

BEYOND  
REAL  
ESTATE

# TUSSENTIJDSE VERKLARING EERSTE KWARTAAL 2022



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES



---

## Voortvloeiend uit de strategie, leiden de succesvolle realisaties in ontwikkelingsprojecten Herentals Green Logistics en Genk Green Logistics tot een toename van het EPRA resultaat

---

### Sterke financiële resultaten en kerncijfers

- › EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 0,51 voor Q1 2022, een toename met 34% tegenover dezelfde periode vorig jaar
- › Toename huurinkomsten met 18% als gevolg van ontvangen verbrekingsvergoeding van € 2,9 miljoen. Onderliggende huurinkomsten blijven stabiel ten opzichte van Q1 2021
- › Beoogd brutodividend van minstens € 1,53 voor 2022 of een brutodividendrendement van 5,6%<sup>1</sup>
- › Toename operationele marge, exclusief ontvangen verbrekingsvergoeding van € 2,9 miljoen in 2022, met 3% tot 77% tegenover dezelfde periode vorig jaar; operationele marge op 31 maart 2022 bedraagt 81% inclusief ontvangen verbrekingsvergoeding
- › Toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 47 miljoen of 4% ten opzichte van 31 december 2021 door:
  - › € 26 miljoen investeringen in duurzame projectontwikkelingen: voornamelijk in Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics en Greenhouse Collection
  - › € 11 miljoen positieve variatie in reële waarde, gecombineerd resultaat van waardeinstijging in logistieke portefeuille met bijna € 14 miljoen of 2% en waardedaling in kantorenportefeuille met € 2 miljoen of 1%
  - › € 9 miljoen acquisities: uitbreiding van logistieke nieuwbouw op site in Breda (NL) en verwerving logistieke site in Herstal, onmiddellijk aanpalend aan bestaande site
  - › € 1 miljoen investeringen in de bestaande portefeuille
- › Realisatie van weldoordachte groei van 41% van de vastgoedportefeuille sinds begin 2020, waarvan 28% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen
- › Toename WALB tot 4,4 jaar voor de totale portefeuille per 31 maart 2022. 5,1 jaar voor logistiek en 3,0 jaar voor kantoren
- › Bezettingsgraad van de totale vastgoedportefeuille bedraagt 91%. Bezettingsgraad kantoren 82%, logistiek 97%
- › Genk Green Logistics trekt vijfde grote, en eerste lokale speler aan in minder dan één jaar na de start van de commercialisering. Huurovereenkomst met Konings nv gesloten voor 20 jaar en tweemaal verlengbaar met 9 jaar voor nog te bouwen units van circa 30.000 m<sup>2</sup>.
- › Belangrijke verhuurtransacties in de bestaande portefeuille voor logistiek en kantoren:
  - › Nieuwe huurder Sumitomo Warehouse (Europe) in Herentals
  - › Verhuis huurder Yusen Logistics naar nieuwbouw logistieke ruimte op Herentals Green Logistics
  - › Nieuwe huurder Amoda voor 9 jaar vast in De Arend C, Edegem
  - › Verhuring uitbreiding Nouwens Transport Breda voor opgeleverde nieuwbouw in Breda verworven in het eerste kwartaal 2022

<sup>1</sup> Op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 maart 2022, die € 27,35 bedraagt.

## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur

### Solide basis voor recurrente toekomstige waardecreatie

- › Focus in beide segmenten op zowel toekomstig ontwikkelingspotentieel als toekomstbestendig moderniseren van de bestaande portefeuille
- › Strategisch aanwezig in twee vastgoedsegmenten: logistiek vastgoed (69%) en kantoren (31%); 41% van de logistieke portefeuille is gelegen in Nederland
- › Gediversifieerde, solide huurders
- › 330.000 m<sup>2</sup> projecten in aanbouw en toekomstig ontwikkelingspotentieel met een vastgoedwaarde van circa € 400 miljoen, waarvan € 140 miljoen geïnvesteerd is op 31 maart 2022
- › Bijkomend ontwikkelingspotentieel in havengebied Zeebrugge voor 73.000 m<sup>2</sup> op terrein in concessie als gevolg van verwerving aandelen Lingang Overseas Zeebrugge Modern Industrial Park Development Company nv in april 2022
- › Verdere optimalisatie financieringsstructuur:
  - › Aanscherping van de gemiddelde rentevoet tot 1,6% voor het eerst kwartaal 2022
  - › Verdere diversifiëring van de financieringspartners: € 40 miljoen financiering bij ABN AMRO Bank en € 50 miljoen USPP met Amerikaanse verzekeraar
  - › Geen financieringen meer op vervaldatum tot 2023
  - › Gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen van 3,8 jaar
  - › Toename looptijd indekkingsinstrumenten en financieringen met vast rentevoeten tot 5,2 jaar
- › Voldoende investeringsruimte door € 104 miljoen niet-gebruikte kredietlijnen
- › Succesvolle #connect2022-strategie legt fundamenten bij de opmaak van een gedetailleerde roadmap om het ESG-beleid op lange termijn uit te tekenen

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



Herentals › Herentals Green Logistics - artist impression

# Kerncijfers Q1 2022

## VASTGOED

€ **1,3 miljard**

Reële waarde van de portefeuille

**91%**

Bezettingsgraad:

100% Logistiek NL  
96% Logistiek BE  
82% Kantoren

**4,4 jaar**

Gemiddelde resterende  
looptijdhuurcontracten  
(tot eerste vervalddag)

5,1 jaar Logistiek  
3,0 jaar Kantoren

**6,1%**

Brutohuurrendement

5,5% Logistiek  
7,6% Kantoren

**8 bp**

Gemiddelde yield aanscherping in  
logistiek vastgoed

## FINANCIËEL

€ **0,51**

EPRA resultaat per aandeel

€ **25,79**

EPRA NTA per aandeel

**1,6%**

Gemiddelde rentevoet van  
de financieringen

**45,2%**

Schuldgraad

€ **1,53**

Beoogd minimum brutodividend  
per aandeel voor 2022

€ **1,71 - € 1,75**

Verwacht EPRA resultaat  
per aandeel voor 2022

## BEURS

€ **719 miljoen**

Beurskapitalisatie

**5,6%**

Brutodividendrendement

## DUURZAAMHEID

**25%**

van de vastgoedportefeuille  
minstens BREEAM 'Very Good'

