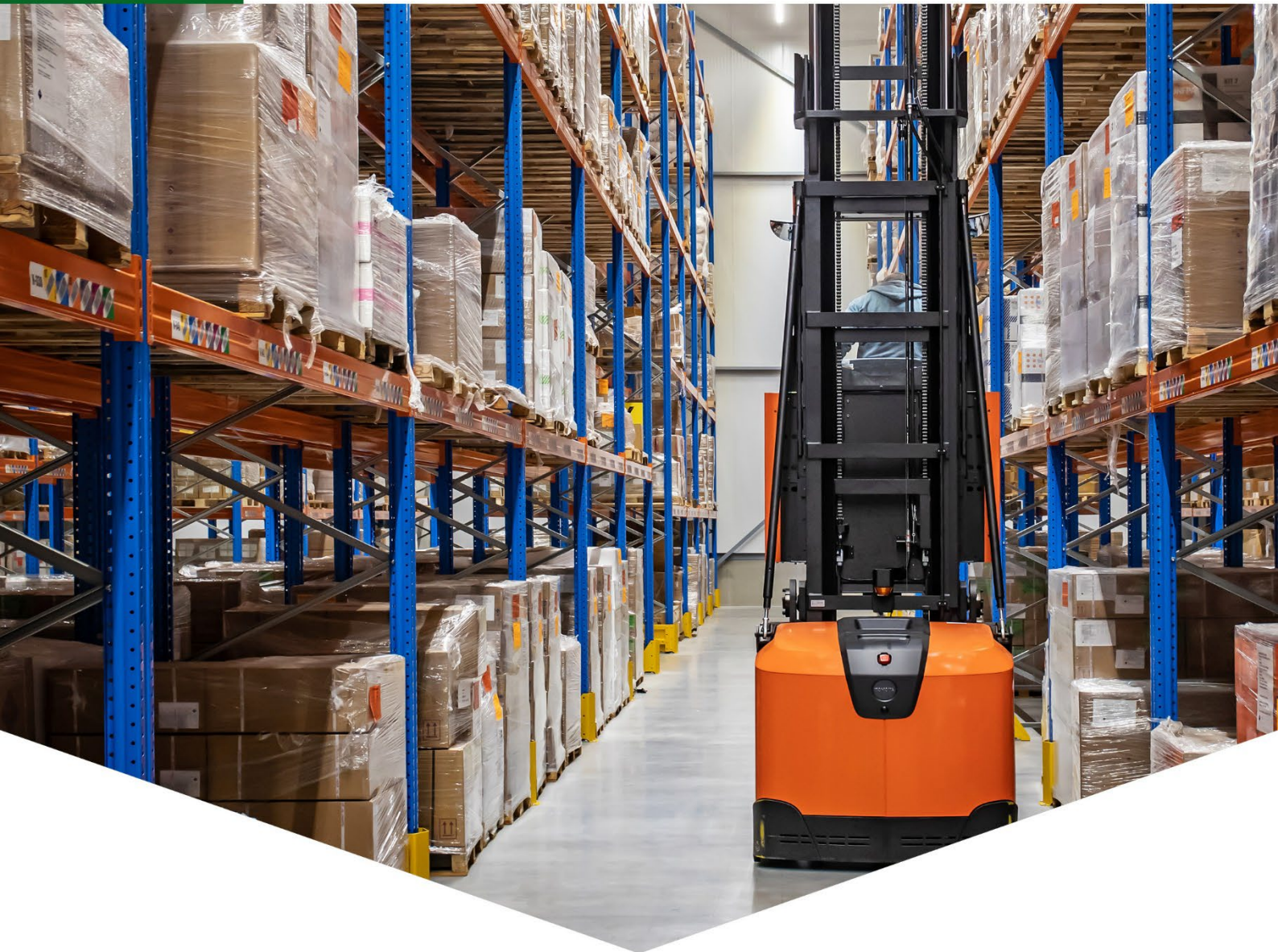


BEYOND
REAL
ESTATE

TUSSENTIJDSE VERKLARING DERDE KWARTAAL 2023

Gereguleerde informatie, 09.11.2023, 18u00




INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Tussentijdse verklaring Q3 2023

Highlights

- > **Logistiek aandeel in de portefeuille neemt toe** tot 77% (73% eind 2022) – Aandeel kantoren: 23%
- > **Acquisitie** in Q3 2023 van een strategische logistieke site met toekomstig duurzaam herontwikkelingspotentieel van 70.000 m² in Luik (Herstal)
- > **EPRA resultaat** bedraagt € 31,9 miljoen voor 9M 2023 (€ 35,4 miljoen voor 9M 2022): 10% daling door stijgende rente- en vastgoedkosten, deels gecompenseerd door hogere huurinkomsten
- > **Toename in de reële waarde** van de totale vastgoedportefeuille met € 92 miljoen of 7% ten opzichte van jaareinde 2022, als gevolg van acquisities, ontwikkelingen en duurzame investeringen in het logistiek segment en een positieve herwaardering van de totale vastgoedportefeuille
- > **Toename in de totale bezettingsgraad** met 1%-punt tot 91% (90% op jaareinde 2022)
- > **Verhoging indekkingsratio**: 86% van de schulden is ingedekt tegen stijgende rente op lange termijn (gemiddeld circa 4,2 jaar) door openbreken en uitbreiden IRSsen (72% op jaareinde 2022)
- > **Schuldgraad** bedraagt 49,4%
- > In oktober 2023: **aankondiging** voorwaardelijk vrijwillig openbaar overnamebod op alle uitstaande Intervest aandelen door TPG

