

8 Bijlagen

8.1 Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

8.1.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	30-6-2023	30-6-2022
Huurinkomsten	40.193	35.438
Met verhuur verbonden kosten	-59	15
NETTOHUURRESULTAAT	40.134	35.454
Recuperatie van vastgoedkosten	686	627
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	21.959	13.566
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-810	-589
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen	-21.959	-13.566
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	267	328
VASTGOEDRESULTAAT	40.276	35.819
Technische kosten	-478	-302
Commerciële kosten	-54	-235
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-987	-478
Beheerkosten vastgoed	-3.735	-1.938
Andere vastgoedkosten	-1.108	-954
Vastgoedkosten	-6.363	-3.907
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	33.913	31.913
Algemene kosten	-2.684	-2.811
Andere operationele opbrengsten en kosten	-425	-200
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	30.804	28.902
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-4.123	72
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.924	29.014
Ander portefeuilleresultaat	-1.612	-6.440
OPERATIONEEL RESULTAAT	33.994	51.548
Financiële opbrengsten	261	2
Netto-interestkosten	-9.201	-3.672
Andere financiële kosten	-305	-80
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-720	20.400
Financieel resultaat	-9.965	16.650
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	24.029	68.198
Belastingen	-750	-407
NETTORESULTAAT	23.279	67.790

in duizenden €	30-6-2023	30-6-2022
NETTORESULTAAT	23.279	67.790
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders Groep	17.710	65.701
Derden	5.569	2.089

in duizenden €	30-6-2023	30-6-2022
NETTORESULTAAT - Aandeelhouders Groep	17.710	65.701
Uit te sluiten:		
– Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-4.123	72
– Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.924	29.014
– Ander portefeuilleresultaat	-1.612	-6.440
– Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-720	20.400
– Minderheidsbelangen mbt bovenstaande	-4.814	-1.665
EPRA RESULTAAT	20.055	24.320

RESULTAAT PER AANDEEL - GROEP	30-6-2023	30-6-2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.880.473	26.577.334
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	29.370.567	26.357.415
Nettoresultaat (in €)	0,60	2,49
Verwaterd nettoresultaat (in €)	0,60	2,49
EPRA resultaat (in €)	0,68	0,92

8.1.2 Verkort geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	30-6-2023	30-6-2022
NETTORESULTAAT	23.279	67.790
Andere componenten van het globaalresultaat	-920	2.338
Herwaardering andere materiële vaste activa	-920	2.338
GLOBAALRESULTAAT	22.359	70.129
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	17.478	67.705
Minderheidsbelangen	4.881	2.423

8.1.3 Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	30-6-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA		1.440.985	1.381.476
Immateriële vaste activa		276	284
Vastgoedbeleggingen	8.2.5	1.393.972	1.333.418
Andere materiële vaste activa		15.026	15.124
Financiële vaste activa		31.673	32.608
Handelsvorderingen en andere vaste activa		37	41
VLOTTENDE ACTIVA		50.991	47.304
Activa bestemd voor verkoop		16.156	27.277
Handelsvorderingen	8.2.4	11.764	2.126
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	8.2.7	1.674	4.937
Kas en kasequivalenten		2.380	3.053
Overlopende rekeningen		19.017	9.911
TOTAAL ACTIVA		1.491.976	1.428.780
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	30-6-2023	31-12-2022
EIGEN VERMOGEN		707.961	721.410
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		676.282	693.352
Kapitaal		269.721	264.026
Uitgiftepremies		223.838	219.354
Reserves		165.013	158.257
Nettoresultaat van het boekjaar		17.710	51.714
Minderheidsbelangen		31.678	28.059
VERPLICHTINGEN		784.015	707.370
Langlopende verplichtingen		619.795	564.849
Langlopende financiële schulden		572.787	525.115
<i>Kredietinstellingen</i>		470.352	422.734
<i>Andere</i>		102.435	102.382
Andere langlopende financiële verplichtingen	8.2.8 – 8.2.9	20.755	15.162
Handelsschulden en andere langlopende schulden		2.990	2.810
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		23.264	21.761
Kortlopende verplichtingen		164.220	142.521
Kortlopende financiële schulden		119.594	102.646
<i>Kredietinstellingen</i>		88.094	64.646
<i>Commercial Paper</i>		31.500	38.000
Andere kortlopende financiële verplichtingen	8.2.9	39	35
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		16.502	25.680
Andere kortlopende verplichtingen		2.858	3.811
Overlopende rekeningen		25.227	10.349
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.491.976	1.428.780



