseren met een inhouse toegewijd en gemotiveerd team en dit met oog voor duurzaamheid zowel aan investerings- als aan financieringszijde.

“ De groeistrategie #connect2025 is volledig in lijn met de succesvolle aanpak uit de voorbije jaren: focus op logistiek en focus op assetrotatie met het oog op het verbeteren van het risicoprofiel en de totale kwaliteit van de vastgoedportefeuille waarbij we de volledige waardeketen in huis houden.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



De investeringsstrategie van Interinvest is gericht op uitbreiding van de logistieke portefeuille aangedreven door assetrotatie

Gebaseerd op de succesvolle implementering van het groeiplan in de voorbije jaren, blijft de focus op de bouwstenen die de basis vormen van dit succes:

- › Focus op **eigen (her)ontwikkelingen**, met als beoogd resultaat hogere return en een verbetering van het risicoprofiel
- › Focus op het creëren van **clusters** gericht op strategische (maritieme) assen, wat schaalvoordelen oplevert en flexibiliteit biedt aan de klant
- › Focus op weloverwogen **assetrotatie**, eveneens bijdragend tot verbetering van het risicoprofiel en uitzicht verschaffend op toekomstige cash-flows ter ondersteuning van de groei in het logistieke segment
- › Focus op **ESG en innovatie** ten dienste van alle stakeholders.

“Duurzaamheid is ingebed in het DNA van Interinvest. De focus op ESG en innovatie, zowel aan investerings- als aan financieringszijde maakt integraal deel uit van onze waardecreatiestrategie, getuige waarvan het ESG Charter en het Green Finance Framework.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSE



Diegem › Greenhouse BXL

#connect2025: doelstellingen

Waardecreatie, duurzaamheid, klantgerichtheid en #TeamInterinvest zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een nauwe verbondenheid die ook tot uiting komt in de concrete doelstellingen vastgelegd voor de periode 2023 - 2025.

Een gedreven en actief verhuurbeleid, met aandacht voor de verwachtingen van de (potentiële) huurders, heeft zich vertaald in sterke KPI's, voor zowel de bestaande portefeuille als voor de projecten. Vanuit deze solide basis is het strategisch groeiplan #connect2025 geformuleerd, verder bouwend op de gekende pijlers om als partner van de klanten duurzame waarde te creëren met het eigen #TeamInterinvest.

WAARDECREATIE

- › Reële waarde van de vastgoedportefeuille > € 1,8 miljard
- › EPRA resultaat per aandeel € 1,85
- › Gemiddelde huurperiode > 6 jaar
- › Looptijd schulden verlengen
- › Actieve assetrotatie > € 150 miljoen
- › Schuldraad < 48%
- › Net debt / EBITDA < 10
- › Innovatie als een profit center

DUURZAAMHEID

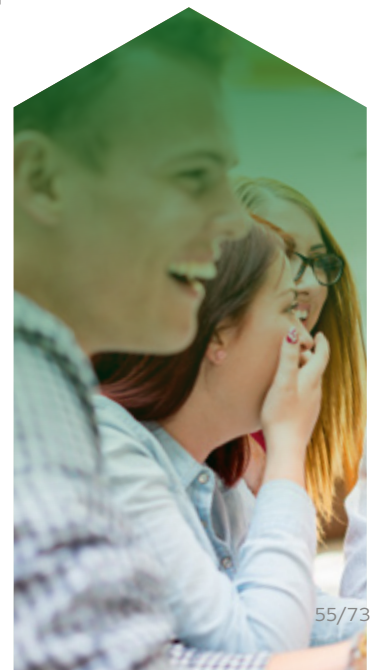
- › 100% van de vastgoedportefeuille uitgerust met smart building systems
- › 50% 'green buildings', waar technisch mogelijk (cfr Green Finance Framework)
- › 50% groene financiering
- › 4,7% CO₂ uitstoot reductie gemiddeld per jaar in lijn met SBTi (basisjaar 2021)

KLANTGERICHTHEID

- › Het verbeteren van klantentrouw door het verhogen van het totaal aantal jaren als huurder
- › Het monitoren van klantentevredenheid via periodieke bevraging

