

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) indicatoren^o

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 prestatie maatstaf 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 prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

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

Reconciliatie		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 perimetervennootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren.

Interestcover ratio

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

Intervest

Intervest is de ingekorte naam voor 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

