

BEYOND
REAL
ESTATE

JAARCIJFERS 2023

Gereguleerde informatie,
08.02.2024, 8u00



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Jaarcijfers 2023


Highlights

- > **Logistiek aandeel in de portefeuille neemt toe** tot 78% (73% eind 2022) – Aandeel kantoren: 22%
- > **EPRA resultaat** bedraagt € 37,4 miljoen voor het boekjaar 2023 (€ 45,4 miljoen voor 2022); EPRA resultaat zonder rekening te houden met de éénmalige elementen gekoppeld aan het overnamebod van TPG en aan de strategische transformatie bedraagt € 43,9 miljoen
- > **Toename in de reële waarde** van de totale vastgoedportefeuille met € 86 miljoen of 6% ten opzichte van jaareinde 2022 tot € 1,4 miljard
- > **Desinvesteringen** van 4 kantoorgebouwen voor een totaal bedrag van € 28 miljoen
- > **Toename in de totale bezettingsgraad** met 3%-punten tot 93% (90% op jaareinde 2022)
- > **Verhoging indekkingsratio**: 93% van de schulden is ingedeekt tegen stijgende rente op lange termijn (gemiddeld circa 4,0 jaar) (72% op jaareinde 2022)
- > Opname van het Intervest **aandeel in BEL[®]ESG index** van Euronext
- > **Voorstel brutodividend** van € 1,02¹ per aandeel, rekening houdend met minimale verplichte dividenduitkering volgens GVV-regime²
- > Vrijwillig en voorwaardelijk openbaar **overnamebod** op alle uitstaande Intervest aandelen door TPG:
 - > Aankondiging in oktober 2023
 - > Periode voor aandeelhouders om hun aandelen aan te bieden begon op 18 januari 2024 en zal eindigen op 21 februari 2024 om 16u00

¹ Voor de aandelen die een volledig jaar dividendgerechtigd zijn en onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering aandeelhouders gehouden op 24 april 2024.

² Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform artikel 13 §1 van het GVV-KB en Hoofdstuk III van bijlage C van het GVV-KB: minstens 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering, moet worden uitgekeerd; de vermindering van de schuld tijdens het boekjaar mag echter worden afgetrokken van het uit te keren bedrag

Kerncijfers boekjaar 2023

| | | |
|--|---|--|
| <p>VASTGOED</p> <p>€ 1,4 miljard Reële waarde van de portefeuille</p> <p>53% Logistiek BE 25% Logistiek NL 22% Kantoren</p> <p>93% Bezettingsgraad 96% Logistiek BE 96% Logistiek NL 85% Kantoren</p> <p>4,4 jaar WALB 4,4 jaar Logistiek BE 5,9 jaar Logistiek NL 3,1 jaar Kantoren</p> <p>6,4% Brutohuurrendement 5,6% Logistiek BE 6,1% Logistiek NL 8,6% Kantoren</p> | <p>FINANCIËEL</p> <p>€ 1,25 EPRA resultaat per aandeel</p> <p>€ 22,24 EPRA NTA per aandeel</p> <p>3,1% Gemiddelde rentevoet van de financieringen</p> <p>3,6 jaar Resterende looptijd langetermijnkredietlijnen</p> <p>49,7% Schuldgraad</p> <hr/> <p>93% Indekkingsratio</p> <hr/> <p>BEURS</p> <p>€ 638 miljoen Beurskapitalisatie</p> | <p>DUURZAAMHEID</p> <p>33% Green Buildings</p> <p>100% Elektriciteit uit duurzame bronnen</p> <p>19% Groene financieringen</p> <p>88% van de logistieke vastgoedportefeuille met zonnepanelen: 48 MWp</p> <p>366 Laadpunten operationeel voor elektrische wagens</p> <hr/> <p>TEAM</p> <p>57</p>  <p>58% 42%</p> |
|--|---|--|

Vergelijkende kerncijfers

| in EUR x 1.000 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|------------|------------|
| Vastgoedkerncijfers | | |
| Reële waarde vastgoed | 1.419.893 | 1.333.418 |
| Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur | 1.339.223 | 1.233.799 |
| Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %) | 6,4% | 6,0% |
| Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %) | 6,9% | 6,7% |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren) | 4,4 | 4,9 |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille BE (tot eerste vervaldag) (in jaren) | 4,4 | 5,3 |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille NL (tot eerste vervaldag) (in jaren) | 5,9 | 6,5 |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervaldag) (in jaren) | 3,1 | 2,9 |
| Bezettingsgraad totale portefeuille (in %) | 93% | 90% |
| Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %) | 96% | 100% |
| Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %) | 96% | 96% |
| Bezettingsgraad kantoren (in %) | 85% | 76% |
| Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²) | 1.430 | 1.259 |

| in EUR x 1.000 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|--------------|---------------|
| Financiële kerncijfers | | |
| EPRA resultaat | 37.401 | 45.467 |
| Portefeuilleresultaat - aandeel Groep | -15.238 | -26.010 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep | -16.245 | 32.257 |
| NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP | 5.918 | 51.714 |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 30.825.122 | 29.235.067 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | 30.021.003 | 26.664.878 |
| Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel) | 20,70 | 19,24 |
| Nettowaarde (in €/aandeel) | 21,89 | 23,72 |
| Premie/Discount t.o.v. reële nettowaarde (in %) | -5,4% | -18,9% |
| Marktkapitalisatie (in miljoen €) | 638 | 562 |
| Schuldgraad (max. 65%) | 49,7% | 48,0% |
| Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %) | 3,1% | 2,0% |
| Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaren) | 3,6 | 4,0 |

| EPRA kerncijfers | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel Groep) | 1,25 | 1,71 |
| EPRA NTA (€ per aandeel) | 22,24 | 23,50 |
| EPRA NRV (€ per aandeel) | 24,43 | 25,64 |
| EPRA NDV (€ per aandeel) | 22,27 | 24,41 |
| EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%) | 5,1% | 4,8% |
| EPRA aangepast NIR (%) | 5,4% | 5,1% |
| EPRA huurleegstandspercentage (%) | 7,1% | 9,9% |
| EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%) | 26,5% | 18,0% |
| EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%) | 24,4% | 16,5% |
| EPRA LTV (Loan-to-value) (in %) | 49,3% | 47,9% |
| EPRA kerncijfers (EXCLUSIEF éénmalige elementen) | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
| EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel Groep) | 1,46 | 1,60 |
| EPRA NTA (€ per aandeel) | 22,45 | 23,40 |
| EPRA NRV (€ per aandeel) | 24,64 | 25,55 |
| EPRA NDV (€ per aandeel) | 22,48 | 24,31 |
| EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%) | 18,8% | 18,8% |
| EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%) | 16,7% | 17,2% |

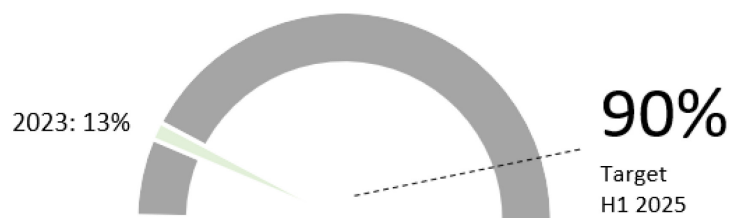
Alternatieve prestatemaatstaven

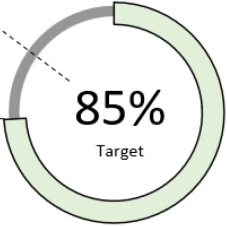
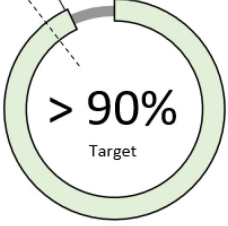
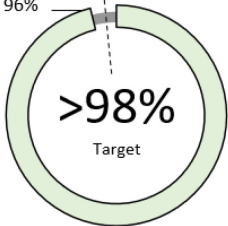
Alternatieve prestatemaatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit persbericht maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets 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 Intervest beschouwt als een alternatieve prestatemaatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website www.intervest.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.