#TEAMINTERVEST

- › Het streven naar duurzame motivatie bij de medewerkers (verloop < 10%)
- › Succesvolle organische transitie in lijn met geactualiseerd strategisch groeiplan



Vooruitzichten

Vooruitzichten 2023

Intervest verwacht voor 2023 een EPRA resultaat per aandeel van minimaal € 1,48 en een EPRA resultaat van circa € 44,4 miljoen. Deze daling ten opzichte van 2022 (EPRA resultaat per aandeel van € 1,71 en EPRA resultaat van € 45,5 miljoen) wordt verklaard door enerzijds het lopende ontwikkelingsprogramma ingevolge de shift van cashflow kopen naar cashflow genereren en het verder toekomstbestendig maken van de portefeuille en dit binnen de huidige economische context. Daarnaast zet Interinvest in op een versnelde assetrotatie, welke eveneens een invloed heeft op de resultaten van 2023 en de komende jaren.

Intervest heeft, rekening houdend met de huidige winstverwachting en de winstverwachting op lange termijn, de intentie om voor het boekjaar 2023 (betaalbaar in 2024) een brutodividend per aandeel uit te keren van € 1,53.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden zoals een verzwakkende macro-economische outlook, marktvolatiliteit en een sterk gestegen cost of capital.

Onderliggende hypothesen

- › **Inflatie:** een gemiddeld inflatieniveau van 5,8% voor België en 6,4% voor Nederland, gebaseerd op de economische consensusverwachtingen eind 2022. Waardoor rekening wordt gehouden met een like for like groei van de huurinkomsten met 11% in 2023
- › **Intrestvoeten:** een gemiddeld niveau van de Euribor-rentevoeten op drie maand van 2,4%;
- › **Netto huurresultaat:** de stijging is hoofdzakelijk gedreven door interne groei. Het netto-investeringsvolume gerealiseerd in 2022, zal tijdens het boekjaar 2023 grotendeels bijdragen tot het huurresultaat. Wat betreft de organische groei wordt rekening gehouden met de





indexatie van de huurcontracten (zie supra). In 2023 komt 9% van de contracten op de eerstvolgende vervaldag. Er wordt rekening gehouden met huurverlengingen en/of -vernieuwingen na een eventuele leegstandsperiode. Verder worden in de loop van 2023 drie voorverhuurde projecten opgeleverd die gradueel huurinkomsten zullen genereren¹ en worden de huurinkomsten van de in 2023 reeds gerealiseerde acquisities en een beperkt aantal te realiseren lopende ontwikkelingsdossiers waarvan de realisatie hoogstwaarschijnlijk is, en het verlies aan huurinkomsten als gevolg van te realiseren desinvestering van de activa bestemd voor verkoop, opgenomen. Intervest gaat uit van een gemiddelde bezettingsgraad van 97% voor einde 2023.

- › **Financieel resultaat:** er wordt uitgegaan van een evolutie van de financiële schulden in functie van het investeringsprogramma. Rekening houdende met de evolutie van de kortetermijn-rentevoeten en een indekkingsgraad van 72% op basis van de situatie per 31 december 2022, wordt voor 2022 uitgegaan van een globale financieringskost van 2,9%. Er is van uitgegaan dat geen leningen vervroegd worden terugbetaald, noch dat er lopende IRS-contracten vervroegd zullen worden verbroken. De vennootschap zal haar indekkingsgraad trachten te verhogen. De totale financiële kosten zijn vervolgens verminderd met gekapitaliseerde intresten die worden opgenomen bij de investeringskost van de bestaande projectontwikkelingen aan een rente equivalent aan de ingeschatte globale financieringskost. In de financiële lasten zijn tevens de recurrente kost van de te betalen concessievergoedingen verwerkt van € 0,3 miljoen die Intervest dient te betalen voor de sites waarvoor ze niet de naakte eigendom maar wel het vruchtgebruik aanhoudt.
- › **Loan-to-value:** evolutie in functie van het verwachte investeringsvolume en het gedeelte dat naar verwachting zal worden gefinancierd via eigen vermogen (via de inbrengen in natura, de gereserveerde winsten en het keuzedividend). Hierbij wordt een loan-to-value lager dan 50% per 31 december 2023 verwacht. Intervest heeft per 31 december 2022 een buffer van ruim 200 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen op lange termijn, waarmee de projecten in uitvoering en geplande aankopen en de vervaldagen van de langetermijnschulden (85 miljoen euro) tot eind 2023 kunnen worden opgevangen, rekening houdend met de jaarlijkse impact van de gereserveerde winsten en het keuzedividend in 2023-24.