8.1.4 Verkort geconsolideerde kasstroomoverzicht

in duizenden €	30-6-2023	30-6-2022
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	3.053	3.537
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	18.784	23.928
Operationeel resultaat	33.994	51.548
Betaalde interesten	-9.813	-3.503
Andere niet-operationele elementen	-794	-487
Aanpassing van het resultaat winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-2.885	-21.428
– Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	565	379
– Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	4.123	-78
– Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.924	-29.014
– Spreiding van huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	-232	119
– Ander portefeuilresultaat	1.584	7.166
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-1.718	-2.202
Beweging van activa	-6.648	-3.382
Beweging van verplichtingen	4.929	1.180
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-49.609	-118.374
Investeringen en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	-3.638	-1.231
Verwerving van vastgoedbeleggingen	-23.716	-34.844
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	6.999	0
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	-44.876
Investeringen in projectontwikkelingen	-28.026	-35.026
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-1.227	-2.397
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.152	95.453
Terugbetaling van leningen	-24.720	-29.320
Opname van leningen	89.242	158.213
Kosten mbt kapitaalsverhoging 2022 en keuzedividend 2023	-188	0
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	180	-27
Betaling van dividenden	-34.361	-33.413
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	2.380	4.544

8.1.5 Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Nettoresultaat boekjaar (Aandeelhouders Groep)	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
BEGINTOESTAND 1 JANUARI VORIG BOEKJAAR	237.930	189.819	96.662	98.100	14.023	636.535
Globaalresultaat vorig boekjaar			2.004	65.701	2.423	70.129
Overboekingen door resultaatverdeling van boekjaar van 2 jaar geleden:						
– Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			48.510	-48.510		
– Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			4.217	-4.217		
– Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren			4.936	-4.936		
– Toevoeging aan de andere reserves			198	-198		
Dividenden boekjaar van 2 jaar geleden				-40.239	-277	-40.517
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar van 2 jaar geleden	2.519	4.585				7.104
BALANS OP 30 JUNI VORIG BOEKJAAR	240.449	194.404	156.528	65.701	16.169	673.251

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2023

van de raad van toezicht over de periode 01.01.2023 tot 30.06.2023

Gereguleerde informatie
 Embargo tot 03.08.2023, 18u30

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Nettoresultaat boekjaar (Aandeelhouders Groep)	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
BEGINTOESTAND 1 JANUARI HUIDIG BOEKJAAR	264.026	219.354	158.257	51.714	28.059	721.410
Globaalresultaat huidig boekjaar			-232	17.710	4.881	22.359
Overboekingen door resultaatverdeling vorig boekjaar:						
– Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			-27.128	27.128		
– Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			32.257	-32.257		
– Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren			1.023	-1.023		
– Toevoeging aan de andere reserves			836	-836		
Dividend vorig boekjaar				-44.726	-1.259	-45.986
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend vorig boekjaar	5.881	4.484				10.365
Kosten mbt kapitaalverhoging perimetervenootschap Genk Green Logistics	-2				-2	-5
Kosten mbt aandelenuitgifte (private plaatsing 2022 en keuzedividend 2023)	-184					-184
BALANS OP 30 JUNI HUIDIG BOEKJAAR	269.721	223.838	165.013	17.710	31.678	707.961

8.2 Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

8.2.1 Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde resultatenrekening

in duizenden €	30-6-2023					30-6-2022				
	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren BE	Corporate	TOTAAL	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren BE	Corporate	TOTAAL
Nettohuurresultaat	17.835	10.452	11.848		40.134	12.723	8.826	13.906		35.454
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	435	54	-347		142	421	96	-151		366
Vastgoedresultaat	18.270	10.506	11.500		40.276	13.144	8.922	13.754		35.819
Vastgoedkosten	-1.527	-845	-3.992		-6.363	-1.104	-797	-2.006		-3.907
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-247	-32	-86	-2.744	-3.109	-215	-32		-2.764	-3.011
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16.497	9.628	7.423	-2.744	30.804	11.825	8.093	11.748	-2.764	28.902
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-9		-4.113		-4.123			72		72
Variaties in de reële waarde vastgoedbeleggingen	17.898	-504	-8.470		8.924	9.996	24.431	-5.413		29.014
Ander portefeuilleresultaat	-539	-859	-214		-1.612	647	-7.377	290		-6.440
Operationeel resultaat	33.846	8.266	-5.374	-2.744	33.994	22.468	25.147	6.697	-2.764	51.548
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)				-9.244	-9.244				-3.750	-3.750
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				-720	-720				20.400	20.400
Belastingen				-750	-750				-407	-407
NETTORESULTAAT	33.846	8.266	-5.374	-13.459	23.279	22.468	25.147	6.697	13.478	67.790

BEDRIJFSSEGMENTERING/ KERNCIJFERS in duizenden €

	30-6-2023				31-12-2022			
	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren BE	TOTAAL	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren BE	TOTAAL
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	692.143	351.106	350.724	1.393.972	628.450	347.277	357.691	1.333.418
Totaal verhuurbare oppervlakte (000 m2)	805	359	208	1.372	698	353	208	1.259
Bezettingsgraad (%)	98%	100%	79%	93%	96%	100%	76%	90%

8.2.2 Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarcijfers

Verklaring van overeenstemming

Intervest is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers van de vennootschap op 30 juni 2023 omvat de vennootschap en haar perimetrovennootschappen (de "Groep"). Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van toezicht van 2 augustus 2023.