1 Strategie en strategische targets 2023 - 2025

Als toonaangevend vastgoedspeler heeft Intervest Offices & Warehouses (hierna Intervest) de strategische keuze gemaakt om te focussen op het logistieke vastgoedsegment, gedreven door veranderende behoeften van consumenten en bedrijven. Deze focusgebieden werden uitvoerig beschreven in het Halfjaarlijks financieel verslag 2023, te vinden onder de rubriek Nieuws > Halfjaarverslagen op de website van de vennootschap. Volgende strategische targets werden vastgelegd:

Verkoop kantoren track³



| | | |
|---|---|--|
| <p>Operating margin</p>  <p>2023: 74% (*)</p> <p>85%</p> <p>Target</p> <p>(*) Operating margin excluding non-recurring items: 81%</p> | <p>Debt ratio</p> <p>45% - 47%</p> <p>Target</p> <p>2023: 49.7%</p> | <p>Hedge ratio</p>  <p>2023: 93%</p> <p>> 90%</p> <p>Target</p> |
| <p>Net debt/EBITDA</p> <p>< 10</p> <p>Target</p> <p>2023: 11.1</p> | <p>Occupancy rate logistics</p>  <p>2023: 96%</p> <p>> 98%</p> <p>Target</p> | <p>Yield on cost</p> <p>6,5%</p> <p>Target</p> |

³ Berekening op basis van verhuurbare oppervlakte en exclusief de kantoren met een potentiële herontwikkeling tot een logistieke site of gelegen op een logistieke site.

2 Vastgoedverslag

| | 31-12-2023 | | | | 31-12-2022 | | | |
|--|--------------|--------------|-------------|------------------|--------------|--------------|-------------|------------------|
| | Logistiek BE | Logistiek NL | Kantoren BE | TOTAAL | Logistiek BE | Logistiek NL | Kantoren BE | TOTAAL |
| Reële waarde vastgoedbeleggingen (in EUR x 1.000) | 757.947 | 348.154 | 313.792 | 1.419.893 | 628.450 | 347.277 | 357.691 | 1.333.418 |
| Reële waarde vastgoedbeleggingen (in %) | 53% | 25% | 22% | 100% | 47% | 26% | 27% | 100% |
| Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in EUR x 1.000) | 699.589 | 344.557 | 295.077 | 1.339.223 | 565.502 | 337.611 | 330.686 | 1.233.799 |
| Contractuele huren (in EUR x 1.000) | 39.942 | 20.876 | 25.398 | 86.217 | 34.488 | 19.722 | 22.627 | 76.837 |
| Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (in EUR x 1.000) | 41.617 | 21.746 | 29.441 | 92.803 | 35.845 | 19.722 | 29.287 | 84.854 |
| Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %) | 5,6% | 6,1% | 8,6% | 6,4% | 5,8% | 5,7% | 6,8% | 6,0% |
| Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %) | 5,9% | 6,3% | 10,0% | 6,9% | 6,0% | 5,7% | 8,9% | 6,7% |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervalddag) (in jaren) | 4,4 | 5,9 | 3,1 | 4,4 | 5,3 | 6,5 | 2,9 | 4,9 |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren) | 6,0 | 7,3 | 4,6 | 5,9 | 6,8 | 8,2 | 4,3 | 6,4 |
| Bezettingsgraad (EPRA) (in %) | 96% | 96% | 85% | 93% | 96% | 100% | 76% | 90% |
| Aantal verhuurbare gebouwen | 28 | 19 | 30 | 77 | 25 | 19 | 32 | 76 |
| Totaal verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²) | 871 | 359 | 200 | 1.430 | 698 | 353 | 208 | 1.259 |

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

2.1 Acquisities in 2023

Gent (BE): strategische logistieke site in Gentse zeehaven

Begin 2023 heeft Intervest een sale-and-lease-backoperatie met Plasman Belgium NV afgesloten op concessie-eigendom voor een investeringswaarde van € 14,25 miljoen. Het terrein van 56.000 m², strategisch gelegen aan de Skaldenstraat in de Gentse zeehaven, omvat een productiesite van 22.200 m² waarop Plasman haar operationele activiteiten uitvoert. Intervest heeft met Plasman een huurcontract van 10 jaar afgesloten, met twee opties tot verlenging van elk 5 jaar aan marktconforme voorwaarden.

Met North Sea Port Flanders is een nieuwe concessieovereenkomst onderhandeld tot 2053, met éénzijdige optie om te verlengen tot 2083. Deze verwerving betekent een belangrijke uitbreiding van de reeds bestaande cluster waarmee Intervest haar positie in de haven van Gent verder verstevigt.

Luik (Herstal) (BE): strategische logistieke site met toekomstig herontwikkelingspotentieel van 70.000 m²

In het derde kwartaal van 2023 is een overeenkomst afgesloten tot een gefaseerde verwerving van een strategische logistieke site in Luik (Herstal) met een terreinoppervlakte van circa 15,5 ha waarvan circa 66.000 m² verhuurbare oppervlakte. De site biedt de mogelijkheid om in de toekomst circa 70.000 m² duurzaam te herontwikkelen.

De site is bij verwerving volledig verhuurd, aan een jaarlijkse huur van € 1,27 miljoen, met verschillende looptijden om flexibel te kunnen inspelen op het ontwikkelingspotentieel van de locatie. De globale investeringswaarde van het vastgoed bedraagt € 29 miljoen, in lijn met de waardering door de vastgoeddeskundige van de vennootschap.

Saint-Georges-sur-Meuse (BE): strategische grondpositie voor duurzame logistieke ontwikkeling

Intervest verwerft in het eerste kwartaal van 2023 een terrein van circa 5 hectare op een strategische locatie langs de E42 te Saint-Georges-sur-Meuse, nabij de luchthaven van Luik, voor een aanschaffingswaarde van € 10,4 miljoen. Door deze verwerving beschikt Intervest over een strategische grondpositie om een nieuwe duurzame logistieke site te ontwikkelen.