Groeiplan #connect2025 - Prognose van de geconsolideerde resultaten en dividendverwachtingen

Groei in logistieke corridors in België en Nederland gefaciliteerd door herinvestering van vrijgekomen cash flows door assetrotatie

Het nieuwe strategische groeiplan 2023-25, zoals toegelicht in de vorige sectie (Strategie) in dit persbericht, is een driejarenplan waarin Intervest een EPRA-winst per aandeel ambieert van € 1,85 in 2025, een vastgoedportefeuille van meer dan 1,8 miljard euro en een schuldgraad van maximaal 50%.

De resultaten zullen beïnvloed worden door de snelheid waarmee Intervest erin slaagt om de verdere assetrotatie te concretiseren.

De groeistrategie #connect2025 is volledig in lijn met de succesvolle aanpak uit de voorbije jaren: focus op logistiek en focus op assetrotatie met het oog op het verbeteren van het risico-profiel en de totale kwaliteit van de vastgoedportefeuille waarbij de volledige waardeketen in huis wordt gehouden.

¹ Een overzicht van de in aanbouw zijnde projecten is terug te vinden in het Vastgoedverslag - Projecten en ontwikkelingspotentieel.

De sterke driver voor winstgroei blijft dan ook de voortdurende structurele vraag naar logistiek vastgoed waarop Interinvest kan inspelen en zijn klanten verder kan helpen groeien in het hart van de supply chain.

Interinvest beoogt verdere waardecreatie binnen de bestaande portefeuille zoals het uitdiepen van de klantgerichtheid en het verder bouwen aan een hoogwaardige portfolio, ondersteund door technologie, energie en duurzaamheid.

Tevens verwacht Interinvest een toenemende grondschaarste wat leidt tot opwaartse druk op de markthuren.

Deze strategie wordt geruggesteund door een stringente kapitaaldiscipline die rekening houdt met:

- › Financiering van investeringen door minstens 50% eigen vermogen en maximaal 50% vreemd vermogen
- › Stabiele kapitaalstructuur op basis van een net debt / EBITDA rond 10x
- › Loan-to-value van maximaal 50%

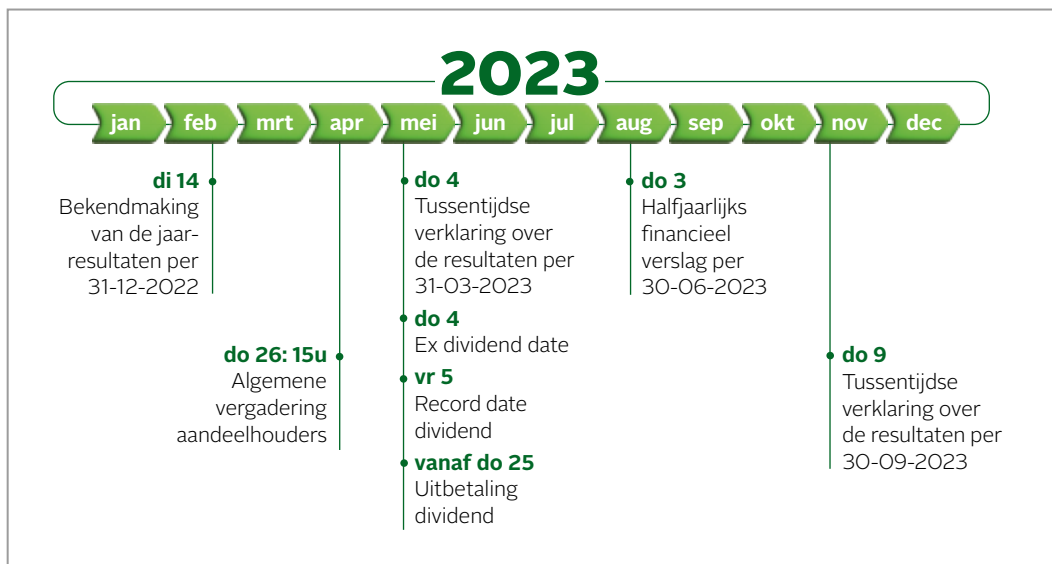
“ Waardecreatie op een duurzame en innovatieve klantgerichte manier, met oog voor continue kwaliteitsverbetering van de gebouwen is de kern van de strategie #connect2025. Daarbij is de focus op assetrotatie instrumenteel voor de groei in het logistieke segment.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES





Financiële kalender 2023



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



Financieel overzicht - resultaten en balans

Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	31.12.2022	31.12.2021
Huurinkomsten	71.474	65.056
Met verhuur verbonden kosten	-19	-148
NETTOHUURRESULTAAT	71.455	64.908
Recuperatie van vastgoedkosten	1.249	696
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	22.290	13.528
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-1.629	-361
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-22.290	-13.528
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	939	716
VASTGOEDRESULTAAT	72.014	65.959
Technische kosten	-931	-1.144
Commerciële kosten	-432	-547
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1.086	-893
Beheerskosten van het vastgoed	-4.926	-4.792
Andere vastgoedkosten	-1.191	-1.007
Vastgoedkosten	-8.566	-8.383
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	63.448	57.576
Algemene kosten	-4.387	-3.836
Andere operationele opbrengsten en kosten	-475	-310
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	58.586	53.430
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	478	198
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26.106	66.020
Ander portefeuilleresultaat	3.920	-11.205
OPERATIONEEL RESULTAAT	36.878	108.443
Financiële opbrengsten	69	59
Netto-interestkosten	-10.655	-7.094
Andere financiële kosten	-291	-50
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.257	4.217
Financieel resultaat	21.380	-2.868
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	58.258	105.575
Belastingen	-978	-834
NETTORESULTAAT	57.280	104.741



in duizenden €	31.12.2022	31.12.2021
NETTORESULTAAT	57.280	104.741
Toewijsbaar aan:		
Derden	5.566	6.641
Aandeelhouders Groep	51.714	98.100
NETTORESULTAAT - Aandeelhouders Groep	51.714	98.100
Uit te sluiten:		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	478	198
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26.106	66.020
- Ander portefeuilleresultaat	3.920	-11.205
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.257	4.217
- Minderheidsbelangen met betrekking tot bovenstaande	-4.302	-6.306
EPRA RESULTAAT	45.467	45.176
RESULTAAT PER AANDEEL - GROEP	31.12.2022	31.12.2021
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.664.878	25.983.006
Nettoresultaat (€)	1,94	3,78
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,94	3,78
EPRA resultaat (€)	1,71	1,74

Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	31.12.2022	31.12.2021
NETTORESULTAAT	57.280	104.741
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	5.486	970
Herwaardering zonnepanelen	5.486	970
GLOBAALRESULTAAT	62.766	105.711
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	55.448	98.884
Minderheidsbelangen	7.318	6.827

Geconsolideerde balans¹

ACTIVA IN DUIZENDEN €	31.12.2022	31.12.2021
VASTE ACTIVA	1.381.476	1.219.621
Immateriële vaste activa	284	254
Vastgoedbeleggingen	1.333.418	1.208.944
Andere materiële vaste activa	15.124	5.888
Financiële vaste activa	32.608	4.455
Handelsvorderingen en andere vaste activa	41	80
VLOTTENDE ACTIVA	47.304	17.336*
Activa bestemd voor verkoop	27.277	0
Financiële vlottende activa	0	97
Handelsvorderingen	2.126	2.386*
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.937	4.940
Kas en kasequivalenten	3.053	3.537
Overlopende rekeningen	9.911	6.376
TOTAAL ACTIVA	1.428.780	1.236.957*
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €	31.12.2022	31.12.2021
EIGEN VERMOGEN	721.410	636.535
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	693.351	622.512
Kapitaal	264.026	237.930
Uitgiftepremies	219.354	189.818
Reserves	158.257	96.664
Nettoresultaat van het boekjaar	51.714	98.100
Minderheidsbelangen	28.059	14.023
VERPLICHTINGEN	707.370	600.422*
Langlopende verplichtingen	564.849	468.409
Langlopende financiële schulden	525.116	429.058
<i>Kredietinstellingen</i>	422.734	421.058
<i>Andere</i>	102.382	8.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	15.162	11.423
Handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	2.810	1.503
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	21.761	26.425
Kortlopende verplichtingen	142.521	132.013*
Kortlopende financiële schulden	102.646	100.650
<i>Kredietinstellingen</i>	64.646	650
<i>Commercial Paper</i>	38.000	100.000
Andere kortlopende financiële verplichtingen	35	1
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	25.680	24.312
Andere kortlopende verplichtingen	3.811	1.890
Overlopende rekeningen	10.349	5.160*
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.428.780	1.236.957