**100%**

elektriciteit uit duurzame bronnen

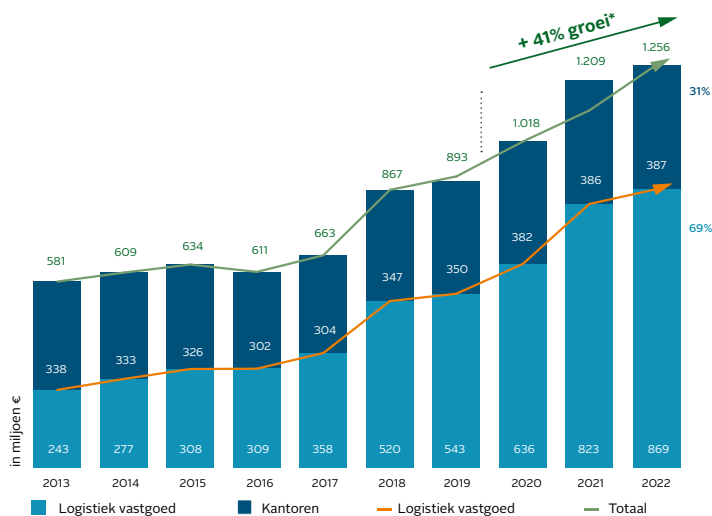
**61%**

van de logistieke vastgoedportefeuille met zonnepanelen: 30 MWp

**59%**

van de vastgoedportefeuille uitgerust met slimme meters

## Reële waarde van de vastgoedportefeuille



\* waarvan 28% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen

## TEAM

**60 medewerkers**



M 40%

V 60%

# Vergelijkende kerncijfers

in duizenden €

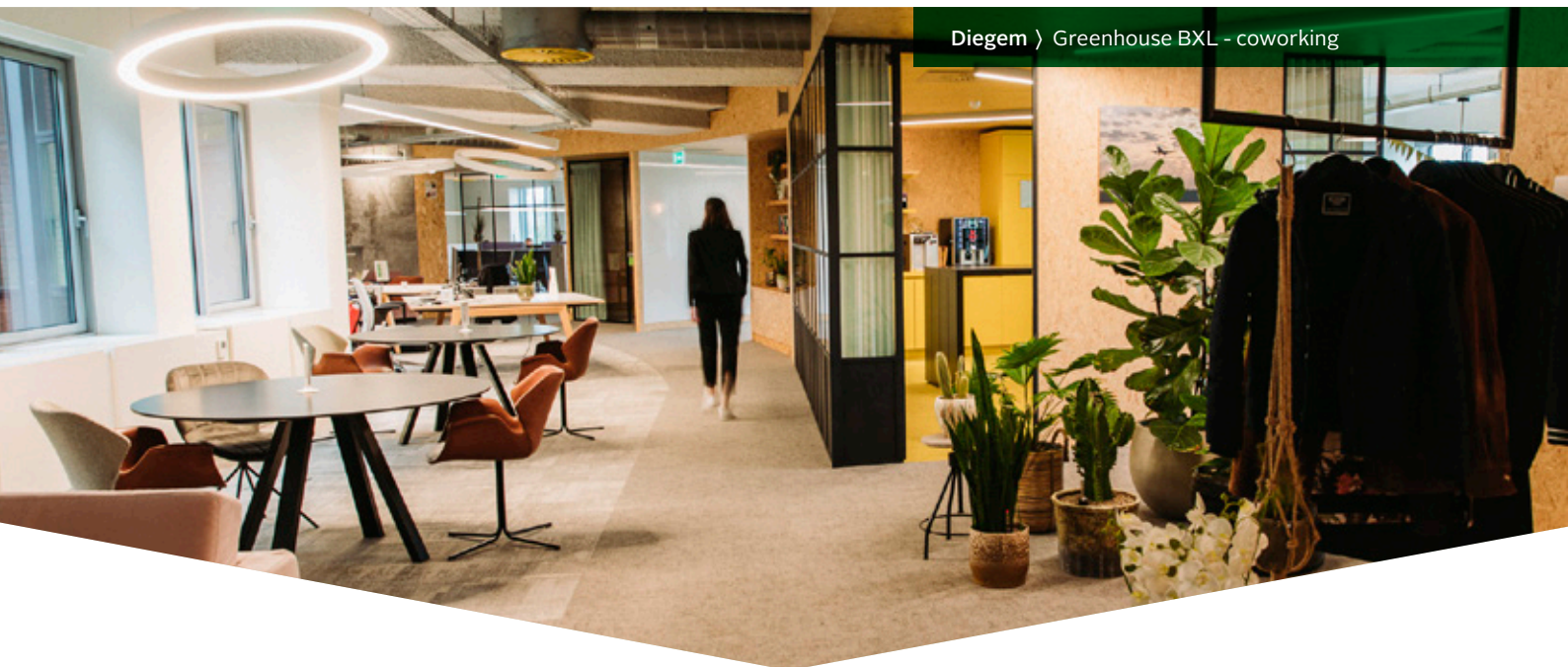
31.03.2022

31.12.2021

	31.03.2022	31.12.2021
<b>Vastgoedkerncijfers</b>		
Reële waarde vastgoed	1.256.234	1.208.944
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.116.124	1.098.820
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,1%	6,4%
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %)	6,7%	6,8%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,4	4,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille (tot eerste vervaldag) (in jaren)	5,1	5,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervaldag) (in jaren)	3,0	2,6
Bezettingsgraad totale portefeuille (in %)	91%	94%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (in %)	97%	100%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %)	100%	100%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %)	96%	99%
Bezettingsgraad kantoren (in %)	82%	87%
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	1.134	1.111
<b>Financiële kerncijfers</b>		
EPRA resultaat	13.334	45.176
Portefeuilleresultaat - aandeel Groep	8.120	48.708
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	11.648	4.217
<b>NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP</b>	<b>33.102</b>	<b>98.100</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.300.908	25.983.006
Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel)	27,35	28,20
Nettowaarde (reële waarde) (in €/aandeel)	24,94	23,67
Nettowaarde (investeringswaarde) (in €/aandeel)	26,54	25,27
Premie t.o.v. reële nettowaarde (in %)	10%	19%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	719	742
Brutodividend (in €)	1,53 <sup>1</sup>	1,53 <sup>1</sup>
Brutodividendrendement (in %)	5,6%	5,4%
Schuldgraad (max. 65%)	45,2%	45,0%
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %)	1,6%	1,8%
Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaren)	3,8	4,1
<b>EPRA kerncijfers</b>		
EPRA resultaat (in €/aandeel) (aandeel Groep)	0,51	1,74
EPRA NTA (in €/aandeel)	25,79	24,83
EPRA NRV (in €/aandeel)	27,73	26,76
EPRA NDV (in €/aandeel)	24,90	23,64
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (in %)	5,0%	5,3%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,2%	5,4%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	8,5%	6,2%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	19,4% <sup>2</sup>	17,9%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	17,8% <sup>2</sup>	16,5%

<sup>1</sup> Dit betreft het beoogd minimum brutodividend.


<sup>2</sup> De toepassing van IFRIC 21 waarbij heffingen opgelegd door de overheid zoals onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar, alsook de ontvangen verbrekingsvergoeding van € 2,9 miljoen beïnvloedt in belangrijke mate de hoogte van de EPRA cost ratio gedurende het boekjaar.



## Inhoudsopgave

<b>Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2022</b>	<b>7</b>
Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad	8
Vastgoedportefeuille	10
Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel	11
Duurzaamheid	15
<b>Financiële resultaten van het eerste kwartaal van 2022</b>	<b>16</b>
Analyse van de resultaten	16
Financiële structuur	19
<b>Keuzedividend</b>	<b>20</b>
<b>Vooruitzichten 2022</b>	<b>21</b>
<b>Financiële kalender 2022</b>	<b>22</b>
<b>Bijlagen:</b>	<b>23</b>
Financiële staten	23
Begrippenlijst en alternatieve prestatemaatstaven eerste kwartaal 2022	26

### Alternatieve prestatemaatstaven

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

## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

# Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2022

Interinvest Offices & Warehouses (hierna, "Interinvest") heeft ook in het eerste kwartaal van 2022 verder de focus gelegd op duurzame waardecreatie in de projecten in aanbouw, zowel in België als in Nederland en in beide segmenten. Daarnaast resulteert het gedreven en actief verhuurbeleid met aandacht voor de verwachtingen van de (potentiële) huurders in sterke KPI's, voor zowel de bestaande portefeuille als voor de projecten. #TeamInterinvest realiseert hierdoor belangrijke mijlpalen in haar strategisch groeiplan #connect2022 en legt een solide basis voor de toekomst.

KERNCIJFERS*	31.03.2022					31.12.2021				
	LOGISTIEK		KANTOREN		TOTAAL	LOGISTIEK		KANTOREN		TOTAAL
	België	Nederland	Totaal logistiek	Totaal kantoren		België	Nederland	Totaal logistiek	Totaal kantoren	
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	510.052	359.368	869.420	386.814	1.256.234	480.239	342.282	822.521	386.423	1.208.944
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in duizenden €)	448.816	353.629	802.445	313.679	1.116.124	422.400	336.800	759.200	339.620	1.098.820
Contractuele huren (in duizenden €)	28.969	17.821	46.790	23.951	70.741	27.850	17.401	45.251	27.767	73.018
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	5,9%	5,0%	5,5%	7,6%	6,1%	6,0%	5,2%	5,6%	8,2%	6,4%
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,2%	5,0%	5,7%	9,2%	6,7%	6,1%	5,2%	5,7%	9,5%	6,8%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,1	6,6	5,1	3,0	4,4	4,4	6,6	5,3	2,6	4,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	5,5	7,9	6,5	4,4	5,8	5,6	8,0	6,5	3,8	5,5
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	96%	100%	97%	82%	91%	99%	100%	100%	87%	94%
Aantal verhuurbare sites	24	15	39	13	52	23	15	38	14	52
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	578	336	914	220	1.134	552	313	865	246	1.111

\* Alle begrippen en hun berekening zijn opgenomen in een lexicon op de website [www.interinvest.be](http://www.interinvest.be), genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven" en als bijlage in dit persbericht.



## Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad

De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt 91% op 31 maart 2022, een daling van 3% ten opzichte van jaareinde 2021 (94%). De bezettingsgraad van de **kantorenportefeuille** neemt af met 4% tot 82% (87% op 31 december 2021). De daling is voornamelijk het gevolg van Woluwe Garden dat vanaf 2022 als projectontwikkeling wordt beschouwd (3%) en het vertrek van enkele huurders in Mechelen, waar de inkrimping van Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower het grootste effect heeft. Enterprise Services Belgium besloot immers begin 2022 om een gedeelte van haar gehuurde oppervlakte vervoegd terug te geven. Interinvest ontving hiervoor een verbrekingsvergoeding van bijna € 3 miljoen, die de huur tot het einde van het contract vertegenwoordigt, verhoogd met de gemeenschappelijke lasten voor één jaar. Deze verbrekingsvergoeding valt volledig ten laste van het EPRA resultaat van het eerste kwartaal van 2022.