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie en in overeenstemming met IAS 34 - Tussentijdse financiële verslaggeving. De IFRS omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de IASB en de IFRIC. Verder zijn deze verkorte halfjaarcijfers opgesteld volgens het KB van 13 juli 2014.

In deze verkorte halfjaarcijfers worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2022, met toevoeging van onderstaande.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2023

- IFRS 17 Verzekeringscontracten: Initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info.
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving.
- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen.
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie.
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pillar Two Modelregels (onmiddellijk toepasbaar maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie – toelichtingen zijn vereist voor boekjaren op of na 1 januari 2023).

Deze nieuwe of gewijzigde standaarden hebben geen significante impact op de financiële resultaten van Intervest.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn in huidig boekjaar

Intervest heeft de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn in huidig boekjaar maar wel eerder mogen worden toegepast, nog niet toegepast. Hieronder wordt voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor Intervest, aangegeven welke invloed de toepassing ervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening van 2023 en verder. Onderstaande standaarden werden nog niet bekrachtigd binnen de EU.

- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en Langlopende Verplichtingen met Convenanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).
- Aanpassingen aan IFRS 16: Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).

- > Aanpassingen aan IAS 7 Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen: Financieringsregelingen voor Leveranciers (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).

8.2.3 Geconsolideerde resultatenrekening

Voor een toelichting van de significante bewegingen op de resultatenrekening wordt verwezen naar het Financieel verslag (supra) in dit persbericht.

8.2.4 Handelsvorderingen

in duizenden €	30-6-2023	31-12-2022
Handelsvorderingen	10.230	1.292
Op te stellen facturen	1.099	527
Dubieuze debiteuren	607	549
Voorziening dubieuze debiteuren	-607	-549
Andere handelsvorderingen	435	307
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	11.764	2.126

Op 30 juni 2023 bedragen de uitstaande handelsvorderingen € 12 miljoen, ten opzichte van € 2 miljoen op 31 december 2022.

De toename is grotendeels het gevolg van een stijging op de handelsvorderingen zelf en in mindere mate door een stijging van de “op te stellen facturen”. De stijging op de handelsvorderingen bedraagt circa € 9 miljoen en is grotendeels afkomstig door uitgestuurde facturen die nog niet op vervaldag kwamen.

in duizenden €	30-6-2023	31-12-2022
Nog niet vervallen vorderingen	6.478	0
Vorderingen < 30 dagen	1.340	832
Vorderingen 30-90 dagen	1.837	402
Vorderingen > 90 dagen	575	58
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	10.230	1.292

De toename bij de vorderingen kleiner dan 30 dagen betreft één grote doorfacturatie van werken, ten bedrage van circa € 1 miljoen. Intervest voorziet geen problemen om dit bedrag te innen. De stijging in de openstand 30 tot 90 dagen is voornamelijk een gevolg van het faillissement van Easy Log, Intervest ontving van deze huurder echter voldoende cashwaarborg om de openstand per 30/06/2023 te compenseren.

Intervest volgt de betaaltermijnen en het verhoogde risico rond debiteuren vandaag en in de verdere loop van de huidige economische situatie nauwgezet op en beschikt over voldoende financieringscapaciteit om mogelijke spanning op de liquiditeiten op te vangen, mocht er verder vertraging in de betaling van de huurinkomsten ontstaan.

Voor het bepalen van de aan te leggen provisies voor dubieuze debiteuren, wordt op kwartaalbasis een inschatting gemaakt van de verwachte verliezen op de openstaande handelsvorderingen en worden overeenkomstige waardeverminderingen aangelegd. Op deze manier benadert de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde ervan. De kredietwaardigheid van het huurdersbestand wordt regelmatig gescreend. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen.

Gezien de kwaliteit van de huurders enerzijds, en het lage kredietrisico geassocieerd aan financiële huurvorderingen, opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materiële impact op de Groep.



8.2.5 Evolutie van de vastgoedbeleggingen

in duizenden €	30-6-2023				31-12-2022			
	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren BE	TOTAAL	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren BE	TOTAAL
BALANS OP 1 JANUARI	628.450	347.277	357.691	1.333.418	480.239	342.282	386.423	1.208.944
Verwerving van vastgoedbeleggingen	19.124	0	0	19.124	4.627	30.222	0	34.849
Verwerving van vastgoed via aandelen in vastgoedbeleggingsvennootschappen	0	0	0	0	60.566	0	0	60.566
Verwerving van grondreserve	10.375	0	0	10.375	0	0	0	0
Investerings in projectontwikkelingen	13.667	4.277	547	18.492	75.426	5.749	6.666	87.841
Investerings in de bestaande vastgoedbeleggingen	2.627	56	956	3.638	1.414	575	935	2.924
Desinvestering van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	-8.095	0	0	-8.095
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	-27.504	-27.504
Variaties in de reële waarde vastgoedbeleggingen	17.898	-504	-8.470	8.924	14.274	-31.552	-8.829	-26.106
BALANS OP 30 JUNI/31 DECEMBER	692.143	351.106	350.724	1.393.972	628.450	347.277	357.691	1.333.418
Aandeel in de portefeuille	50%	25%	25%	100%	47%	26%	27%	100%

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt per 30 juni 2023 € 1.394 miljoen (€ 1.333 miljoen op 31 december 2022). De toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 61 miljoen of 5% ten opzichte van 31 december 2022 is als volgt te verklaren.