2.2 Desinvesteringen in 2023

In 2023 werden 4 kantoorgebouwen voor een totale netto verkoopprijs van € 28 miljoen verkocht. De desinvesteringen van deze kantoorgebouwen passen binnen de strategie van verdere afbouw van het kantorensegment ten gunste van logistiek vastgoed. Deze gebouwen, met uitzondering van Zellik-Exiten, stonden op jaareinde 2022 reeds op de balans als vastgoed beschikbaar voor verkoop.

| <u>Ligging</u> | <u>Datum verkoop</u> |
|-----------------------------|----------------------|
| Dilbeek - Inter Access Park | Q2 2023 |
| Hoeilaart - Park Rozendal | Q2 2023 |
| Antwerpen - Gateway | Q4 2023 |
| Zellik - Exiten | Q4 2023 |

In december 2023 is een verkoopcompromis getekend voor het kantoorgebouw in Aartselaar. De akte zal in de eerste jaarhelft van 2024 verleden worden. De verkoopprijs bedraagt € 3,2 miljoen, in lijn met de huidige boekwaarde. Dit gebouw staat op jaareinde 2023 op de balans als vastgoed beschikbaar voor verkoop.

2.3 Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel

Opgeleverde projecten in 2023

| | Segment | Type | GLA in m ² | Oplevering | BREEAM |
|---------------------------------|--------------|--------------|-----------------------|------------|-----------|
| Herentals Green Logistics 1B | Logistiek BE | Ontwikkeling | 10.000 | Q1 2023 | Excellent |
| 's-Hertogenbosch | Logistiek NL | Ontwikkeling | 9.700 | Q2 2023 | Excellent |
| Genk Green Logistics unit 18/19 | Logistiek BE | Ontwikkeling | 30.000 | Q2 2023 | Excellent |

Overzicht van de projecten en grondreserves

| | Segment | Type | (Potentiële) GLA in m ² | Verwachte oplevering | BREEAM |
|---|--------------|--------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------|
| Genk Green Logistics unit 7 | Logistiek BE | Ontwikkeling | 12.850 | Q1 2024 | Excellent |
| PROJECTEN | | | 12.850 | | |
| Genk Green Logistics | Logistiek BE | Ontwikkeling | 120.150 | 2024-2025 | Excellent |
| Puurs | Logistiek BE | Ontwikkeling | 54.599 | 2024 | Excellent |
| 's-Hertogenbosch | Logistiek NL | Ontwikkeling | 11.500 | 2025 | Excellent |
| Luik (Herstal) | Logistiek BE | Ontwikkeling | 45.098 | 2025 | Excellent |
| Venlo | Logistiek NL | Ontwikkeling | 10.000 | 2025 | Outstanding |
| GRONDRESERVES | | | 241.347 | | |
| TOTAAL PROJECTEN & GRONDRESERVES | | | 254.197 | | |

2.4 Bezettingsgraad, verhuuractiviteiten en looptijd huurcontracten

De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur stijgt met 3%-punten en bedraagt 93% op 31 december 2023 (90% eind 2022). Voor de logistieke portefeuille van Nederland neemt de bezettingsgraad eind 2023 af met 4%-punten tot 96% (100% eind 2022). Voor de logistieke portefeuille van België blijft de bezettingsgraad eind 2023 stabiel op 96% ten opzichte van jaareinde 2022 (96%). De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille stijgt tot 85%, een toename met 9%-punten ten opzichte van jaareinde 2022 (76%).

Tijdens het boekjaar 2023 werden een aantal **verhuurtransacties** opgetekend. In het Belgische logistieke segment zijn in totaal verhuringen voor een verhuurbare oppervlakte van circa 206.351 m² opgetekend, met een brutojaarhuur van samen € 7,9 miljoen, welke 23% van de contractuele jaarhuur eind 2022 voor de logistieke portefeuille van België vertegenwoordigt. In de kantorenportefeuille is in totaal circa 33.000 m² opgetekend, met een brutojaarhuur van € 4,9 miljoen, welke 22% van de contractuele jaarhuur eind 2022 voor de kantorenportefeuille vertegenwoordigt.

De **gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervalddag (WALB)** in de volledige portefeuille bedraagt 4,4 jaar op 31 december 2023 (4,9 jaar eind 2022). De logistieke portefeuille België heeft een gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende vervalddag van 4,4 jaar op 31 december 2023 (5,3 jaar op 31 december 2022). Voor de logistieke portefeuille Nederland bedraagt de gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervalddatum 5,9 jaar (6,5 jaar op 31 december 2022). Voor de kantorenportefeuille is de gemiddelde huurperiode tot de eerstvolgende vervalddag (WALB) 3,1 jaar eind 2023 (2,9 jaar op 31 december 2022).

3 Financieel verslag

3.1 Toelichting bij de resultaten van het boekjaar 2023⁴

| in EUR x 1.000 | 31-12-2023 | 31-12-2022 | Δ | Δ % |
|---|----------------|---------------|----------------|--------------|
| Huurinkomsten - normale bedrijfsuitoefening | 81.081 | 68.619 | 12.462 | 18% |
| Huurinkomsten - éénmalige elementen | 0 | 2.855 | -2.855 | -100% |
| Met verhuur verbonden kosten | -76 | -19 | -57 | 297% |
| NETTOHUURRESULTAAT | 81.005 | 71.455 | 9.550 | 13% |
| Recuperatie van vastgoedkosten | 1.163 | 1.249 | -86 | -7% |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 23.979 | 22.290 | 1.689 | 8% |
| Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling | -1.138 | -1.629 | 491 | -30% |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen | -23.979 | -22.290 | -1.689 | 8% |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | 918 | 939 | -22 | -2% |
| VASTGOEDRESULTAAT | 81.947 | 72.014 | 9.933 | 14% |
| Technische kosten | -1.112 | -931 | -181 | 19% |
| Commerciële kosten | -286 | -432 | 146 | -34% |
| Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen | -1.688 | -1.086 | -602 | 55% |
| Beheerkosten vastgoed | -6.529 | -4.926 | -1.602 | 33% |
| Andere vastgoedkosten | -1.370 | -1.191 | -178 | 15% |
| Vastgoedkosten | -10.984 | -8.566 | -2.418 | 28% |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 70.963 | 63.448 | 7.516 | 12% |
| Algemene kosten - normale bedrijfsuitoefening | -4.241 | -4.387 | 144 | -3% |
| Algemene kosten - éénmalige elementen | -6.195 | 0 | -6.195 | |
| Andere operationele opbrengsten en kosten | -903 | -475 | -428 | 90% |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP PORTEFEUILLE | 59.624 | 58.586 | 1.038 | 2% |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | -4.733 | 478 | -5.211 | -1.089% |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -810 | -26.106 | 25.296 | -97% |
| Ander portefeuilleresultaat | -2.793 | 3.920 | -6.713 | -171% |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | 51.287 | 36.878 | 14.409 | 39% |
| Financiële opbrengsten | 1.612 | 69 | 1.543 | 2.242% |
| Netto-interestkosten - normale bedrijfsuitoefening | -20.205 | -10.655 | -9.550 | 90% |
| Netto-interestkosten - éénmalige elementen | -332 | 0 | -332 | |
| Andere financiële kosten | -627 | -291 | -336 | 116% |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | -16.860 | 32.257 | -49.118 | -152% |
| Financieel resultaat | -36.413 | 21.380 | -57.793 | -270% |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | 14.875 | 58.258 | -43.384 | -74% |