De vrijgekomen ruimtes in de kantorenportefeuille bieden Interinvest de mogelijkheid om deze gebouwen aan een grondigere opknapbeurt te onderwerpen. Zo is het is de bedoeling Mechelen Business Tower om te vormen tot een volwaardig multi-tenant kantoorgebouw dat aan de huidige maatstaven van een modern kantoor voldoet. Ook voor Mechelen Campus wordt een gefaseerd en duurzaam herontwikkelingstraject uitgewerkt om deze kantorencluster future-proof te maken, en wat Woluwe Garden betreft is geopteerd voor een volledige duurzame renovatie met implementatie van het Greenhouse-concept.

Meer dan ooit blijkt de combinatie van een inspirerende kantooromgeving met een uitgebreide dienstverlening de sleutel te zijn voor toekomstbestendige waardecreatie.

Ook in de **logistieke portefeuille** neemt de bezettingsgraad af met 3% tot 97% (100% op 31 december 2021). De daling toont zich alleen in de Belgische portefeuille, waar de bezettingsgraad 96% bedraagt op 31 maart 2022 (99% op 31 december 2021). De daling is hoofdzakelijk een gevolg van het vertrek van huurder Pharma Logistics in Huizingen. De commercialisatie van dit oudere logistieke gebouw is lopende. Naast een verhuring op korte termijn worden verschillende langetermijnoplossingen voor het gebouw bekeken.

De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille in Nederland blijft stabiel ten opzichte van jaareinde 2021 en bedraagt nog steeds 100% op 31 maart 2022.

Ondanks de daling in de bezettingsgraad per 31 maart 2022 heeft Interinvest toch enkele mooie **verhuurtransacties** opgetekend in het eerste kwartaal van 2022.





## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur

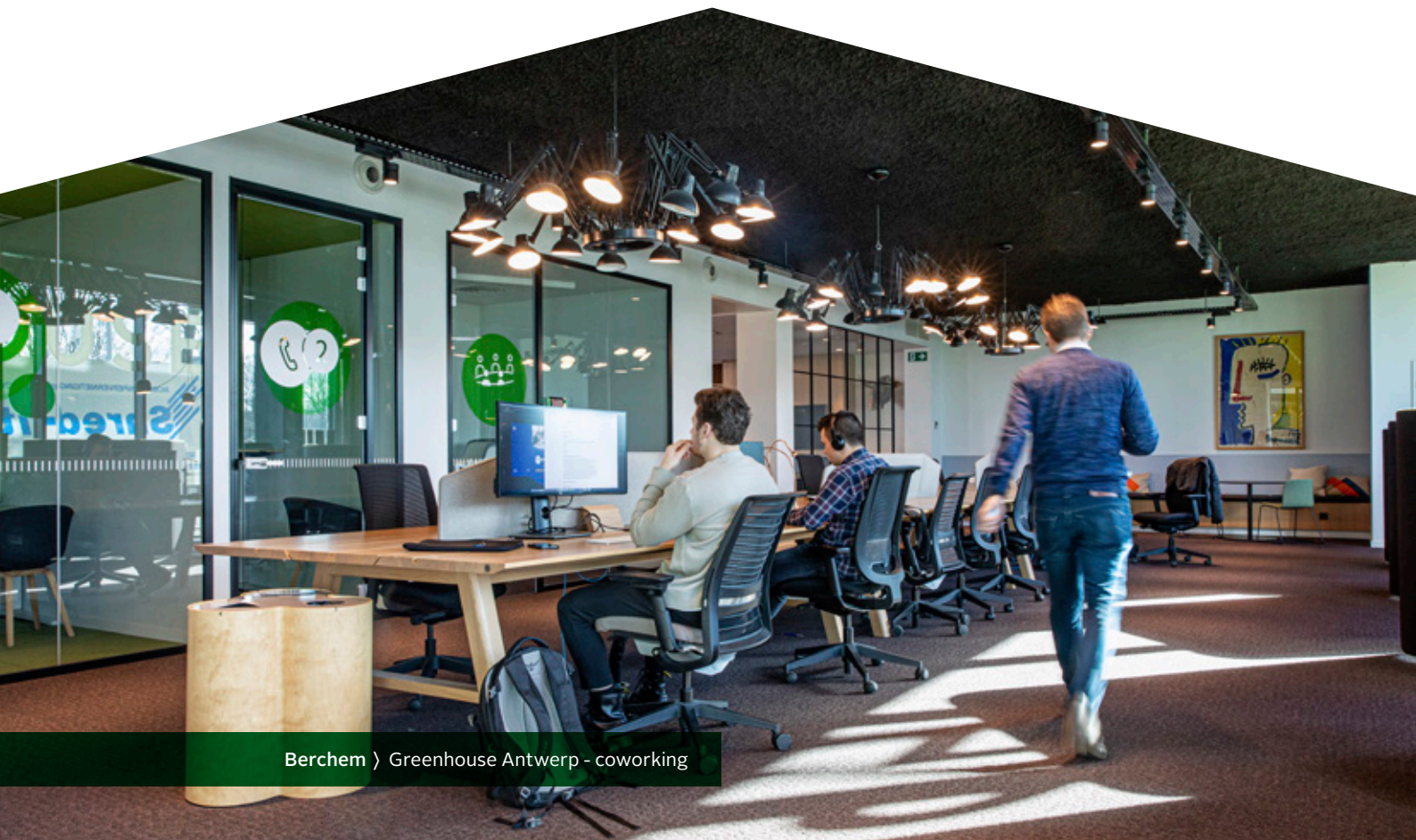


In de **kantorenportefeuille** is een huurovereenkomst getekend met Amoda, die vanaf 1 april 2022 haar intrek genomen heeft in gebouw C van het kantoorcomplex De Arend in Edegem. De huurovereenkomst werd gesloten voor een vast termijn van 9 jaar met een nettojaarhuur van € 0,2 miljoen.

In de **logistieke portefeuille van België** zijn voor Herentals Green Logistics nog twee contracten getekend. Met huurder Yusen Logistics, een bestaande huurder op de site, is een overeenkomst getekend om vanaf 1 april 2022 te verhuizen naar het nog beschikbare gedeelte op de nieuwe site. Het nieuwe huurcontract voor circa 5.608 m<sup>2</sup> logistiek, 4.387 m<sup>2</sup> crossdock, 1.237 m<sup>2</sup> mezzanine en 770 m<sup>2</sup> kantoren is goed voor een nettojaarhuur van € 0,5 miljoen en heeft pas een eerste opzegmogelijkheid over 4,5 jaar. Voor het vrijgekomen gedeelte op de bestaande site is een contract getekend met een nieuwe huurder Sumitomo Warehouses (Europe) voor 10.161 m<sup>2</sup> warehouse, 2.066 m<sup>2</sup> mezzanine en 1.238 m<sup>2</sup> offices voor een periode van 9 jaar, met breakopties na elke 3-jarige periode en een nettojaarhuur van € 0,6 miljoen. Vanaf 1 april 2022 is, op 6.000 m<sup>2</sup> na, bijgevolg alle ruimte op Herentals Green Logistics verhuurd. Ook voor de resterende ruimte lopen momenteel verregaande gesprekken voor verhuring.

Voor de **logistieke portefeuille in Nederland** is in de loop van het eerste kwartaal 2022 de huurovereenkomst getekend met Nouwens Transport Breda voor de uitbreiding van 3.650 m<sup>2</sup> nieuwbouw magazijn. Dit nieuwbouw magazijn, palend aan het reeds bestaande warehouse is in het eerste kwartaal 2022 na oplevering verworven door Interinvest.

In totaliteit is in het eerste kwartaal van 2022 2% of € 1,6 miljoen van de totale huurinkomsten op 31 december 2021 vernieuwd in 7 transacties. Ook in het Greenhouse segment werden verschillende nieuwe contracten gesloten voor serviced offices of coworking abonnementen, samen goed voor een jaarhuur van € 0,1 miljoen.