¹ 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 *

Bijlagen

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^o

Definitie - Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv. Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Deze alternatieve prestatiemaatstaf 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 €		31.12.2022	31.12.2021
Nettoresultaat		57.280	104.741
Minderheidsbelangen		-5.566	-6.641
Nettoresultaat (aandeel Groep)		51.714	98.100
Elimineren uit het nettoresultaat (aandeel Groep) (+/-)			
▪ Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		-478	-198
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		26.106	-66.020
▪ Ander portefeuilleresultaat		-3.920	11.205
▪ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-32.257	-4.217
▪ Minderheidsbelangen mbt tot het bovenstaande		4.302	6.306
EPRA resultaat	A	45.467	45.176
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	26.664.878	25.983.006
EPRA resultaat per aandeel (in €)	=A/B	1,71	1,74

EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren⁹

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 €

31.12.2022

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	693.352	693.352	693.352
Verwaterde NAV aan reële waarde	693.352	693.352	693.352
Uit te sluiten:	6.039	6.337	0
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	-21.775	-21.761	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	27.814	27.814	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		284	
Toe te voegen:	62.353	0	20.173
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			20.173
▪ Real estate transfer tax	62.353		
NAV	749.666	687.015	713.525
Verwaterd aantal aandelen	29.235.067	29.235.067	29.235.067
NAV per aandeel (in €)	25,64	23,50	24,41

in duizenden €

31.12.2021

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	622.512	622.512	622.512
Verwaterde NAV aan reële waarde	622.512	622.512	622.512
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		
NAV	703.816	653.172	621.699
Verwaterd aantal aandelen	26.300.908	26.300.908	26.300.908
NAV per aandeel (in €)	26,76	24,83	23,64



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-ervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).

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

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop		1.360.695	1.208.944
Uit te sluiten:			
Projectontwikkelingen met het oog op verhuring		99.619	110.124
Vastgoed beschikbaar voor verhuring		1.261.076	1.098.820
Toe te voegen:			
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		61.170	49.362
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring - inclusief recht van gebruik gehouden vastgoed	B	1.322.246	1.148.182
Geannualiseerde brutohuurinkomsten		72.614	69.801
Uit te sluiten:			
Vastgoedkosten ¹		-9.193	-8.972
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	A	63.421	60.829
Aanpassingen:			
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen		3.996	849
Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (C) (in %)	C	67.417	61.678
EPRA Netto Initieel Rendement	=A/B	4,8%	5,3%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement	=C/B	5,1%	5,4%

¹ 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.



EPRA huurleegstandspercentage

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

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

Segment	Verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	Geschatte huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizenden €)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizenden €)	31.12.2022	31.12.2021
				EPRA huurleegstand (in %)	EPRA huurleegstand (in %)
Kantoren	208	6.660	27.734	24%	13%
Logistiek vastgoed België	698	1.357	32.426	4%	1%
Logistiek vastgoed Nederland	353	0	20.501	0%	0%
TOTAAL VASTGOED beschikbaar voor verhuring	1.259	8.017	80.661	10%	6%