⁴ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2022.

| | | | | |
|---|---------------|---------------|----------------|-------------|
| Belastingen | -1.399 | -978 | -421 | 43% |
| NETTORESULTAAT | 13.475 | 57.280 | -43.805 | -76% |
| <i>Nettoresultaat - aandeel éénmalige elementen</i> | <i>-6.527</i> | <i>2.855</i> | <i>-9.382</i> | |
| <i>Nettoresultaat - normale bedrijfsuitoefening</i> | <i>20.002</i> | <i>54.425</i> | <i>-34.423</i> | <i>-63%</i> |

in EUR x 1.000

31-12-2023

31-12-2022

| | | |
|---|---------------|---------------|
| NETTORESULTAAT | 13.475 | 57.280 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Aandeelhouders Groep | 5.918 | 51.714 |
| <i>Aandeelhouders Groep exclusief éénmalige elementen</i> | <i>12.445</i> | <i>48.859</i> |
| Derden | 7.558 | 5.566 |

in EUR x 1.000

31-12-2023

31-12-2022

| | | |
|---|---------------|---------------|
| NETTORESULTAAT - Aandeelhouders Groep | 5.918 | 51.714 |
| Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat | | |
| Uit te sluiten: | | |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | 4.733 | -478 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 810 | 26.106 |
| Ander portefeuilleresultaat | 2.793 | -3.920 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | 16.860 | -32.257 |
| Minderheidsbelangen mbt bovenstaande | 6.286 | 4.302 |
| EPRA RESULTAAT | 37.401 | 45.467 |
| <i>EPRA RESULTAAT exclusief éénmalige elementen</i> | <i>43.928</i> | <i>42.612</i> |

De **huurinkomsten** van Intervest over 2023 bedragen € 81,1 miljoen (€ 71,5 miljoen). Dit betekent een toename van € 9,6 miljoen of 13% ten opzichte van het boekjaar 2022, ondanks de verbrekingsvergoeding opgenomen in de huurinkomsten van 2022 voor een bedrag van € 2,9 miljoen, ontvangen van huurder Enterprise Services Belgium begin vorig boekjaar naar aanleiding van het vroegtijdig teruggeven van een deel van hun gehuurde oppervlakte in Mechelen Business Tower (om de vergelijkingsbasis te verbeteren, wordt deze verbrekingsvergoeding afzonderlijk weergegeven als een éénmalig element in de cijfers van 2022). De organische huurgroei, zonder rekening te houden met deze verbrekingsvergoeding bedraagt € 11,1 miljoen of 16% en wordt voornamelijk, met name 10%, gedreven door de gerealiseerde huurgroei uit de projectontwikkelingen in Zeebrugge, Genk, Herentals en 's-Hertogenbosch die in de loop van 2022 en 2023 opgeleverd werden en door de indexatie van de huurcontracten, 7%.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** bedraagt € 59,6 miljoen (€ 58,6 miljoen). Dit is een toename van € 1,0 miljoen of 2% ten opzichte van 31 december 2022 die resulteert uit een toename van de huurinkomsten deels gecompenseerd door voornamelijk een toename in de vastgoed- en algemene kosten. De toename in de vastgoedkosten wordt veroorzaakt door een toename in de beheerskosten van het vastgoed en de prijsstijgingen in nutsvoorzieningen en andere kosten die niet kunnen gecompenseerd worden. De toename in de algemene kosten is enerzijds te verklaren door verschillende honoraria van adviseurs in verband met het vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod van European Real Estate Holdings NV (een entiteit gecontroleerd door TPG). Intervest wordt bijgestaan door Allen & Overy als juridisch adviseur en door Lazard als financieel adviseur. Anderzijds is de vennootschap momenteel onderhevig aan een strategische transformatie, waarbij de organisatie wordt afgestemd op de strategie. In dat kader werden een aantal verbrekingsvergoedingen uitbetaald in het eerste semester van 2023, waaronder ook de verbrekingsvergoeding van de ex-ceo. Bovendien ligt de focus intern op de desinvestering van de kantorenportefeuille waardoor de loonkosten die voorheen toegeschreven werden aan de acquisitie- en ontwikkelingspipeline nu meer ten laste blijven van het EPRA resultaat.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** zonder rekening te houden met de hierboven beschreven éénmalige elementen bedraagt € 65,8 miljoen voor boekjaar 2023 tegenover € 55,7 miljoen in 2022, wat een stijging van 10,1 miljoen betekent of 18%.

De **operationele marge** bedraagt 74% voor 2023, ten opzichte van 82% voor dezelfde periode vorig jaar. Zonder de reeds beschreven éénmalige elementen bedraagt de operationele marge 81% in 2023 tegenover 81% in boekjaar 2022.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt -€ 4,7 miljoen. Het betreft het resultaat op de verkoop van vier kantoor sites, een kantoorgebouw in Antwerpen (Gateway), een kantoorgebouw in Hoeilaart, twee kantoorgebouwen in Dilbeek en een in Zellik. De sites, met uitzondering van Zellik, stonden reeds op de balans als vastgoed bestemd voor verkoop.

De **variëtes in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen voor het boekjaar 2023 -€ 0,8 miljoen (-€ 26,1 miljoen).

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt op 31 december 2023 -€ 2,8 miljoen (€ 3,9 miljoen) en omvat voornamelijk de wijziging in de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervenootschappen van Intervest in Nederland en België en de variatie in reële waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop.

Het **financieel resultaat (excl. variëtes in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor het boekjaar 2023 -€ 19,6 miljoen ten opzichte van -€ 10,9 miljoen op 31 december 2022. De toename van € 8,7 miljoen is voornamelijk een gevolg van een hogere gemiddelde kapitaalopname en de stijging van de euribor tarieven, alsook een lagere opname in commercial paper gedeeltelijk gecompenseerd door hogere rente-indekkingen.

De **variëtes in de reële waarde van financiële activa en passiva** bevatten de wijziging in de marktwaarde van de interest rate swaps die niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van -€ 16,9 miljoen (€ 32,3 miljoen).

Het **nettoresultaat** voor 2023 bedraagt € 13,5 miljoen (€ 57,3 miljoen). Het nettoresultaat – aandeelhouders Groep bedraagt op 31 december 2023 € 5,9 miljoen (€ 51,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 37,4 miljoen (€ 45,5 miljoen) of een afname van € 8,1 miljoen of 18% is hoofdzakelijk een combinatie van een sterke stijging in de rentekosten, hogere algemene kosten en hogere vastgoedkosten die gedeeltelijk gecompenseerd worden door, ondanks het wegvallen van de eenmalig ontvangen verbrekingsvergoeding in 2022, een toename in huurinkomsten als gevolg van huurgroei uit de projectontwikkelingen die in de loop van 2022 en 2023 opgeleverd werden en de indexatie van de huurcontracten. Het EPRA resultaat zonder rekening te houden met de eerder beschreven éénmalige elementen bedraagt € 43,9 miljoen in 2023 tegenover € 42,6 miljoen in 2022.
- het **portefeilleresultaat - aandeelhouders Groep** van -€ 15,2 miljoen (-€ 26,0 miljoen)
- de **variëtes in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeelhouders Groep** voor een bedrag van -€ 16,2 miljoen (€ 32,3 miljoen).