## Vastgoedportefeuille

### Voor € 26 miljoen investeringen in duurzame projectontwikkelingen door inhouse team en € 9 miljoen acquisities passend in clusterstrategie

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt per 31 maart 2022 € 1.256 miljoen (€ 1.209 miljoen op 31 december 2021). Deze totale waarde omvat het vastgoed beschikbaar voor verhuur van circa € 1.116 miljoen en projectontwikkelingen van circa € 140 miljoen.

De toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 47 miljoen of 4% ten opzichte van 31 december 2021 is te verklaren door:

- › Investeringen in projectontwikkelingen en grondreserves in de logistieke portefeuille voor € 23 miljoen; voornamelijk investeringen in de in aanbouw zijnde units van Genk Green Logistics en de verdere afwerking van Herentals Green Logistics dat ondertussen opgeleverd is.
- › Investeringen in projectontwikkelingen in de kantorenportefeuille voor € 3 miljoen, hoofdzakelijk voor de verdere afwerking in de herontwikkeling van Greenhouse Collection.
- › Acquisities van vastgoed beschikbaar voor verhuur voor een bedrag van € 9 miljoen.
- › Investeringen ter verbetering van de bestaande portefeuille voor € 1 miljoen.
- › Waardestijging in de reële waarde van de logistieke vastgoedportefeuille voor een bedrag van € 14 miljoen of 2% als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen en het opnemen van enkele duurzaam waarneembare verhogingen in de markthuur voor de populairste logistieke locaties, die momenteel door de vastgoeddeskundigen in transacties worden vastgesteld.
- › Waardedaling in de kantorenportefeuille voor € 2 miljoen of 1% hoofdzakelijk als gevolg van het inrekenen van leegstandsperiodes door de vastgoeddeskundige als gevolg van nieuwe leegstand o.a. naar aanleiding van het vroegtijdige vertrek van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower waarbij een verbrekingsvergoeding voor de resterende huurperiode ontvangen werd, of bijvoorbeeld in functie van een gepland herontwikkelingsproject.

De **acquisities** van vastgoed beschikbaar voor verhuur die Interinvest in het eerste kwartaal van 2022 heeft gerealiseerd zijn twee acquisities in het logistieke segment. De eerste omvat een terrein van 10.666 m<sup>2</sup> met gebouwen verworven in Herstal, Industriezone 'Hauts Sarts' met een zuiver industriële/logistieke bestemming. Interinvest is op deze industriezone reeds in het bezit van een site van circa 15 ha met sterk groeiende klanten. De site heeft een prima bereikbaarheid door de ligging vlakbij de aansluiting van verschillende snelwegen. Herstal is een locatie gelegen naast Luik met een beperkte beschikbaarheid en grote vraag naar vergelijkbare vastgoedobjecten, ondermeer door het groeiende belang van de luchthaven van Bierset.

De tweede acquisitie betreft, zoals eerder vermeld, de verwerving van het net opgeleverde nieuwbouw magazijn verhuurd aan Nouwens Transport Breda, een uitbreiding op de reeds bestaande site in Breda (NL) die in 2021 werd aangekocht.

De verhouding van de vastgoedsegmenten in de portefeuille is op 31 maart 2022 69% logistiek vastgoed en 31% kantoorgebouwen. 41% van de logistieke vastgoedportefeuille is in Nederland gelegen. De totale vastgoedportefeuille heeft op 31 maart 2022 een verhuurbare oppervlakte van 1.134.215 m<sup>2</sup>.

## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur

## Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel

Naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur beschikt Intervest ook over projecten in aanbouw en toekomstig ontwikkelingspotentieel. De totale (potentieel) verhuurbare oppervlakte hiervan bedraagt circa 330.200 m<sup>2</sup>. De reële waarde van de projectontwikkelingen op 31 maart 2022 bedraagt € 140 miljoen. Op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens betekent dit een toekomstige mogelijke waardeinstijging van de vastgoedportefeuille over een periode Q2 2022 - 2025 tussen € 220 miljoen en € 267 miljoen ten opzichte van de waarde van de totale vastgoedbeleggingen per 31 maart 2022.

Op 31 december 2021 bedroeg de toekomstige mogelijke waardeinstijging over een periode 2022 - 2025 tussen € 241 miljoen en € 290 miljoen. De daling is een gevolg van de oplevering van het ontwikkelingsproject Herentals Green Logistics in het eerste kwartaal van 2022.

Woluwe Garden wordt vanaf 2022 geboekt op de balans als projectontwikkeling.

	Segment	Type	Land	(Potentiële) GLA in m <sup>2</sup>	Verwachte oplevering	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	10.000	2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	20.000	2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	21.000	2022	Excellent
Greenhouse Collection at the Singel	Kantoren	Herontwikkeling	BE	15.000	2022	Excellent
<b>PROJECTEN IN AANBOUW</b>				<b>66.000</b>		
Greenhouse Woluwe Garden	Kantoren	Herontwikkeling	BE	23.700	2023	Outstanding
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	164.000	2022-2025	Excellent
Puurs	Logistiek	Ontwikkeling	BE	50.000	2024	
Herentals Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	8.000		
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistiek	Ontwikkeling	NL	8.500		Outstanding
Venlo	Logistiek	Ontwikkeling	NL	10.000		Outstanding
<b>ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL</b>				<b>264.200</b>		
<b>TOTAAL PROJECTEN</b>				<b>330.200</b>		

## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur



INTERVEST  
OFFICES & WAREHOUSES

## Genk Green Logistics (BE): herontwikkeling zone B voormalige Ford-site on track

### Commercialisering op volle toeren, circa 40% van de beschikbare 250.000 m<sup>2</sup> reeds (voor)verhuurd

De verdere uitwerking van het Genk Green Logistics herontwikkelingsproject loopt zoals gepland. Op de zone B van de voormalige Ford-site wordt een logistiek en semi-industrieel complex gebouwd van ongeveer 250.000 m<sup>2</sup> met BREEAM 'Excellent'-certificering, bestaande uit 21 units. Op de site gaan duurzaamheid en multimodaliteit hand in hand.

Twee huurders, Eddie Stobart Logistics Europe en P&O Ferrymasters namen in de loop van 2021 hun intrek in de opgeleverde units. De huuropbrengsten van deze drie units, samen 35.000 m<sup>2</sup>, zijn opgenomen in het EPRA resultaat van het eerste kwartaal 2022.

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

- › Met huurder Neovia Logistics, voor een unit van ruim 10.000 m<sup>2</sup> met 1.000 m<sup>2</sup> mezzanine-faciliteiten en 500 m<sup>2</sup> kantoren.
- › Met huurder Nippon Express Belgium, die een warehouse van in totaal 21.000 m<sup>2</sup> inclusief kantoorruimte zal huren.
- › Met Eddie Stobart Logistics Europe voor een bijkomende unit van in totaal 20.000 m<sup>2</sup>.

De oplevering van deze units, waarvan de bouw bijna is afgerond, is gepland voor het tweede kwartaal van 2022, waarna ze ook huurinkomsten zullen beginnen genereren.

Begin april 2022 werd een vijfde grote, en eerste lokale speler in minder dan één jaar na de start van de commercialisering aangetrokken. De huurovereenkomst met Konings nv voor nog te bouwen units van ongeveer 30.000 m<sup>2</sup>, is gesloten voor 20 jaar en tweemaal verlengbaar met 9 jaar. De bouw zal door MG Real Estate gerealiseerd worden, die als partner van Genk Green Logistics (een samenwerking van Interinvest en Group Machiels) instaat voor de realisatie van het logistiek en semi-industrieel complex op de voormalige Ford-site in Genk. De oplevering van deze units is gepland voor het eerste kwartaal van 2023. Deze transactie is gezien de ondertekening in april 2022 nog niet verwerkt in de cijfers van het eerste kwartaal 2022.

Door deze nieuwe built-to-suithuurovereenkomst neemt het totaal aantal verhuurde m<sup>2</sup> op de site toe tot meer dan 100.000 m<sup>2</sup>, zijnde circa 40% van de totaal beschikbare oppervlakte.

Meer informatie over dit project is te vinden op [www.genkgreenlogistics.be](http://www.genkgreenlogistics.be).