EPRA kostratio's^o

Definitie - De EPRA kostratio's betreffen 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 €		31.12.2022	31.12.2021
Administratieve en operationele uitgaven (IFRS)		12.888	11.625
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>		19	148
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>		-1.249	-696
<i>Recuperatie van huurlasten</i>		0	0
<i>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling</i>		1.629	361
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>		-939	-716
<i>Vastgoedkosten</i>		8.566	8.383
<i>Algemene kosten</i>		4.387	3.836
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>		475	310
Uit te sluiten:			
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht		-9	-8
EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	12.879	11.617
Leegstandskosten		-1.085	-893
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	11.794	10.724
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	C	71.465	65.048
EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (in %)	=A/C	18,0%	17,9%
EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (in %)	=B/C	16,5%	16,5%

EPRA Loan-to-value (LTV)

Definitie - De nominale financiële schulden, desgevallend vermeerderd met de nettoschulden/vorderingen min de kas en kasequivalenten, vormt de nettoschuld (a). Deze wordt afgezet ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vastgoed bestemd voor verkoop) en de immateriële vaste activa die samen de totale vastgoedwaarde (b) vormen.

De EPRA LTV voorziet in enkele aanpassingen aan de IFRS-rapportering, de belangrijkste concepten die worden geïntroduceerd zijn de volgende:

- › in geval van twijfel, wordt elk kapitaal dat geen eigen vermogen is beschouwd als schuld (ongeacht de IFRS-classificatie hiervan)
- › activa worden opgenomen aan reële waarde
- › nettoschuld wordt opgenomen tegen nominale waarde;
- › er wordt geen aanpassing in verband met IFRS16 voorgesteld, omdat deze saldi doorgaans aan beide zijden van de berekening voorkomen;
- › de EPRA LTV wordt berekend op basis van proportionele consolidatie, dit houdt in dat de EPRA LTV het aandeel van de Groep in de nettoschuld en de nettoactiva van joint ventures of materiële deelnemingen omvat.

Doelstelling - De EPRA Loan-to-Value meet de verhouding van de schulden ten opzichte van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille. (a/b).

in duizenden €	31.12.2022		
	Gerapporteerd	Minderheidsbelang	Aandeel Groep
Toe te voegen:			
▪ Leningen uit kredietinstellingen	487.380	20.656	466.724
▪ Commercial Paper	46.000	0	46.000
▪ Greenbond/USPP	94.382	0	94.382
▪ Netto schulden/vorderingen	35.600	8.021	27.579
Uit te sluiten:			
▪ Kas en kasequivalenten	-3.053	-222	-2.831
EPRA Nettoschuld (a)	660.309	28.455	631.854
Toe te voegen:			
▪ Vastgoed beschikbaar voor verhuur (incl. zonnepanelen ed.)	1.248.392	40.617	1.207.774
▪ Vastgoed bestemd voor verkoop	27.277	0	27.277
▪ Projectontwikkelingen en grondreserves	99.619	14.598	85.021
▪ Immateriële vaste activa	284	2	282
EPRA Totaal vastgoedwaarde (b)	1.375.572	55.217	1.320.355
EPRA LTV (a/b)	48,0%		47,9%



in duizenden €	31.12.2021		
	Gerapporteerd	Minderheidsbelang	Aandeel Groep
Toe te voegen:			
▪ Leningen uit kredietinstellingen	421.708	7.948	413.760
▪ Commercial Paper	108.000	0	108.000
▪ Netto schulden/vorderingen	10.789	8.520	2.269
Uit te sluiten:			
▪ Kas en kasequivalenten	-3.537	-395	-3.142
EPRA Nettoschuld (a)	536.960	16.073	520.887
Toe te voegen:			
▪ Vastgoed beschikbaar voor verhuur (incl. zonnepanelen ed.)	1.104.174	15.029	1.089.145
▪ Projectontwikkelingen en grondreserves	110.124	13.715	96.409
▪ Immateriële vaste activa	254	3	251
▪ Financiële activa	1.713	856	857
EPRA Totaal vastgoedwaarde (b)	1.216.265	29.603	1.186.662
EPRA LTV (a/b)	44,1%		43,9%

Alternatieve prestatie maatstaven

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

Gemiddelde rentevoet van de financieringen^o

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 gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen (kredieten bij financiële instellingen, obligatie-emissies, enz)). Deze alternatieve prestatie maatstaf 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 €		31.12.2022	31.12.2021
Netto-interestkosten (op jaarbasis)	A	10.655	7.095
Geactiveerde intercalaire interesten	B	1.647	1.095
Gemiddelde schuld van de periode	C	620.034	459.768
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365) (%)	= (A+B)/C	2,0%	1,8%

Net debt / EBITDA^o

Definitie - De Net debt-EBITDA verhouding wordt berekend door de langlopende en kortlopende financiële verplichtingen (verminderd met kasgeld) te delen door het operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) gecorrigeerd met de afschrijvingen.