Het **EPRA resultaat** 2023 bedraagt € 37,4 miljoen ten opzichte van € 45,5 miljoen vorig jaar. Rekening houdend met 30.021.003 gewogen gemiddeld aantal aandelen bedraagt het **EPRA resultaat per aandeel** € 1,25 ten opzichte van € 1,71 voor 2022 met een gemiddeld aantal aandelen van 26.664.878.

De afname met € 0,46 is te verklaren door:

- > -€ 0,22: kosten en voorzieningen van kosten in functie van het **overnamebod van TPG** voor een bedrag van € 5,9 miljoen
- > -€ 0,11: **ontvangen verbrekingsvergoeding** van circa € 3 miljoen voor Mechelen Business Tower in 2022
- > € 0,47: **toename in de huurinkomsten** als gevolg van huurgroei uit de projectontwikkelingen, acquisities en indexatie van de huurcontracten
- > -€ 0,33: **stijgende netto interestkosten** met € 9,9 miljoen, gedeeltelijk gecompenseerd door € 1,6 miljoen **moratoriumintresten** SIREF
- > -€ 0,09: **toename in de vastgoedkosten** van € 2,4 miljoen als gevolg van lagere activering van lonen op projecten, betaalde verbrekingsvergoedingen en een toename in de leegstands- en personeelsvergoeding als gevolg van de hoge indexcijfers
- > -€ 0,16: **wijziging** in het **aantal aandelen** als gevolg van het keuzedividend, de inbreng ten gevolge van de aankoop van ILWS en ABB uitgevoerd in december 2022, waar de gewogen gemiddeld aantal aandelen meer dan 3 miljoen toeneemt
- > -€ 0,02: **toename in de belastingen**, voornamelijk in Nederland door hogere huurinkomsten en aanpassing in de tarieven.

Het EPRA-resultaat per aandeel exclusief de eerder beschreven éénmalige elementen komt voor 2023 op € 1,46 tegenover € 1,60 in 2022.

3.2 Toelichting bij de balans van het boekjaar 2023

| in EUR x 1.000 | 31-12-2023 | 31-12-2022 | Δ | Δ % |
|--|------------------|------------------|----------------|------------|
| ACTIVA | | | | |
| Vaste activa | 1.452.522 | 1.381.476 | 71.046 | 5% |
| Vlottende activa | 21.653 | 47.304 | -25.651 | -54% |
| TOTAAL ACTIVA | 1.474.175 | 1.428.780 | 45.395 | 3% |
| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | | | | |
| Eigen vermogen | 708.039 | 721.410 | -13.371 | -2% |
| Kapitaal | 278.375 | 264.026 | 14.349 | 5% |
| Uitgiftepremies | 228.247 | 219.354 | 8.893 | 4% |
| Reserves | 162.166 | 158.257 | 3.909 | 2% |
| Nettoresultaat van het boekjaar | 5.918 | 51.714 | -45.797 | -89% |
| Minderheidsbelangen | 33.333 | 28.059 | 5.275 | 19% |
| Verplichtingen | 766.136 | 707.370 | 58.766 | 8% |
| Langlopende verplichtingen | 642.834 | 564.849 | 77.985 | 14% |
| Kortlopende verplichtingen | 123.302 | 142.521 | -19.219 | -13% |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 1.474.175 | 1.428.780 | 45.395 | 3% |

3.2.1 Actief

De vaste activa bedragen € 1.453 miljoen op 31 december 2023 (€ 1.381 miljoen op 31 december 2022) en bestaan voornamelijk uit vastgoedbeleggingen van Intervest. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt eind 2023 € 1.420 miljoen (€ 1.333 miljoen). Deze totale reële waarde omvat het **vastgoed beschikbaar voor verhuur** van circa € 1.339 miljoen en de **projectontwikkelingen en grondreserves** van circa € 81 miljoen. De toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 86 miljoen of 6% ten opzichte van 31 december 2022 is als volgt te verklaren.

In de logistieke portefeuille van België – toename reële waarde met € 129 miljoen of 21%

- € 58 miljoen aan acquisitie van vastgoedbeleggingen en grondreserves
- € 22 miljoen investeringen in projectontwikkelingen en grondreserves
- € 5 miljoen investeringen in bestaande portefeuille
- Positieve herwaardering van € 44 miljoen of 7%

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

- € 8 miljoen investeringen in projectontwikkelingen en in bestaande portefeuille
- Negatieve herwaardering van € 7 miljoen of -2%

In de kantorenportefeuille – afname reële waarde met -€ 44 miljoen of -12%

- € 2 miljoen investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen en projecten
- € 4 miljoen overboeking van vastgoed beschikbaar voor verhuur naar beschikbaar voor verkoop
- € 5 miljoen desinvestering
- Negatieve herwaardering van € 37 miljoen of -11%

Op 31 december 2023 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 21,89 (€ 23,72 op 31 december 2022). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO:BB) op 31 december 2023 € 20,70 bedraagt, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een discount van -5,4% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De **EPRA NTA per aandeel** bedraagt eind 2023 € 22,24 (€ 23,50 op 31 december 2022).

3.2.2 Passief

Het eigen vermogen van de vennootschap is in 2023 met € 13 miljoen afgenomen en bedraagt op 31 december 2023 € 708 miljoen, vertegenwoordigd door 30.825.122 aandelen (29.235.067 aandelen op 31 december 2022).

Op het moment dat een gebouw verkocht wordt, worden de eerder opgebouwde gecumuleerde onbeschikbare reserves toewijsbaar aan dit gebouw gerealiseerd en dus beschikbaar voor uitkering. Deze gecumuleerde onbeschikbare reserves kunnen in sommige gevallen echter ook negatief zijn en dus het saldo van de beschikbare reserves negatief beïnvloeden.

Het huidige verkoopproces van de kantorenportefeuille en de timing van de individuele desinvesteringen zou het toekomstig beschikbaar bedrag voor dividenduitkering dus in sterke mate kunnen beïnvloeden, en desgevallend tenietdoen.

De langlopende verplichtingen zijn met € 78 miljoen toegenomen, deze toename situeert zich voornamelijk op de financiële schulden en een bijkomende concessieschuld naar aanleiding van de verwerving van Gent Skaldenstraat.

De kortlopende verplichtingen bedragen per 31 december 2023 € 123 miljoen, wat een daling betekent van 19 miljoen tegenover 31 december 2022. De kortlopende verplichtingen omvatten op jaareinde € 86 miljoen aan financiële verplichtingen, € 24 miljoen aan handelsschulden en andere kortlopende schulden en 13 miljoen uit overlopende rekeningen.