Genk › Genk Green Logistics



## Herentals Green Logistics (BE): duurzame cluster van 45.000 m<sup>2</sup> kantoren en logistiek opgeleverd

Op 30 maart 2022 is de oplevering van Herentals Green Logistics aangekondigd<sup>1</sup>. Deze duurzame cluster van logistieke ruimtes en kantoren is mogelijk gemaakt door een combinatie van de bestaande logistieke panden in Herentals, goed voor 50.912 m<sup>2</sup>, met de in mei 2020 verworven site met kantoorgebouw en grondpositie. Met deze toenmalige uitbreiding van de vastgoedportefeuille is een terrein van in totaal 18 ha ontstaan dat onder begeleiding van

#TeamInterinvest een grootschalige herontwikkeling volgens BREEAM 'Excellent'-normen heeft mogelijk gemaakt. Herentals Green Logistics beschikt naast de bestaande sites nu over extra circa 36.000 m<sup>2</sup> aan warehouses én een crossdock, circa 3.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte en voorziet eveneens in een parkeertoren op vijf niveaus met ruim 400 parkeerplaatsen. Wat neerkomt op een duurzame business cluster van circa 120.000 m<sup>2</sup> aan de Atealaan in Herentals. Vanaf 1 april 2022 is op 6.000 m<sup>2</sup> na, ook alle afgewerkte ruimte verhuurd.



Herentals ) Herentals Green Logistics - artist impression

## Greenhouse Collection at the Singel (BE) bijna klaar voor oplevering

### Iconisch gebouw wordt nog iconischer

Het kantoorherontwikkelingsproject Greenhouse Collection at the Singel loopt volgens planning. Het prestigieus gebouw, op een uitstekende zichtlocatie langs de Singel in Antwerpen, is in november 2020 door Interinvest aangekocht<sup>2</sup> in beginfase van de herontwikkeling. Na afloop van het duurzaam en toekomstgericht renovatietraject zal dit state-of-the-art kantoorgebouw één van de topkantoorgebouwen in Antwerpen zijn.

Het gebouw, met een kantoorconcept dat elementen van de bestaande Greenhouse-hubs van Interinvest integreert en koppelt aan een exclusieve kantoorbeleving, is in finale afwerkingsfase en zal in de loop van het tweede kwartaal worden opgeleverd. Nu de sfeer tijdens een bezoek kan worden beleefd en geproefd, is de commercialisering van het gebouw volop aan de gang. Het project zal naar verwachting huurinkomsten genereren in de tweede jaarhelft van 2022.



Antwerpen ) Greenhouse Collection at the Singel

- <sup>1</sup> Zie persbericht 30 maart 2022: "Met de oplevering van Herentals Green Logistics realiseert Interinvest in de Kempen een toekomstbestendige business cluster van circa 120.000 m<sup>2</sup>."
- <sup>2</sup> Zie persbericht 18 november 2020: "Interinvest verwerft prestigieus kantoorproject op toplocatie in Antwerpen".

## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

### Bijkomend ontwikkelingspotentieel in havengebied Zeebrugge

Interinvest heeft na het afsluiten van het eerste kwartaal 2022 op 22 april 2022 100% van de aandelen van Lingang Overseas Zeebrugge Modern Industrial Park Development Company nv verworven en krijgt zo 15 ha terrein in concessie in de Maritieme Logistieke Zone (MLZ) van Zeebrugge waarop een site van 73.000 m<sup>2</sup> wordt ontwikkeld<sup>1</sup>. Het havengebied, dat de laatste jaren een sterke groei kent in containertrafiek, wordt gezien als een strategische aanwinst in de vastgoedportefeuille. De logistieke site met bijhorende kantoorgebouwen is een state-of-the-art nieuwbouwproject met opslagruimte, een container yard, een centraal kantoorgebouw en een ruime parking voor trailers en personenwagens. De aanschaffingsprijs van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt circa € 78 miljoen.

De duurzame site van logistieke ruimtes en kantoren zal worden opgeleverd naar BREEAM 'Excellent'-normen, en zal beschikken over een PV-installatie op het volledige dak en gasloos worden verwarmd. Interinvest neemt met het inhouse #TeamInterinvest het verdere ontwikkelingsstraject in handen. De oplevering van de volledige site is voorzien voor september 2022.

Voor de commercialisering van de site is een verdere samenwerking met de verkopers voorzien. Drie van de 10 units zijn reeds voorverhuurd en gesprekken met diverse andere geïnteresseerde partijen lopen voor de overige units.

<sup>1</sup> Zie persbericht 25 april 2022: "Interinvest ziet opportuniteit in de haven van Zeebrugge met overname van logistiek project van 73.000 m<sup>2</sup> van Chinees consortium van ontwikkelaars."



Zeebrugge › Maritieme Logistieke Zone

## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur

## Duurzaamheid

### Realisatie #connect2022-doelstellingen op track, project laadinfrastructuur elektrische wagens wordt uitgerold

Intervest wil zowel op het vlak van de portfolio als aan de financieringszijde de hoogste normen qua duurzaamheid nastreven. Immers, Intervest hanteert een zeer brede kijk op duurzaamheid en houdt vast aan het uitbouwen van een langetermijnrelatie met al haar stakeholders. Dit komt neer op een vastberaden streven naar het opmaken en uitrollen van een gedegen ESG-beleid.

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

- › Het is de bedoeling om 30% van de vastgoedportefeuille BREEAM minstens 'Very Good' gecertificeerd te hebben. Op 31 maart 2022 is 25% van de gebouwen minstens BREEAM 'Very Good' gecertificeerd.
- › Intervest wil 80% van het logistiek vastgoed uitgerust hebben met fotovoltaïsche installaties. Op 31 maart 2022 zijn 61% van de panden in de logistieke portefeuille uitgerust, goed voor 30 MWp installatie of energiebehoefte van 7.730 gezinnen, het equivalent van de CO<sub>2</sub>-opname van 974 hectare bos en het vermijden van circa 9.740 ton CO<sub>2</sub>-uitstoot.
- › Onder het motto 'meten is weten' is het streven geformuleerd om 80% van de vastgoedportefeuille uit te rusten met slimme meters. Op 31 maart 2022 is een energiemonitoringssysteem geïnstalleerd in 59% van de vastgoedportefeuille.
- › Intervest engageert zich om uitsluitend elektriciteit aan te kopen opgewekt uit duurzame bronnen. Intervest heeft al verschillende jaren een elektriciteitscontract met Engie dat voorziet in elektriciteit uit duurzame bronnen.

Intervest is duidelijk op koers voor het behalen van de concrete duurzame doelstellingen die opgenomen zijn in haar #connect2022-strategie. Naast deze concrete, meetbare doelstellingen van de #connect2022-strategie aangaande duurzame gebouwen, vertaalt de brede kijk zich ook in een transparante en integere beleidsvoering waarin aandacht is voor gezondheid en welzijn van de klanten en de medewerkers.

Tevens is in de loop van het eerste kwartaal 2022 het **project laadinfrastructuur voor elektrische wagens** (PHEV en FEV) op parkingplaatsen in de volledige portefeuille verder geconcretiseerd. Het is de bedoeling om 200 laadpunten voor elektrische wagens geïnstalleerd te hebben tegen jaareinde 2022. Hiervoor is samengewerkt met een gespecialiseerd studie bureau. Elke site is grondig geanalyseerd qua elektrische aansluitmogelijkheden en infrastructuur. Vervolgens is per gebouw een plan van aanpak uitgewerkt. In een eerste fase zullen de sites Mechelen Campus, Intercity Business Park, Herentals Green Logistics en Greenhouse BXL voorzien worden van laadinfrastructuur. De voorziene 144 laadpunten op deze eerste sites worden geschat operationeel te zijn op het einde van het tweede kwartaal 2022.



Mechelen › Greenhouse Mechelen - laadpaal

## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur



INTERVEST  
OFFICES & WAREHOUSES

## Financiële resultaten van het eerste kwartaal van 2022

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

#### Toename van de operationele marge met 3% ten opzichte van eerste kwartaal 2021, gedreven door een actief verhuurbeleid en monitoring van de kosten

De **huurinkomsten** van Interinvest bedragen in het eerste kwartaal van 2022 € 18,9 miljoen (€ 16,0 miljoen). Deze toename met € 2,9 miljoen of 18% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2021 wordt voornamelijk veroorzaakt door de verbrekingsvergoeding, ontvangen van huurder Enterprise Services Belgium voor een bedrag van € 2,9 miljoen, naar aanleiding van het vroegtijdig teruggeven van een deel van van hun gehuurde oppervlakte in Mechelen Business Tower. De verbrekingsvergoeding omvat de volledige huur voor de verdere looptijd van het contract, verhoogd met de gemeenschappelijke lasten voor één jaar. De onderliggende huurinkomsten blijven stabiel ten opzichte van Q1 vorig jaar waarbij de extra huurinkomsten ontvangen uit acquisities en opgeleverde projectontwikkelingen in de loop van 2021 in combinatie met de huurinkomsten uit nieuw afgesloten huurcontracten, volledig het verlies aan huurinkomsten van de vertrokken huurders zoals Nike Europe Holding en PwC compenseren.