In de logistieke portefeuille van België – toename reële waarde met € 64 miljoen of 10%

- > Acquisities van vastgoedbeleggingen en grondreserves voor € 29,5 miljoen
- > € 13,7 miljoen investeringen in lopende projectontwikkelingen, voornamelijk in Genk Green Logistics
- > € 2,6 miljoen investeringen in de bestaande portefeuille
- > Positieve herwaardering van € 17,9 miljoen of circa 3%. Een gevolg van de herwaardering van de resterende grondpositie in Genk Green Logistics naar fair value, de verdere afwerking van de reeds voorverhuurde projectontwikkelingen en het opnemen van enkele duurzaam waarneembare verhogingen in markthuur voor de populairste logistieke locaties die momenteel door de vastgoeddeskundigen in transacties worden vastgesteld, die ondanks een gemiddelde yieldverhoging van 14 basispunten samen zorgen voor een toename in de fair value. De gemiddelde huurwaarde ingeschat door de vastgoeddeskundige neemt toe tot € 47/m² (€ 46/m² op 31 december 2022). De gemiddelde kapitalisatievoet, toegepast door de vastgoeddeskundigen in de logistieke portefeuille bedraagt 5,4% (5,3% op 31 december 2022).

In de logistieke portefeuille van Nederland – toename reële waarde met € 4 miljoen of 1%

- > € 4,3 miljoen investeringen in projectontwikkelingen
- > Lichte negatieve herwaardering van € 0,5 miljoen of 0,1%. De toename in de gemiddelde toegepaste kapitalisatievoeten van 40 basispunten wordt gecompenseerd door een toename in de gemiddelde huurwaarde ingeschat door de vastgoeddeskundige met € 8/m² tot € 66/m² (€ 58/m² op 31 december 2022). De gemiddelde kapitalisatievoet toegepast voor de waardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille bedraagt 6,1% (5,7% voor 31 december 2022).

In de kantorenportefeuille – daling reële waarde met -€ 7 miljoen of -2%

- > € 1,5 miljoen investering in bestaande vastgoedbeleggingen en projecten
- > Negatieve herwaardering van € 8,5 miljoen of circa 2 %, hoofdzakelijk te verklaren door een toename in de gemiddelde toegepaste kapitalisatievoet met 18 basispunten (van 7,8% naar 8,0%).

Uitsplitsing van de vastgoedbeleggingen naar soort

in duizenden €	30-6-2023	31-12-2022
Uitsplitsing vastgoedbeleggingen naar soort		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.313.051	1.233.799
Projectontwikkelingen	80.921	99.619
<i>Projectontwikkelingen in aanbouw</i>	32.654	72.210
<i>Grondreserves</i>	48.267	27.410
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	1.393.972	1.333.418

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden opgenomen tegen reële waarde.

De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie:

- > niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- > niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- > niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie.

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

8.2.6 Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De waarde van de toekomstige minimum huurinkomsten tot aan de eerste vervaldag van de niet-opzegbare contracten heeft onderstaande inningstermijnen.

in duizenden €	30-6-2023	30-6-2022
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	40.373	35.778
Tussen één en vijf jaar	208.081	188.960
Meer dan vijf jaar	123.323	125.998
TOTAAL VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMUM HUURINKOMSTEN	371.776	350.736

Voor verdere toelichting bij de wijziging in de toekomstige minimum huurinkomsten op 30 juni 2023 wordt verwezen naar het Vastgoedverslag (supra) in dit persbericht.

8.2.7 Belastingvorderingen en andere vlottende activa

in duizenden €	30-6-2023	31-12-2022
Belastingen terug te vorderen	212	121
<i>Terug te vorderen BTW</i>	33	69
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting Nederland</i>	179	52
Belastingen (ingehouden ten gevolg van fiscale situatie van de Groep)	144	3.469
Andere	1.318	1.347
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	1.674	4.937

Naar aanleiding van de van het arrest van het Hof van Beroep van Gent op 28 juni 2022 in het voordeel van Intervest dat betekend werd op 4 augustus 2022 werden in de loop van 2023 verschillende inhoudingen op betwiste aanslagen door de fiscus ontheven en aan de vennootschap terugbetaald.

8.2.8 Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur van Intervest per 30 juni 2023 is gegeven in het Financieel verslag (supra) in dit persbericht.