3.3 Financiële structuur

De **indekkingsratio** van de opgenomen kredieten bedraagt 93% (72% op jaareinde 2022). Deze kredieten hebben een vaste rentevoet of zijn gefixeerd door renteswaps. De gemiddelde resterende looptijd is 4,0 jaar op 31 december 2023. De verhoging van de indekkingsratio kwam tot stand door het openbreken en uitbreiden in 2023 van de IRSsen via transacties met KBC Bank, ING België, BNP Parisbas Fortis en Natixis. Het notionele bedrag bedraagt € 455 miljoen (€ 280 miljoen op jaareinde 2022).

Op 31 december 2023 bedraagt de **totale kredietlijn** van Intervest € 823 miljoen met een gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen van 3,6 jaar (4,0 jaar op jaareinde 2022), waarvan circa € 147 miljoen aan niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen (na afdekking van het uitgegeven handelspapier). Deze niet-opgenomen kredietlijnen kunnen gebruikt worden voor financieringen van lopende projectontwikkelingen. Eind 2023 beschikt Intervest over € 155 miljoen of 19% groene financieringen. Per 31 december 2023 heeft € 47 miljoen of 5,7% van de financieringen een vervaldag binnen één jaar. Via het **commercial-paperprogramma** is € 32 miljoen opgenomen op korte termijn en € 8 miljoen op lange termijn per jaareinde 2023.

De **gemiddelde rentevoet** van de financieringen bedraagt 3,1% inclusief bankmarges op 31 december 2023 (2,0% op 31 december 2022).

De **schuldgraad** bedraagt 49,7% per eind 2023.

3.4 EPRA Awards – Gold



Het Jaarverslag 2022 van Intervest heeft opnieuw een EPRA Gold Award behaald tijdens de jaarlijkse conferentie van de European Public Real Estate Association. Het is de negende keer op rij dat Intervest voor haar jaarverslag een Gold Award mocht ontvangen van deze toonaangevende vereniging die pleit voor een verbetering van transparantie en consistentie in financiële rapportering. EPRA formuleert aanbevelingen in haar BPR of 'Best Practice Recommendations' die zorgen voor een kader van vergelijkbaarheid in de vastgoedsector.



EPRA heeft dit ook uitgebreid naar aanbevelingen en rapportering m.b.t. duurzaamheid, namelijk de sBPR (sustainability BPR). Het Intervest Duurzaamheidsverslag 2022 ontving voor de tweede maal op rij een EPRA sBPR Gold Award, na twee opeenvolgende EPRA sBPR Silver Awards.

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

3.5 Opname BEL[®]ESG index Euronext

Het Intervest aandeel werd opgenomen in de BEL[®]ESG index van Euronext, de top 20 van bedrijven in België met een hoge performance op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur (Environmental, Social, Governance – ESG).

4 Vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod door TPG

Op 17 oktober 2023 heeft Intervest een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod aangekondigd op al haar uitstaande aandelen door European Real Estate Holdings NV, een entiteit volledig gecontroleerd door TPG. Op 17 januari 2024 werd de publicatie van het prospectus en de memorie van antwoord met betrekking tot dit overnamebod aangekondigd.

De **belangrijkste kenmerken** van dit **overnamebod** zijn:

- > Overnamebod in contanten tegen een prijs van € 21,00 per aandeel
- > 52,2% premie ten opzichte van de slotkoers op 5 oktober 2023, de laatste dag voorafgaand aan de opschorting van de handel in het Intervest aandeel door de FSMA op 6 oktober 2023
- > Unanieme steun van de Raad van Toezicht en de Directieraad van Intervest
- > De initiële aanvaardingsperiode voor aandeelhouders om hun aandelen aan te bieden begon op 18 januari 2024 en zal eindigen op 21 februari 2024 om 16u00 CET.

De aandeelhouders van Intervest kunnen **alle nodige informatie** over het Bod, met inbegrip van het prospectus, de memorie van antwoord en de aanvaardingsformulieren voor het aanbieden van hun aandelen, terugvinden op de volgende websites in het Nederlands, het Engels en het Frans:

- > De website van Intervest, www.intervest.be/nl/overnamebod
- > TPG's microsite, www.bid-co-offer.be, onder "Belangrijke Documenten"
- > De website van BNP Paribas Fortis, www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans en in het Engels), www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands en in het Engels) en KBC's website, www.kbc.be/intervest (in het Nederlands, Frans en Engels).

5 Financiële kalender 2024

| | |
|-----------------|--|
| 22 maart 2024 | Publicatie jaarverslag 2023 |
| 24 april 2024 | Algemene vergadering aandeelhouders |
| 29 april 2024 | Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2024 |
| 3 mei 2024 | Ex dividend date |
| 6 mei 2024 | Record date dividend |
| 1 augustus 2024 | Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2024 |
| 7 november 2024 | Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2024 |

Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële kalender op de website van Intervest: www.intervest.eu.

6 Corporate Governance

In het eerste semester van 2023 hebben zich in de vennootschap een aantal organisatorische wijzigingen voorgedaan. Tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders van 26 april 2023 is de coöptatie door de raad van toezicht van **Dirk Vanderschrick** tot lid van de raad van toezicht bekrachtigd. Nog in dezelfde algemene vergadering is **Patricia Laureys** benoemd tot onafhankelijk lid van de raad van toezicht.

Op 26 april 2023 is **Joël Gorsele** benoemd als nieuwe ceo van Intervest, na het vertrek van Gunther Gielen. Joël beschikt over meer dan 15 jaar vastgoedervaring binnen verschillende management, commerciële en financiële functies. Als chieff investment officer (CIO) van Intervest, heeft Joël de voorbije jaren het investeringsteam geleid, wat resulteerde in de groei van de logistieke vastgoedportefeuille.

Voor meer informatie over de beslissingsorganen van Intervest verwijzen wij naar de website van de vennootschap onder de rubriek Intervest > Corporate governance > Bestuursorganen.

7 Bijlagen

7.1 Verkorte geconsolideerde cijfers

7.1.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening

| in EUR x 1.000 | 31-12-2023 | 31-12-2022 | Δ | Δ % |
|--|---------------|---------------|---------------|------------|
| Huurinkomsten | 81.081 | 71.474 | 9.607 | 13% |
| Met verhuur verbonden kosten | -76 | -19 | -57 | 297% |
| Met beheer verbonden kosten en opbrengsten | 942 | 559 | 383 | 69% |
| Vastgoedresultaat | 81.947 | 72.014 | 9.933 | 14% |
| Vastgoedkosten | -10.984 | -8.566 | -2.418 | 28% |
| Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten | -11.340 | -4.862 | -6.478 | 133% |
| Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille | 59.624 | 58.586 | 1.038 | 2% |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | -4.733 | 478 | -5.211 | -1.089% |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -810 | -26.106 | 25.296 | -97% |
| Ander portefeuilleresultaat | -2.793 | 3.920 | -6.713 | -171% |
| Operationeel resultaat | 51.287 | 36.878 | 14.409 | 39% |
| Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva) | -19.552 | -10.877 | -8.675 | 80% |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | -16.860 | 32.257 | -49.118 | -152% |
| Belastingen | -1.399 | -978 | -421 | 43% |