De **vastgoedkosten** bedragen € 2,4 miljoen voor het eerste kwartaal van 2022 (€ 2,8 miljoen). De daling van € 0,4 miljoen of 15% wordt voornamelijk veroorzaakt door een afname in de interne beheerskosten van het vastgoed en minder technische kosten uitgevoerd in het eerste kwartaal van 2022, gecompenseerd door een lichte toename van de andere vastgoedkosten waar de groei van de portefeuille in Nederland voor een stijging in de niet-doorrekenbare kosten als onroerende voorheffing zorgt.

De **algemene kosten** bedragen € 1,4 miljoen en blijven daarbij stabiel ten opzichte van het eerste kwartaal vorig jaar.

De toename van de huurinkomsten in combinatie met een daling in de vastgoedkosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** toeneemt met € 3,4 miljoen of 29% tot € 15,2 miljoen (€ 11,8 miljoen).

De **operationele marge** stijgt van 74% in het eerste kwartaal van 2021 naar 81% in het eerste kwartaal van 2022, een toename van 7%. Zonder de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower bedraagt de operationele marge voor het eerste kwartaal van 2022 77%, een toename met 3% gedreven door een actief verhuurbeleid en monitoring van de kosten.

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor het eerste kwartaal van 2021.



## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste kwartaal van 2022 € 11,4 miljoen (€ 22,4 miljoen). De positieve variaties in de reële waarde zijn het gecombineerd resultaat van:

- › waardestijging in de reële waarde van de logistieke vastgoedportefeuille voor een bedrag van € 13,8 miljoen of 2% voornamelijk als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen, en het opnemen van enkele duurzaam waarneembare verhogingen in markthuurl voor de populairste logistieke locaties, die momenteel door de vastgoeddeskundigen in transacties worden vastgesteld
- › waardedaling in de reële waarde van de kantorenportefeuille voor € 2,4 miljoen of 1% hoofdzakelijk als gevolg van het inrekenen van leegstandsperiodes door de vastgoeddeskundige voor de vertrokken huurders in Mechelen.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in het eerste kwartaal van 2022 € -3,2 miljoen (€ -3,4 miljoen) en omvat voornamelijk de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetrovereenkomsten van Interinvest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor het eerste kwartaal van 2022 € -1,6 miljoen (€ -2,0 miljoen). De daling van de netto-interestkosten met € 0,4 miljoen ondanks een hogere gemiddelde kapitaalopname in 2022, is een gevolg van de hogere opname in het commercialpaperprogramma, de rente geactiveerd op de lopende projectontwikkelingen en de terugbetaling van de obligatielening van € 35 miljoen op het einde van het eerste kwartaal van 2021. De gemiddelde rentevoet van de financieringen is gedaald van 1,8% eind 2021 naar 1,6% voor het eerste kwartaal van 2022 (2,0% op 31 maart 2021).

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** bevatten de wijziging in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 11,6 miljoen (€ 1,5 miljoen).

Het **nettoresultaat** voor het eerste kwartaal van 2022 bedraagt € 33,3 miljoen (€ 30,1 miljoen). Het nettoresultaat – aandeelhouders Groep bedraagt voor het eerste kwartaal van 2022 € 33,1 miljoen (€ 30,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- › het **EPRA resultaat** van € 13,3 miljoen (€ 9,7 miljoen) of een toename van € 3,6 miljoen of 38% hoofdzakelijk een combinatie van hogere huurinkomsten als gevolg van de ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower en een daling in de financierings- en vastgoedkosten
- › het **portefeuilleresultaat - aandeelhouders Groep** van € 8,1 miljoen (€ 18,8 miljoen)
- › de **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € 11,6 miljoen (€ 1,5 miljoen).

Het EPRA resultaat voor het eerste kwartaal 2022 bedraagt € 13,3 miljoen, een toename van 38% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2021. Zonder rekening te houden met de ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower voor een bedrag van € 2,9 miljoen bedraagt het EPRA resultaat € 10,5 miljoen, een toename van € 0,8 miljoen of 8% ten opzicht van het eerste kwartaal van 2021.

Rekening houdend met 26.300.908 gewogen gemiddeld aantal aandelen bedraagt het **EPRA resultaat per aandeel** voor het eerste kwartaal 2022 € 0,51. Dit betekent een toename van 34% of € 0,13 per aandeel ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 0,38).

## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

<b>KERNCIJFERS</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.03.2021</b>
Aantal aandelen op het einde van de periode	26.300.908	26.300.908	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.300.908	25.983.006	25.500.672
Nettowaarde (reële waarde) (€)	24,94	23,67	22,65
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	27,35	28,20	21,15
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	10%	19%	-7%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	719	742	539
Schuldgraad (max. 65%)	45%	45%	41%

Op 31 maart 2022 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 24,94 (€ 23,67 op 31 december 2021). Aangezien de beurskoers van het Interinvest aandeel (INTO) op 31 maart 2022 € 27,35 bedraagt, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 10% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

<b>EPRA - KERNCIJFERS</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.03.2021</b>
EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel Groep)	0,51	1,74	0,38
EPRA NTA (€ per aandeel)	25,79	24,83	25,43
EPRA NRV (€ per aandeel)	27,73	26,76	23,63
EPRA NDV (€ per aandeel)	24,90	23,64	22,54
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)	5,0%	5,3%	5,6%
EPRA aangepast NIR (%)	5,2%	5,4%	5,7%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	8,5%	6,2%	7,2%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)*	19,4%	17,9%	26,0%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)*	17,8%	16,5%	24,4%

\* De toepassing van IFRIC 21 waarbij heffingen opgelegd door de overheid zoals onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar, beïnvloedt in belangrijke mate de hoogte van de EPRA cost ratio gedurende het boekjaar. Verder wordt de EPRA kost ratio in 2022 positief beïnvloedt door de ontvangen verbrekingsvergoeding van € 2,9 miljoen, opgenomen in de huurinkomsten.



## Financiële structuur

### Gemiddelde resterende looptijd van de indekkingsinstrumenten inclusief financieringen met vaste rentevoet bedraagt 5,2 jaar

In het eerste kwartaal van 2022 bouwt Interinvest verder aan haar solide financiële structuur met een verdere diversificatie van haar financieringspartners.

Een bijkomende financiering is afgesloten met ABN AMRO Bank, voor een bedrag van € 40 miljoen en een looptijd van 3 jaar met verlengoptie van 2 jaar. De totale kredietlijn van Interinvest bedraagt hierdoor € 688 miljoen met een **gemiddelde resterende looptijd** van de langetermijnkredietlijnen van 3,8 jaar op 31 maart 2022 (4,1 op 31 december 2021).

Bijkomend heeft Interinvest midden april 2022 succesvol een US private plaatsing afgerond bij een Amerikaanse verzekeraar voor € 50 miljoen met een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 2,83%. Deze laatste transactie is nog niet verwerkt in de financiële KPI's op 31 maart 2022.

In het eerste kwartaal 2022 is verder een bestaande rente-indekking voor € 15 miljoen heronderhandeld en verlengd via een blend & extend transactie. De rente-indekking heeft op 31 maart 2022 opnieuw een resterende looptijd van 5,2 jaar, gefloored tot midden 2023 (5,0 jaar op 31 december 2021).

De **indekkingsratio** van de opgenomen kredieten op 31 maart 2022 bedraagt 61% (62% op 31 december 2021). Deze kredieten hebben een vaste rentevoet of zijn gefixeerd door renteswaps en hebben een gemiddelde resterende looptijd van 5,2 jaar op 31 maart 2022.

Op 31 maart 2022 beschikt Interinvest over circa € 104 miljoen aan **niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen** (na afdekking van het uitgegeven handelspapier) die gebruikt kunnen worden voor de dividendbetaling in mei 2022, financieringen van lopende projectontwikkelingen en toekomstige acquisities. Tevens komen geen financieringen meer op vervaldatum tot april 2023.

De **gemiddelde rentevoet** van de financieringen wordt verder aangescherpt tot 1,6% inclusief bankmarges (1,8% op 31 december 2021) voor het eerste kwartaal van 2022.

De **interestcover ratio** is gelijk aan 9,4 voor de eerste drie maanden van 2022 tegenover 7,5 voor 2021, ruimschoots hoger dan het vereiste minimum tot 2,5 dat als covenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap.