Te betalen concessievergoeding Gent Skaldenstraat

Voor sommige van de vastgoedbeleggingen houdt Intervest niet de volle eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie, erfpacht of soortgelijke. Zo ook voor de site in Gent Skaldenstraat, aangekocht in het eerste semester van 2023.

Concreet werd voor de te betalen concessievergoeding van Gent in het eerste semester van 2023 een financiële verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. In het bepalen van de huidige waarde van deze toekomstige leasebetalingen worden enkele beoordelingen en schattingen gemaakt. Met name voor het bepalen van de duurtijd van de concessie (afhankelijk van de contractuele verlengingsmogelijkheden van de concessie enerzijds en de economische levensduur van het gebouw waar de vastgoedschatter rekening mee houdt in de reële waardebepaling anderzijds) en bij het bepalen van de incrementele rentevoet als discount rate van de lease betalingen.

De discount rate gehanteerd bij de bepaling van de nieuwe verplichting voor Gent werd gebaseerd op een combinatie van de interestcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van Intervest, beiden in lijn met de looptijd van het onderliggend gebruiksrecht. Hierbij is de interestcurve gebaseerd op observeerbare marktdata. Ook de spread is gebaseerd op basis van een recente transactie van Intervest, waarbij rekening houdend met de langere looptijd van het onderliggend gebruiksrecht Gent, de bovenmarge van de vork aangehouden is in de berekening van de discount rate.

De totale schuld op de balans per 30 juni 2023 met betrekking tot de te betalen concessievergoeding van Gent bedraagt bijna € 5 miljoen. Naast de te betalen concessievergoeding van Gent, heeft Intervest nog te betalen concessievergoedingen aan derden van andere sites. De totale schuld voor te betalen concessievergoedingen aan derden bedraagt circa € 16 miljoen op 30 juni 2023. Voor meer toelichting wordt verwezen naar het Jaarverslag 2022 – Toelichting 20. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen.

8.2.9 Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Intervest bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS).

SAMENVATTING FINANCIËLE INSTRUMENTEN			30-6-2023		31-12-2022	
in duizenden €	Categorie	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	31.673	31.673	32.608	32.608
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	37	37	41	41
Vlottende activa						
Financiële vlottende activa	C	2				
Handelsvorderingen	A	2	11.764	11.764	2.126	2.126
Kas en kasequivalenten	B	2	2.380	2.380	3.053	3.053
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden	A	2	572.787	554.136	525.115	504.942
Andere langlopende financiële verplichtingen			20.755	20.755	15.162	15.162
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	C	2	4.549	4.549	4.793	4.793
<i>Andere langlopende financiële verplichtingen</i>	A	3	16.205	16.205	10.369	10.369
Handelsschulden en andere langlopende schulden	A	2	2.990	2.990	2.810	2.810
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden	A	2	119.594	119.547	102.646	102.646
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	3	39	39	35	35
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	16.502	16.502	25.680	25.680
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	2.858	2.858	3.811	3.811

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- financiële activa of passiva geamortiseerd aan kostprijs
- activa of passiva, gehouden aan reële waarde via resultatenrekening.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie van de reële waarden:

- > niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- > niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- > niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk gebaseerd op niet (extern) observeerbare informatie.

De financiële instrumenten van Intervest stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn vermeld in het Jaarverslag 2022 in Toelichting 20 Financiële instrumenten.

Deze interest rate swaps hebben op 30 juni 2023 een positieve marktwaarde van € 27 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 410 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.



	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
In duizenden €					Ja/Nee	30-6-2023	31-12-2022
1 IRS	30.06.2021	30.06.2028	0,7200%	25.000	Nee	-2.062	-2.273
2 IRS	30.06.2021	30.06.2027	0,6900%	35.000	Nee	-2.234	-2.520
3 IRS	09.03.2023	09.03.2030	3,1891%	10.000	Nee	-123	0
4 Floor	17.05.2023	17.05.2023	2,4300%	20.000	Nee	-131	0
Opgenomen onder Andere langlopende financiële verplichtingen						-4.549	-4.793
1 IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	633	797
2 IRS	01.02.2021	01.02.2028	0,0030%	30.000	Nee	4.075	4.365
3 Floor	30.06.2021	30.06.2027	-1,0000%	35.000	Nee	5.661	6.054
4 Floor	30.06.2021	30.06.2028	-1,0500%	25.000	Nee	4.904	5.258
5 IRS	06.04.2021	03.04.2028	0,6120%	25.000	Nee	0	3.022
6 IRS	01.04.2021	03.04.2028	0,6770%	10.000	Nee	1.114	1.175
7 IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Nee	807	822
8 IRS	20.12.2021	18.06.2027	0,7975%	15.000	Nee	1.395	1.440
9 IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Nee	1.397	1.439
10 IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Nee	837	859
11 IRS	16.11.2022	16.11.2028	1,9080%	25.000	Nee	1.458	1.541
12 IRS	14.12.2022	14.12.2025	1,1800%	35.000	Nee	1.981	1.977
13 IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	875	917
14 IRS	18.08.2021	30.06.2028	0,2366%	20.000	Nee	2.730	2.935
15 Floor	18.08.2021	18.08.2024	0,0000%	20.000	Nee	7	7
16 IRS	28.02.2023	27.02.2026	1,2410%	50.000	Nee	2.943	0
17 IRS	09.05.2023	09.05.2028	2,8548%	10.000	Nee	124	0
18 IRS	09.05.2023	09.05.2029	2,8759%	10.000	Nee	88	0
19 IRS	15.05.2023	15.05.2028	2,8519%	10.000	Nee	124	0
20 CAP	17.05.2023	17.05.2026	3,5000%	20.000	Nee	286	0
21 IRS	02.06.2023	02.06.2028	2,9110%	10.000	Nee	97	0
22 IRS	14.06.2023	14.06.2028	2,9802%	10.000	Nee	64	0
23 IRS	27.06.2023	27.06.2028	3,0651%	15.000	Nee	38	0
24 IRS	28.06.2023	28.06.2023	2,9221%	10.000	Nee	35	0
Opgenomen onder Financiële vaste activa						31.673	32.608
TOTAAL REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN						27.123	27.815
Boekhoudkundige verwerking op 30 juni/31 december							
– In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding						27.815	-4.489
– In de resultatenrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva						-691	32.304
TOTAAL REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN						27.124	27.815