| | | | | |
|---|---------------|---------------|----------------|-------------|
| NETTORESULTAAT | 13.475 | 57.280 | -43.805 | -76% |
| Toewijsbaar aan: | | | | |
| Aandeelhouders Groep | 5.918 | 51.714 | -45.797 | -89% |
| Derden | 7.558 | 5.566 | 1.992 | 36% |
| NETTORESULTAAT - aandeel van de Groep | 5.918 | 51.714 | -45.797 | -89% |
| Toelichting: | | | | |
| EPRA resultaat | 37.401 | 45.467 | -8.066 | -18% |
| Portefeullieresultaat - aandeel Groep | -15.238 | -26.010 | 10.771 | -41% |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep | -16.245 | 32.257 | -48.502 | -150% |

| RESULTAAT PER AANDEEL - GROEP | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--------------------------------------|-------------------|------------|
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 30.825.122 | 29.235.067 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | 30.021.003 | 26.664.878 |
| Nettoresultaat (in EUR) | 0,20 | 1,94 |
| Verwaterd nettoresultaat (in EUR) | 0,20 | 1,94 |
| EPRA resultaat (in EUR) | 1,25 | 1,71 |

7.1.2 Geconsolideerd globaalresultaat

| in EUR x 1.000 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|---------------|---------------|
| NETTORESULTAAT | 13.475 | 57.280 |
| Andere componenten van het globaalresultaat | -4.103 | 5.486 |
| Herwaardering andere materiële vaste activa | -4.103 | 5.486 |
| GLOBAALRESULTAAT | 9.372 | 62.766 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Aandeelhouders van de moedermaatschappij | 2.836 | 55.448 |
| Minderheidsbelangen | 6.536 | 7.318 |

7.1.3 Verkorte geconsolideerde balans

| in EUR x 1.000 | 31-12-2023 | 31-12-2022 | Δ | Δ % |
|--|------------------|------------------|----------------|------------|
| ACTIVA | | | | |
| Vaste activa | 1.452.522 | 1.381.476 | 71.046 | 5% |
| Vlottende activa | 21.653 | 47.304 | -25.651 | -54% |
| TOTAAL ACTIVA | 1.474.175 | 1.428.780 | 45.395 | 3% |
| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | | | | |
| Eigen vermogen | 708.039 | 721.410 | -13.371 | -2% |
| Kapitaal | 278.375 | 264.026 | 14.349 | 5% |
| Uitgiftepremies | 228.247 | 219.354 | 8.893 | 4% |
| Reserves | 162.166 | 158.257 | 3.909 | 2% |
| Nettoresultaat van het boekjaar | 5.918 | 51.714 | -45.797 | -89% |
| Minderheidsbelangen | 33.333 | 28.059 | 5.275 | 19% |
| Verplichtingen | 766.136 | 707.370 | 58.766 | 8% |
| Langlopende verplichtingen | 642.834 | 564.849 | 77.985 | 14% |
| Kortlopende verplichtingen | 123.302 | 142.521 | -19.219 | -13% |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 1.474.175 | 1.428.780 | 45.395 | 3% |

7.2 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 prestatiemaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

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

| Reconciliatie in EUR x 1.000 | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Nettoresultaat IFRS (aandeel Groep) | | 5.918 | 51.714 |
| Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat | | | |
| Uit te sluiten: | | | |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | | -4.733 | 478 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | | -810 | -26.106 |
| Ander portefeuilleresultaat | | -2.793 | 3.920 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | | -16.860 | 32.257 |
| Minderheidsbelangen mbt bovenstaande | | -6.286 | -4.302 |
| EPRA resultaat | A | 37.401 | 45.467 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | B | 30.021.003 | 26.664.878 |
| EPRA resultaat per aandeel (in EUR) | =A/B | 1,25 | 1,71 |

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 EUR x 1.000 | 31-12-2023 | | | 31-12-2022 | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV |
| IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij | 674.706 | 674.706 | 674.706 | 693.352 | 693.352 | 693.352 |
| Verwaterde NAV aan reële waarde | 674.706 | 674.706 | 674.706 | 693.352 | 693.352 | 693.352 |
| Uit te sluiten: | (-) | -14.522 | -10.933 | 6.039 | 6.337 | |
| - Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen | -25.536 | -22.222 | | -21.775 | -21.761 | |
| - Reële waarde van financiële instrumenten | 11.014 | 11.014 | | 27.814 | 27.814 | |
| - Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans | | 274 | | | 284 | |
| Toe te voegen: | (+) | 63.747 | 11.838 | 62.353 | | 20.174 |
| + Reële waarde van schulden met vaste rentevoet | | | 11.838 | | | 20.174 |
| + Real estate transfer taks | 63.747 | | | 62.353 | | |
| NAV | 752.975 | 685.639 | 686.544 | 749.666 | 687.015 | 713.526 |
| Verwaterd aantal aandelen | 30.825.122 | 30.825.122 | 30.825.122 | 29.235.067 | 29.235.067 | 29.235.067 |
| NAV per aandeel (in EUR) | 24,43 | 22,24 | 22,27 | 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 EUR x 1.000 | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|-------|------------------|------------------|
| Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop | | 1.423.093 | 1.360.696 |
| Uit te sluiten: | | | |
| Projectontwikkelingen met het oog op verhuring | (-) | 80.670 | 99.619 |
| Vastgoed beschikbaar voor verhuring | | 1.342.423 | 1.261.076 |
| Toe te voegen: | | | |
| Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | (+) | 64.226 | 61.170 |
| Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring - inclusief recht van gebruik gehouden vastgoed | (B) | 1.406.649 | 1.322.247 |
| Geannualiseerde brutohuurinkomsten | | 81.814 | 72.614 |
| Uit te sluiten: | | | |
| Vastgoedkosten | | -9.788 | -9.194 |
| Geannualiseerde nettohuurinkomsten | (A) | 72.027 | 63.421 |
| Aanpassingen: | | | |
| Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen | | 3.802 | 3.996 |
| Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten | (C) | 75.828 | 67.417 |
| EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (in %) | (A/B) | 5,1% | 4,8% |
| EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (in %) | (C/B) | 5,4% | 5,1% |

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 m ² x 1.000) | Geschatte huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in EUR x 1.000) | Geschatte huurwaarde (ERV) (in EUR x 1.000) | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|--|--|--|------------------------------|------------------------------|
| | | | | EPRA huurleegstand (in %) | EPRA huurleegstand (in %) |
| Kantoren | 200 | 4.042 | 26.734 | 15% | 24% |
| Logistiek vastgoed België | 871 | 1.674 | 41.837 | 4% | 4% |
| Logistiek vastgoed Nederland | 359 | 870 | 24.757 | 4% | 0% |
| TOTAAL VASTGOED beschikbaar voor verhuring | 1.430 | 6.586 | 93.328 | 7% | 10% |