De **schuldgraad** van 45% op 31 maart 2022 geeft voldoende ruimte om nog te investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken. Op basis van de huidige schuldgraad heeft Interinvest een bijkomend investeringspotentieel van circa € 123 miljoen, zonder hierbij de bovengrens van de strategische bandbreedte van 50% te overschrijden en € 729 miljoen alvorens de maximale schuldgraad voor GVV's van 65% te bereiken.

## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

## Keuzedividend

De raad van toezicht van Interinvest heeft op 4 mei 2022 beslist om aan de aandeelhouders een keuzedividend aan te bieden. Hierbij bestaat de keuze tussen het ontvangen van het dividend voor het boekjaar 2021 onder de vorm van ofwel nieuwe gewone aandelen, ofwel cash, of een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten.

De voorwaarden van het keuzedividend zijn bekendgemaakt in het afzonderlijk persbericht van 4 mei 2022 en zijn te vinden op de website van de vennootschap onder het luik "Investeerders" via [www.interinvest.be/nl/keuzedividend-aandelen](http://www.interinvest.be/nl/keuzedividend-aandelen).



## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

## Vooruitzichten 2022

### Kwalitatieve duurzame investeringen zullen resulteren in een groei van de huurinkomsten en vastgoedwaarde op lange termijn

Met #connect2022<sup>1</sup>, gelanceerd midden 2020, heeft Interinvest de strategische lijnen uitgezet voor de komende jaren: realiseren van een weldoordachte groei van 30% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, verbeteren van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille door assetrotatie, de volledige waardeketen van (terrein-)aankoop tot oplevering van het pand realiseren met een inhouse toegewijd en gemotiveerd team en dit met oog voor duurzaamheid zowel aan investerings- als aan financieringszijde.

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

In de loop van 2022 zal Interinvest haar lange termijn strategische en duurzame ambities na #connect2022 opnieuw in kaart brengen.

Interinvest heeft de intentie om een brutodividend voor boekjaar 2022 op minimaal hetzelfde peil als voor boekjaar 2021, namelijk € 1,53 per aandeel, voorop te stellen. Dit betekent een brutodividendrendement van 5,6% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 maart 2022, die € 27,35 bedraagt. Het voorziene brutodividend voor 2022 kan verhoogd worden indien de omstandigheden met betrekking tot de geplande investeringen en/of bijkomende verhuringen in de vastgoedportefeuille, die leiden tot een stijging van het EPRA resultaat, zulks mogelijk en opportuun maken.

In lijn met de krijtlijnen van de #connect2022-strategie zet Interinvest in op het in huis houden van een groter gedeelte van de waardeketting. Wat dus voornamelijk investeren inhoudt in eigen (her)ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2022 is gegroeid sinds begin 2020 met 41%, waarvan 28% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen. Door de opstart van het herontwikkelingsproject Greenhouse Woluwe Garden zijn de huurinkomsten van deze site tijdelijk weggevallen. Deze huurvermindering zal geen impact hebben op het verwacht EPRA resultaat van eind 2022 als gevolg van de eigen (her)ontwikkelingen en acquisities die ondertussen bijdragen aan het EPRA resultaat.

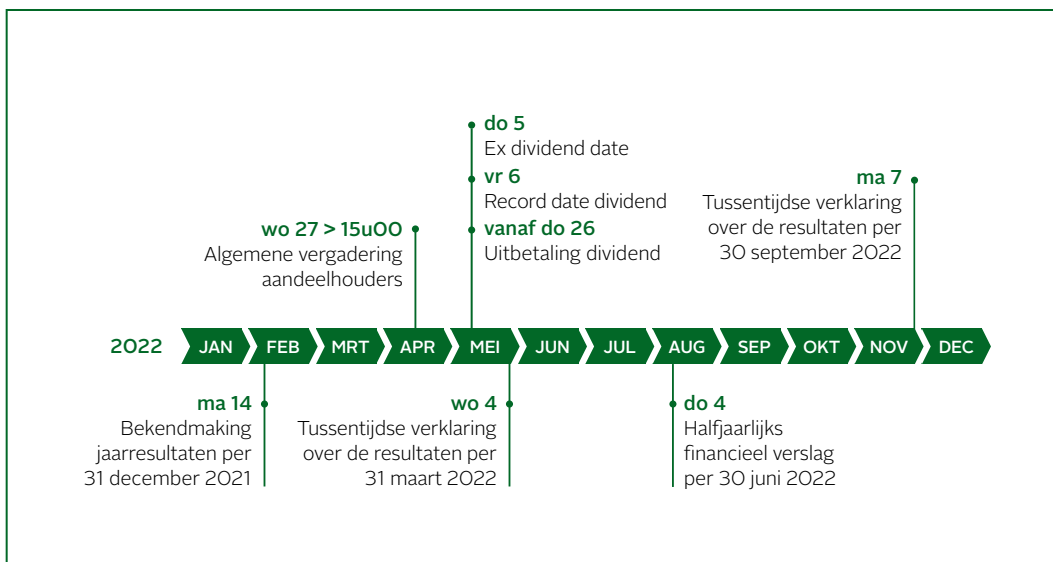
Op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en beschikbare informatie op moment van publicatie van dit persbericht, verwacht Interinvest een toename in het EPRA resultaat ten opzichte van 2021, met een verwacht **EPRA resultaat per aandeel** voor 2022 tussen € 1,71 en € 1,75. Ook in 2023 zal de groei gekoppeld aan de strategische focus op eigen (her)ontwikkelingen verder renderen met een verwachte toename van het EPRA resultaat tegenover 2022.

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

<sup>1</sup> Zie persbericht 18 juni 2020: "Interinvest Offices & Warehouses stelt strategie #connect2022 voor".



## Financiële kalender 2022



Interinvest Offices & Warehouses nv (hierna Interinvest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GvV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Interinvest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties vaak in clusters. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden met een belangrijke studentenpopulatie zoals Antwerpen, Mechelen, Brussel en Leuven; het logistieke deel van de portefeuille in België is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik, en Antwerpen - Gent - Rijsel en concretiseert zich in Nederland op de assen Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Interinvest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m<sup>2</sup>. De vennootschap gaat beyond real estate met het aanbieden van 'turnkey solutions' (een totaaloplossing op maat van én met de klant), een uitgebreide dienstverlening, coworking en serviced offices.

Voor meer informatie gelieve contact op te nemen met 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>

## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht  
over het eerste kwartaal 2022Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uurINTERVEST  
OFFICES & WAREHOUSES

## Bijlagen: financiële staten

## Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	31.03.2022	31.03.2021
Huurinkomsten	18.898	15.970
Met verhuur verbonden kosten	39	-32
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>18.937</b>	<b>15.938</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	246	185
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.227	7.531
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-156	-127
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-10.227	-7.531
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	14	92
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>19.041</b>	<b>16.088</b>
Technische kosten	-131	-315
Commerciële kosten	-141	-145
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-303	-264
Beheerskosten van het vastgoed	-980	-1.343
Andere vastgoedkosten	-805	-725
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-2.360</b>	<b>-2.792</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>16.681</b>	<b>13.296</b>
Algemene kosten	-1.358	-1.404
Andere operationele opbrengsten en kosten	-96	-80
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>15.227</b>	<b>11.812</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.444	22.385
Ander portefeuilleresultaat	-3.223	-3.407
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>23.448</b>	<b>30.790</b>
Financiële opbrengsten	1	1
Netto-interestkosten	-1.606	-2.022
Andere financiële kosten	-11	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	11.648	1.532
<b>Financieel resultaat</b>	<b>10.032</b>	<b>-496</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>33.480</b>	<b>30.294</b>
Belastingen	-155	-156
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>33.325</b>	<b>30.138</b>

## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

in duizenden € 31.03.2022 31.03.2021

NETTORESULTAAT	31.03.2022	31.03.2021
<b>Toewijsbaar aan:</b>		
Derden	223	138
Aandeelhouders Groep	33.102	30.000

NETTORESULTAAT - Aandeelhouders Groep	31.03.2022	31.03.2021
<b>Uit te sluiten:</b>		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.444	22.385
- Ander portefeuilleresultaat	-3.223	-3.407
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	11.648	1.532
- Minderheidsbelangen met betrekking tot bovenstaande	-101	-163
<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>13.334</b>	<b>9.653</b>

RESULTAAT PER AANDEEL - GROEP	31.03.2022	31.03.2021
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.300.908	25.500.672
Nettoresultaat (€)	1,26	1,18
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,26	1,18
EPRA resultaat (€)	0,51	0,38

## Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden € 31.03.2022 31.03.2021

NETTORESULTAAT	31.03.2022	31.03.2021
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)</b>	<b>538</b>	<b>441</b>
Herwaardering zonnepanelen	538	441
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>33.863</b>	<b>30.579</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	33.423	30.441
Minderheidsbelangen	440	138



## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht  
over het eerste kwartaal 2022Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uurINTERVEST  
OFFICES & WAREHOUSES

## Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.03.2022	31.12.2021
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>1.275.898</b>	<b>1.219.621</b>
Immateriële vaste activa	267	254
Vastgoedbeleggingen	1.256.234	1.208.944
Andere materiële vaste activa	6.355	5.888
Financiële vaste activa	12.979	4.455
Handelsvorderingen en andere vaste activa	63	80
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>28.388</b>	<b>17.336*</b>
Financiële vlottende activa	44	97
Handelsvorderingen	2.183	2.387*
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5.350	4.940
Kas en kasequivalenten	4.562	3.537
Overlopende rekeningen	16.249	6.376
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.304.286</b>	<b>1.236.957*</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>670.121</b>	<b>636.535</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>655.935</b>	<b>622.512</b>
Kapitaal	237.930	237.930
Uitgiftepremies	189.818	189.818
Reserves	195.085	96.664
Nettoresultaat van het boekjaar	33.102	98.100
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>14.186</b>	<b>14.023</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>634.165</b>	<b>600.422*</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>481.400</b>	<b>468.409</b>
Langlopende financiële schulden	441.881	429.058
<i>Kredietinstellingen</i>	433.881	421.058
<i>Andere</i>	8.000	8.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	8.242	11.423
Handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	1.536	1.503
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	29.741	26.425
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>152.765</b>	<b>132.013*</b>
Kortlopende financiële schulden	100.923	100.650
<i>Kredietinstellingen</i>	923	650
<i>Commercial Paper</i>	100.000	100.000
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1	1
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	31.769	24.312
Andere kortlopende verplichtingen	5.485	1.890
Overlopende rekeningen	14.587	5.160*
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.304.286</b>	<b>1.236.957*</b>

\* Vanaf 2022 worden de vooruitgefactureerde openstaande handelsvorderingen op de actiefzijde gecompenseerd met de overgedragen opbrengst op de passiefzijde. Om de vergelijkbaarheid te verhogen werden de vergelijkende cijfers van 2021 op dezelfde wijze aangepast.



## Begrippenlijst en alternatieve prestatie- maatstaven eerste kwartaal 2022

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

### Aanschaffingswaarde van een vastgoed

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

### Bezettingsraad

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

### Brutodividendrendement

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

### Contractuele huren

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

### Corporate governance

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



## EPRA en EPRA terminologie

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

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

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



## EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren

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

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

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

in duizenden €

31.03.2022

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	655.935	655.935	655.935
<b>Verwaterde NAV aan reële waarde</b>	<b>655.935</b>	<b>655.935</b>	<b>655.935</b>
Uit te sluiten:	-22.577	-22.305	
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	-29.746	-29.741	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	7.169	7.169	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		267	
Toe te voegen:	50.889	0	-920
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			-920
▪ Real estate transfer tax	50.889	0	
<b>NAV</b>	<b>729.401</b>	<b>678.240</b>	<b>655.015</b>
<b>Verwaterd aantal aandelen</b>	26.300.908	26.300.908	26.300.908
<b>NAV per aandeel (in €)</b>	<b>27,73</b>	<b>25,79</b>	<b>24,90</b>

in duizenden €

31.12.2021

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



## EPRA resultaat<sup>o</sup>

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

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

Reconciliatie in duizenden €	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.12.2020
Nettoresultaat	33.325	104.741	30.138	46.060
Uit te sluiten minderheidsbelangen	223	6.641	138	2.629
Nettoresultaat (aandeel Groep)	33.102	98.100	30.000	43.431
Elimineren uit het nettoresultaat (aandeel Groep) (+/-)				
▪ Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	198	0	1.670
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.444	66.020	22.385	15.454
▪ Ander portefeuilleresultaat	-3.223	-11.205	-3.407	-9.083
▪ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	11.648	4.217	1.532	-2.311
▪ Minderheidsbelangen mbt tot het bovenstaande	-101	-6.306	-163	-2.654
<b>EPRA resultaat</b>	<b>13.334</b>	<b>45.176</b>	<b>9.653</b>	<b>40.355</b>

## EPRA resultaat per aandeel op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen<sup>o</sup>

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

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

Reconciliatie		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.12.2020
EPRA resultaat (in duizenden €)	A	13.334	45.176	9.653	40.355
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	26.300.908	25.983.006	25.500.672	25.164.126
EPRA resultaat per aandeel (in €)	=A/B	0,51	1,74	0,38	1,60

## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

## Free float

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

## Gemiddelde rentevoet van de financieringen<sup>9</sup>

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

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

Reconciliatie in duizenden €		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.12.2020
Netto-interestkosten (op jaarbasis)	A	1.606	7.094	2.023	7.638
Geactiveerde intercalaire interesten	B	509	1.095	151	317
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	C	534.895	459.768	437.176	397.690
<b>Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365) (%)</b>	<b>= (A+B)/C</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,8%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>

## Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

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

## Geschatte huurwaarde (GHW)

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

## Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)

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

## GVV-KB

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

## GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

### GVV-Wetgeving

De GVV-Wet en het GVV-KB.

### Institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV)

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

### Interestcover ratio

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

### Interinvest

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

### Investeringswaarde van een vastgoed

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

### Liquiditeit van het aandeel

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

### Nettodividend

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

### Nettodividendrendement

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

### Nettorendement

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

## PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht  
over het eerste kwartaal 2022Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uurINTERVEST  
OFFICES & WAREHOUSESNettoresultaat per aandeel (aandeel Groep)<sup>o</sup>

**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		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.12.2020
Nettoresultaat (aandeel Groep) (in duizenden €)	A	33.102	98.100	30.000	43.431
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	26.300.908	25.983.006	25.500.672	25.164.126
<b>Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep) (in €)</b>	<b>=A/B</b>	<b>1,26</b>	<b>3,78</b>	<b>1,18</b>	<b>1,73</b>

Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel<sup>o</sup>

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

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

Reconciliatie		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.12.2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden €)	A	655.935	622.512	577.658	547.218
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	B	42.084	42.084	30.210	30.210
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (in duizenden €)</b>	<b>C=A+B</b>	<b>698.019</b>	<b>664.596</b>	<b>607.868</b>	<b>577.428</b>
Aantal aandelen op jaareinde	D	26.300.908	26.300.908	25.500.672	25.500.672
<b>Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel (in €)</b>	<b>=C/D</b>	<b>26,54</b>	<b>25,27</b>	<b>23,84</b>	<b>22,64</b>

## 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.

## Operationele marge<sup>o</sup>

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

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

Reconciliatie in duizenden €		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.12.2020
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	A	15.227	53.430	11.812	48.918
Huurinkomsten	B	18.898	65.056	15.970	61.303
<b>Operationele marge (%)</b>	<b>=A/B</b>	<b>81%</b>	<b>82%</b>	<b>74%</b>	<b>80%</b>

## Organische groei

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

## Portefeilleresultaat en portefeuilleresultaat (aandeel Groep)<sup>o</sup>

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

**Toepassing** - Het portefeuilleresultaat 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 €		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.12.2020
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		0	198	0	1.670
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		11.444	66.020	22.385	15.454
Ander portefeuilleresultaat		-3.223	-11.205	-3.407	-9.083
<b>Portefeilleresultaat</b>		<b>8.221</b>	<b>55.013</b>	<b>18.978</b>	<b>8.041</b>
Minderheidsbelang		-101	-6.306	-163	-2.654
<b>Portefeilleresultaat (aandeel Groep)</b>		<b>8.120</b>	<b>48.707</b>	<b>18.815</b>	<b>5.387</b>

## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur



INTERVEST  
OFFICES & WAREHOUSES

### Reële waarde van een vastgoedbelegging

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

In concreto betekent het dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen). Voor de vastgoedbeleggingen van Interinvest die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via de Nederlandse dochtervennootschappen betekent dit dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,09.

### Rendement

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

### Return van een aandeel

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

### Schuldgraad

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

### Verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

## PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 04.05.2022, 18.00 uur



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

**Foto cover: Nederland - Breda ) Nouwens Transport Breda**

---

### DISCLAIMER

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

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

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

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

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

---