Intervest classificeert op 30 juni 2023 geen enkele interest rate swap als kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande interest rate swaps worden rechtstreeks in de resultatenrekening verwerkt.

8.2.10 Verbonden partijen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2023 geen wijzigingen voorgedaan in het type transacties dat plaatsvindt met verbonden partijen ten opzichte van de beschrijving in Toelichting 23 van de Financiële staten in het Jaarverslag 2022.

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de vennootschap enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 7:115 tot 7:117 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en artikelen 36 tot 38 van de GVV-Wet) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

8.2.11 Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

Voor de betwiste aanslagen van Intervest wordt verwezen naar Toelichting 26 van het Jaarverslag 2022. Aanvullend heeft Intervest op 30 juni 2023 volgende verplichtingen:

Investeringsverplichtingen ten belope van circa € 9 miljoen voor de verdere bouw van Genk Green Logistics.

Daarnaast heeft Intervest zich, samen met JM Construct, ten aanzien van De Vlaamse Waterweg hoofdelijk en ondeelbaar borg gesteld voor de betaling door Genk Green Logistics (GGL) van kosten van aanleg van infrastructuur voor een bedrag van € 0,6 miljoen.

Verder heeft Intervest onrechtstreeks, via haar 50% aandeelhouderschap in Genk Green Logistics, een resultaatsverbintenis om in de context van het GGL-project een minimum tewerkstelling te garanderen. De naleving van deze resultaatsverbintenis wordt gemeten op twee punten in de tijd, namelijk 31 december 2030 en 31 december 2036, verhoogd met het aantal kalenderdagen vertraging inzake de oplevering van de infrastructuurwerken van zone A door De Vlaamse Waterweg die contractueel betaald was op 31 december 2021 maar nog niet heeft plaatsgevonden. Bij niet-naleving van de resultaatsverbintenis kan een boete van maximaal € 2 miljoen worden opgelegd op niveau van Genk Green Logistics.

8.2.12 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2023, behalve de acquisitie in Luik (Herstal) van een strategische logistieke site met toekomstig duurzaam ontwikkelingspotentieel. Voor meer toelichting over deze acquisitie na 30 juni 2023 wordt verwezen naar het Vastgoedverslag (supra) in dit persbericht.

8.3 Verslag van de commissaris

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2023

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de verkorte geconsolideerde balans op 30 juni 2023, de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het verkort geconsolideerd globaalresultaat, het verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkort geconsolideerde kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 12.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de verkorte geconsolideerde balans bedragen 1 491 976 (000) EUR en het geconsolideerde nettoresultaat (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 17 710 (000) EUR.

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Conclusie

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Getekend te Zaventem.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

8.4 Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag

Overeenkomstig artikel 13, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van toezicht, samengesteld uit Ann Smolders (voorzitster), Johan Buijs, Patricia Laureys, Marc Peeters, Dirk Vanderschrick en Marleen Willekens, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

- a. de verkorte halfjaarcijfers, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Offices & Warehouses NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b. het tussentijds jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte halfjaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte halfjaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden
- c. de gegevens in het tussentijds jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het tussentijds jaarverslag zou wijzigen.

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van toezicht van 2 augustus 2023.