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 EUR x 1.000 | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|------------|---------------|---------------|
| Administratieve en operationele uitgaven (IFRS) | | 21.457 | 12.888 |
| <i>Met verhuur verbonden kosten</i> | | 76 | 19 |
| <i>Recuperatie van vastgoedkosten</i> | | -1.163 | -1.249 |
| <i>Recuperatie van huurlasten</i> | | | |
| <i>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling</i> | | 1.138 | 1.629 |
| <i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i> | | -918 | -939 |
| <i>Vastgoedkosten</i> | | 10.984 | 8.566 |
| <i>Algemene kosten</i> | | 10.437 | 4.387 |
| <i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i> | | 903 | 475 |
| Uit te sluiten: | | | |
| - Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht | | -9 | -9 |
| EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) | (A) | 21.448 | 12.879 |
| Leegstandskosten | | -1.688 | -1.086 |
| EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) | (B) | 19.760 | 11.794 |
| Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht | (C) | 81.071 | 71.465 |
| EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (in %) | (A/C) | 26,5% | 18,0% |
| EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (in %) | (B/C) | 24,4% | 16,5% |

EPRA Loan-to-value (LTV)

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

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

- > in geval van twijfel, wordt elk kapitaal dat geen eigen vermogen is beschouwd als schuld (ongeacht de IFRS-classificatie hiervan);
- > activa worden opgenomen aan reële waarde;
- > 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 EUR x 1.000 | | 31-12-2023 | | |
|------------------------------------|------------|----------------|-------------------|----------------|
| | | Gerapporteerd | Minderheidsbelang | Aandeel Groep |
| Toe te voegen: | | | | |
| - Leningen uit kredietinstellingen | | 540.591 | 33.805 | 506.786 |
| - Commercial Paper | | 40.000 | | 40.000 |
| - Greenbond/USPP | | 94.491 | | 94.491 |
| - Nettoschulden/vorderingen | | 38.191 | 3.167 | 35.024 |
| Uit te sluiten: | | | | |
| - Kas en kasequivalenten | (-) | -3.123 | -202 | -2.922 |
| EPRA Nettoschuld | (A) | 710.150 | 36.770 | 673.380 |

| Toe te voegen: | | | | |
|--|------------|------------------|---------------|------------------|
| - Vastgoed beschikbaar verhuur (incl. zonnepanelen ed) | | 1.351.939 | 56.870 | 1.295.069 |
| - Vastgoed bestemd voor verkoop | | 3.200 | | 3.200 |
| - Projectontwikkelingen en grondreserves | | 80.670 | 16.434 | 64.237 |
| - Immateriële vaste activa | | 274 | 1 | 273 |
| - Financiële activa | | 4.103 | 2.052 | 2.052 |
| EPRA Totaal vastgoedwaarde | (B) | 1.440.187 | 75.357 | 1.364.830 |
| EPRA LTV | =(A/B) | 49,3% | | 49,3% |

| in EUR x 1.000 | | 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) | 48,0% | | 47,9% |

7.3 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 EUR x 1.000 | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|----------|------------|------------|
| Netto-interestkosten | (A) | 20.537 | 10.655 |
| Geactiveerde intercalaire interesten | (B) | 747 | 1.647 |
| Gemiddelde schuld van de periode | (C) | 679.004 | 620.034 |
| Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365) (%) | =(A+B)/C | 3,1% | 2,0% |

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 EUR x 1.000 | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|--------|------------|------------|
| Financiële schulden | | 676.014 | 628.826 |
| Kas en kasequivalenten | | -3.123 | -3.053 |
| Net debt (IFRS) | A | 672.891 | 625.773 |
| Operationeel resultaat voor het resultaat op portefeuille | | 59.624 | 58.586 |
| Afschrijvingen | | 1.101 | 773 |
| EBITDA (IFRS) | B | 60.725 | 59.359 |
| Net debt / EBITDA | =(A/B) | 11,1 | 10,5 |

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

| Reconciliatie | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|--------|------------|------------|
| Nettoresultaat (aandeel Groep) (in EUR x 1.000) | (A) | 5.918 | 51.714 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | (B) | 30.021.003 | 26.664.878 |
| Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep) (in EUR) | =(A/B) | 0,20 | 1,94 |

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 EUR x 1.000 | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|--------|------------|------------|
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden EUR) | (A) | 674.706 | 693.352 |
| Aantal aandelen op jaareinde | (B) | 30.825.122 | 29.235.067 |
| Nettowaarde per aandeel (in EUR) | =(A/B) | 21,89 | 23,72 |

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 EUR x 1.000 | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|--------|------------|------------|
| Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille | (A) | 59.624 | 58.586 |
| Huurinkomsten | (B) | 81.081 | 71.474 |
| Operationele marge (%) | =(A/B) | 74% | 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 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 EUR x 1.000 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|----------------|----------------|
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | -4.733 | 478 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -810 | -26.106 |
| Ander portefeuilleresultaat | -2.793 | 3.920 |
| Portefeilleresultaat | -8.336 | -21.708 |
| Minderheidsbelang | -6.902 | -4.302 |
| Portefeilleresultaat (aandeel Groep) | -15.238 | -26.010 |

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

Interestcover ratio

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

Intervest

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

Investeringswaarde van een vastgoed

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

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

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.

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 huurinkstengroei van de bestaande portefeuille, inclusief de opgeleverde en verhuurde projecten, exclusief de acquisities.

Reële waarde van een vastgoedbelegging

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

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

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

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 vooruitzende 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 vooruitzende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en de risico's bestaan dat de vooruitzende verklaringen niet zullen worden bereikt. Investerders moeten beseffen dat een aantal belangrijke factoren er inderdaad toe kunnen leiden dat feitelijke resultaten aanzienlijk kunnen verschillen van de plannen, de doelstellingen, de verwachtingen, de ramingen en de intenties, uitgedrukt in of geïmpliceerd door zulke vooruitzende verklaringen. Dergelijke vooruitzende 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 vooruitzende verklaringen. Omwille van deze onzekerheden wordt aan investeerders aangeraden niet teveel vertrouwen te stellen in deze vooruitzende verklaringen. Bovendien gelden de vooruitzende 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 vooruitzende verklaring, voor het bekendmaken van eender welke veranderingen betreffende haar verwachtingen of eender welke veranderingen of gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden, waarop dergelijke vooruitzende verklaringen gebaseerd zijn.

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

Interinvest Offices & Warehouses NV (hierna Interinvest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht, waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Interinvest investeert in logistieke panden in België en Nederland en in kantoorgebouwen in België. Het investeren gebeurt in up-to-date gebouwen en duurzame (her)ontwikkelingsprojecten, gelegen op strategische locaties, met oog voor clustervorming en is gericht op verhuur aan eersterangshuurders. Het logistieke deel van de portefeuille in België is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik, en Antwerpen - Gent - Brugge en concretiseert zich in Nederland op de assen Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden met een belangrijke studentenpopulatie zoals Antwerpen, Mechelen, Brussel en Leuven.

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

**Voor meer informatie:****Interinvest Offices & Warehouses NV,**

Joël Gorsele, ceo

Vincent Macharis, cfo

T. + 32 3 287 67 87

InvestorRelations@interinvest.eu**<https://www.interinvest.eu/nl>**

BTW: BE0458623918

RPR Antwerpen