Doelstelling - De Net debt / EBITDA geeft aan hoeveel jaar de vennootschap nodig heeft om haar financiële schulden terug te betalen, in de veronderstelling dat de financiële schulden en EBITDA constant blijven.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2022	31.12.2021
Financiële schulden		628.826	530.210
Kas en kasequivalenten		-3.053	3.537
Net debt (IFRS)	A	625.773	526.673
Operationeel resultaat voor het resultaat op portefeuille		58.586	53.430
Afschrijvingen		773	681
EBITDA (IFRS)	B	59.359	54.111
Net debt/ EBITDA	= A/B	10,5	9,7

Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep)^o

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

Reconciliatie		31.12.2022	31.12.2021
Nettoresultaat (aandeel Groep) (in duizenden €)	A	51.714	98.100
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	26.664.878	25.983.006
Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep) (in €)	=A/B	1,94	3,78

Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel^o

Definitie - Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) vermeerderd met de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Deze alternatieve prestatimaatstaf 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		31.12.2022	31.12.2021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden €)	A	693.352	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	741.673	664.596
Aantal aandelen op jaareinde	D	29.235.067	26.300.908
Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel (in €)	=C/D	25,37	25,27

Operationele marge^o

Definitie - De operationele marge is het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten. Deze alternatieve prestatimaatstaf 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 €		31.12.2022	31.12.2021
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	A	58.586	53.430
Huurinkomsten	B	71.474	65.056
Operationele marge (%)	=A/B	82%	82%

Portefeullieresultaat en portefeullieresultaat (aandeel Groep)^o

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

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

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2022	31.12.2021
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		478	198
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-26.106	66.020
Ander portefeullieresultaat		3.920	-11.205
Portefeullieresultaat		-21.708	55.013
Minderheidsbelang		-4.302	-6.306
Portefeullieresultaat (aandeel Groep)		-26.010	48.707

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.

Bezettingsgraad

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.

Brutorendement

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.

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. De free float factor zal afgerond worden naar de dichtsbijzijnde 5%.

Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

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

Geschatte huurwaarde (GHW)

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

Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)

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

GVV-KB

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

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

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 perimtervennootschappen 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 Interinvest Offices & Warehouses, de volledige juridische naam van de vennootschap.

Investeringswaarde van een vastgoed

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

Liquiditeit van het aandeel

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

Nettodividend

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

Nettodividendrendement

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

Nettorendement

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

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 Interinvest die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via de Nederlandse perimervenootschappen betekent dit dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,09.

Return van een aandeel

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

Schuldgraad

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

Verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

Interinvest Offices & Warehouses nv (hierna Interinvest), 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. Interinvest investeert in logistieke panden in België en Nederland en in kantoorgebouwen in België. Het investeren gebeurt in up-to-date gebouwen en duurzame (her)ontwikkelingsprojecten, gelegen op strategische locaties, met oog voor clustervorming en is gericht op verhuur aan eersterangshuurders. 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. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden met een belangrijke studentenpopulatie zoals Antwerpen, Mechelen, Brussel en Leuven. Interinvest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m². De vennootschap gaat beyond real estate vanuit de strategische pijlers van het #connect2025 groeiplan: waardecreatie, duurzaamheid, klantgerichtheid en #TeamInterinvest.



Voor meer informatie:
Interinvest Offices & Warehouses nv,
openbare gereguleerde
vastgoedvennootschap naar
Belgisch recht,
Gunther Gielen, ceo
of Vincent Macharis, cfo
T. + 32 3 287 67 87
InvestorRelations@interinvest.eu
<https://www.interinvest.eu/nl>

BTW: BE0458623918
RPR Antwerpen