8.5 EPRA Kernprestatie-indicatoren

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

EPRA resultaat★

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

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

Reconciliatie in duizenden €		30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
NETTORESULTAAT - aandeel Groep		23.279	57.280	67.790
– Minderheidsbelangen		-5.569	-5.566	-2.089
Nettoresultaat (aandeel Groep)		17.710	51.714	65.701
Elimineren uit het nettoresultaat (aandeel Groep) (+/-)				
– Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-4.123	478	72
– Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		8.924	-26.106	29.014
– Ander portefeuilleresultaat		-1.612	3.920	-6.440
– Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-720	32.257	20.400
– Minderheidsbelangen mbt bovenstaande		-4.814	-4.302	-1.665
EPRA resultaat	A	20.055	45.467	24.320
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	29.370.567	26.664.878	26.357.415
EPRA resultaat per aandeel (in €)	=A/B	0,68	1,71	0,92

EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren

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

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

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

in duizenden €	30-6-2023			31-12-2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	676.282	676.282	676.282	693.352	693.352	693.352
Verwaterde NAV aan reële waarde	676.282	676.282	676.282	693.352	693.352	693.352
Uit te sluiten:	(-)	3.850	4.135	6.039	6.337	
– Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	-23.273	-23.264		-21.775	-21.761	
– Reële waarde van financiële instrumenten	27.123	27.123		27.814	27.814	
– Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		276			284	
Toe te voegen:	(+)	63.235	18.698	62.353		20.174
+ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			18.698			20.174
+ Real estate transfer taks	63.235			62.353		
NAV	735.667	672.147	694.980	749.666	687.015	713.525
Verwaterd aantal aandelen	29.880.473	29.880.473	29.880.473	29.235.067	29.235.067	29.235.067
NAV per aandeel (in €)	24,62	22,49	23,26	25,64	23,50	24,41

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA aangepast NIR

Definitie

- > De EPRA NIR betreft de geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.
- > De EPRA aangepast NIR voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).

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

Reconciliatie in duizenden €		30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop		1.410.128	1.360.696	1.377.945
Uit te sluiten:	(-)	80.921	99.619	190.509
– Projectontwikkelingen met het oog op verhuring		80.921	99.619	190.509
Vastgoed beschikbaar voor verhuring		1.329.207	1.261.076	1.187.436
Toe te voegen:	(+)	63.777	61.170	54.246
+ Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		63.777	61.170	54.246
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring - inclusief recht van gebruik gehouden vastgoed	(B)	1.392.984	1.322.247	1.241.681
Geannualiseerde brutohuurinkomsten		77.348	72.614	66.684
Uit te sluiten:				
– Vastgoedkosten		-9.652	-9.194	-7.361
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	(A)	67.695	63.421	59.323
Aanpassingen:				
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen		4.372	3.996	2.042
Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten	(C)	72.068	67.417	61.365
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (in %)	(A/B)	4,9%	4,8%	4,8%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (in %)	(C/B)	5,2%	5,1%	4,9%

EPRA huurleegstandspercentage

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

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

Segment	Verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	Geschatte huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizenden €)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizenden €)	30-6-2023	31-12-2022
				EPRA huurleegstand (in %)	EPRA huurleegstand (in %)
Kantoren	208.251	5.767.254	27.782.585	20,8%	24,1%
Logistiek vastgoed België	804.573	641.201	37.579.590	1,7%	4,2%
Logistiek vastgoed Nederland	359.147	0	23.829.364	0,0%	0,0%
TOTAAL VASTGOED beschikbaar voor verhuur	1.371.971	6.408.455	89.191.539	7,2%	9,9%

EPRA kostratio's ★

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

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

Reconciliatie in duizenden €		30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
Administratieve en operationele uitgaven (IFRS)		9.389	12.888	6.537
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>		59	19	-15
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>		-686	-1.249	-627
<i>Recuperatie van huurlasten</i>				
<i>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling</i>		810	1.629	589
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>		-267	-939	-328
<i>Vastgoedkosten</i>		6.363	8.566	3.907
<i>Algemene kosten</i>		2.684	4.387	2.811
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>		425	475	200
Uit te sluiten:				
- Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht			-9	
EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten)	(A)	9.388	12.879	6.536
Leegstandskosten		-987	-1.086	-478
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	(B)	8.401	11.794	6.058
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	(C)	40.192	71.465	35.438
EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (in %)	(A/C)	23,4%	18,0%	18,4%
EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (in %)	(B/C)	20,9%	16,5%	17,1%

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;
- > de 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 €		30-6-2023		
		Gerapporteerd	Minderheidsbelang	Aandeel Groep
Toe te voegen:				
- Leningen uit kredietinstellingen		558.446	31.065	527.380
- Commercial Paper		39.500		39.500
- Greenbond/USPP		94.435		94.435
- Nettoschulden/vorderingen		25.119	1.991	23.128
Uit te sluiten:				
- Kas en kasequivalenten	(-)	-2.380	-109	-2.270
EPRA Nettoschuld	(A)	715.120	32.947	682.173
Toe te voegen:				
- Vastgoed beschikbaar voor verhuur (incl. zonnepanelen ed)		1.327.646	53.372	1.274.274
- Vastgoed bestemd voor verkoop		16.156		16.156
- Projectontwikkelingen en grondreserves		80.921	13.063	67.858
- Immateriële vaste activa		276	2	275
- Financiële activa		2.916	1.458	1.458
EPRA Totaal vastgoedwaarde	(B)	1.427.915	67.895	1.360.021
EPRA LTV (a/b)	=(A/B)	50,1%		50,2%
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		46.000
- Greenbond/USPP		94.382		94.382
- Nettoschulden/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 verhuur (incl. zonnepanelen ed)		1.248.391	40.617	1.207.774
- Vastgoed bestemd voor verkoop		27.277		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)	=(A/B)	48,0%		47,9%

8.6 Alternatieve prestatemaatstaven

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

Gemiddelde rentevoet van de financieringen★

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

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

Reconciliatie in duizenden €		30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
Netto-interestkosten	(A)	9.201	10.655	3.672
Geactiveerde intercalaire interesten	(B)	471	1.647	1.113
Gemiddelde schuld van de periode	(C)	660.250	620.034	569.315
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/181 of 360/365) (%)	=(A+B)/C	2,9%	2,0%	1,7%

Net debt/EBITDA

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 €		30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
Financiële schulden		693.348	628.826	651.348
Kas en kasequivalenten		-2.380	-3.053	-4.544
Net debt (IFRS)	A	690.968	625.773	646.804
Operationeel resultaat voor het resultaat op portefeuille		30.804	58.586	28.902
Afschrijvingen		551	773	345
EBITDA (IFRS)	B	31.355	59.359	29.247
Net debt / EBITDA	=(A/B)	10,9	10,5	11,0

Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep)★

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

Reconciliatie		30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
Nettoresultaat (aandeel Groep) (in duizenden €)	(A)	17.710	51.714	65.701
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	(B)	29.370.567	26.664.878	26.357.415
Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep) (in €)	=(A/B)	0,60	1,94	2,49

Nettowaarde per aandeel★

Definitie - 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). Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

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

Reconciliatie in duizenden €		30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden €)	(A)	676.282	693.352	657.082
Aantal aandelen op jaareinde	(B)	29.880.473	29.235.067	26.577.334
Nettowaarde per aandeel (in €)	=(A/B)	22,63	23,72	24,72

Operationele marge★

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

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

Reconciliatie in duizenden €		30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	(A)	30.804	58.586	28.902
Huurinkomsten	(B)	40.193	71.474	35.438
Operationele marge (%)	=(A/B)	77%	82%	82%

Portefeullieresultaat en portefeullieresultaat (aandeel Groep)★

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

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 €		30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		-4.123	478	72
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		8.924	-26.106	29.014
Ander portefeullieresultaat		-1.612	3.920	-6.440
Portefeullieresultaat		3.190	-21.708	22.646
Minderheidsbelang		-4.814	-4.302	-1.665
Portefeullieresultaat (aandeel Groep)		-1.625	-26.010	20.981

8.7 Begrippenlijst

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

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

Bezettingsraad

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

Brutodividendrendement

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

Brutorendement (bij volledige verhuring)

Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huren (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.

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 perimetervenootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren.

Interestcover ratio

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

Intervest

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

Investeringswaarde van een vastgoed

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

Kapitalisatiefactor

De kapitalisatiefactor is het vereiste rendement bepaald door de vastgoedkundige in het taxatieverslag van een vastgoedbelegging.

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 (bij volledige verhuring)

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 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 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 geruimd tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten en eventuele kosten.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen). Voor de vastgoedbeleggingen van Intervest die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via de Nederlandse dochtervennootschappen betekent dit dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,114.

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

Coverfoto: Raamdonksveer

› Nederland

Disclaimer

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

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

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

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

Bijgevolg kunnen de werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Intervest Offices & Warehouses aanzienlijk verschillen van het richtsnoer inzake de toekomstige inkomsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten, vooropgesteld of geïmpliceerd door dergelijke vooruitziende verklaringen. Omwille van deze onzekerheden wordt aan investeerders aangeraden niet teveel vertrouwen te stellen in deze vooruitziende verklaringen. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. Intervest Offices & Warehouses wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af - tenzij dit door de geldende wetgeving wordt opgelegd - voor het uitgeven van eender welke update of revisie betreffende een vooruitziende verklaring, voor het bekendmaken van eender welke veranderingen betreffende haar verwachtingen of eender welke veranderingen van gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden, waarop dergelijke vooruitziende verklaringen gebaseerd zijn.

Noch Intervest Offices & Warehouses, noch diens vertegenwoordigers, verantwoordelijken of adviseurs, garanderen dat de veronderstellingen waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt.

Intervest Offices & Warehouses NV (hierna Intervest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht, waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Intervest investeert in 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.

Intervest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m². De vennootschap gaat *beyond real estate*.

**Voor meer informatie:**

Intervest Offices & Warehouses NV,
Joël Gorsele, ceo
Vincent Macharis, cfo
T. + 32 3 287 67 87

InvestorRelations@intervest.eu
<https://www.intervest.eu/en>

VAT: BE0458623918
RPR Antwerp