Kerncijfers Q3 2023

VASTGOED	FINANCIEEL	DUURZAAMHEID
<p>€ 1,4 miljard Reële waarde van de portefeuille 52% Logistiek BE 25% Logistiek NL 23% Kantoren</p> <p>91% Bezettingsgraad 93% Logistiek BE 100% Logistiek NL 81% Kantoren</p> <p>4,5 jaar WALB 4,7 jaar Logistiek BE 5,9 jaar Logistiek NL 3,1 jaar Kantoren</p> <p>6,2% Brutohuurrendement 5,4% Logistiek BE 6,3% Logistiek NL 8,0% Kantoren</p>	<p>€ 1,07 EPRA resultaat per aandeel</p> <p>€ 22,71 EPRA NTA per aandeel</p> <p>3,0% Gemiddelde rentevoet van de financieringen</p> <p>3,7 jaar Resterende looptijd langetermijncredietlijnen</p> <p>49,4% Schuldgraad</p> <p>86% Indekkingsratio</p> <hr/> <p>BEURS</p> <p>€ 422 miljoen Beurskapitalisatie</p>	<p>30% 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>362 Laadpunten operationeel voor elektrische wagens</p> <hr/> <p>TEAM</p> <p>58</p>  <p>57% 43%</p>

Vergelijkende kerncijfers

in EUR x 1.000

30-9-2023

31-12-2022

Vastgoedkerncijfers		
Reële waarde vastgoed	1.425.072	1.333.418
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.342.659	1.233.799
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,2%	6,0%
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %)	6,8%	6,7%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervalddag) (in jaren)	4,5	4,9
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille BE (tot eerste vervalddag) (in jaren)	4,7	5,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille NL (tot eerste vervalddag) (in jaren)	5,9	6,5
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervalddag) (in jaren)	3,1	2,9
Bezettingsgraad totale portefeuille (in %)	91%	90%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %)	100%	100%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %)	93%	96%
Bezettingsgraad kantoren (in %)	81%	76%
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	1.431	1.259

in EUR x 1.000

30-9-2023

31-12-2022

Financiële kerncijfers		
EPRA resultaat	31.858	45.467
Portefeuilleresultaat - aandeel Groep	2.317	-26.010
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.234	32.257
NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP	32.941	51.714
Aantal dividendgerechtigde aandelen	30.825.122	29.235.067
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	29.750.018	26.664.878
Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel)	13,70	19,24
Nettowaarde (in €/aandeel)	22,83	23,72
Discount t.o.v. reële nettowaarde (in %)	-40,0%	-18,9%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	422	562
Schuldgraad (max. 65%)	49,4%	48,0%
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %)	3,0%	2,0%
Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaren)	3,7	4,0

EPRA kerncijfers	30-9-2023	31-12-2022	30-9-2022
EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel Groep)	1,07	1,71	1,34
EPRA NTA (€ per aandeel)	22,71	23,50	25,64
EPRA NRV (€ per aandeel)	24,91	25,64	27,89
EPRA NDV (€ per aandeel)	23,45	24,41	26,17
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)	5,0%	4,8%	4,9%
EPRA aangepast NIR (%)	5,3%	5,1%	5,0%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	8,7%	9,9%	5,8%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	20,7%	18,0%	16,7%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	18,5%	16,5%	15,4%
EPRA LTV (Loan-to-value) (in %)	49,3%	47,9%	49,9%

Inhoudsopgave

1	Strategie en strategische targets 2023 - 2025	7
2	Vastgoedverslag	8
2.1	Acquisitie in Q3 2023	8
2.2	Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel	9
2.2.1	Opgeleverde projecten 9M 2023: 100% verhuurd	9
2.2.2	Overzicht van de projecten en grondreserves	9
2.3	Bezettingsgraad, verhuuractiviteiten en looptijd huurcontracten	9
3	Financieel verslag	11
3.1	Toelichting bij de resultaten per 30 september 2023	11
3.2	Toelichting bij de balans per 30 september 2023	12
3.3	Financiële structuur	13
3.4	EPRA Awards – Gold	13
4	Voorwaardelijk vrijwillig openbaar overnamebod	14
5	Financiële kalender 2024	15
6	Bijlagen	16
6.1	Verkorte geconsolideerde cijfers	16
6.1.1	Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	16
6.1.2	Verkort geconsolideerd globaalresultaat	17
6.1.3	Verkorte geconsolideerde balans	17
6.2	EPRA Kernprestatie-indicatoren	18
6.3	Alternatieve prestatie maatstaven	24
6.4	Begrippenlijst	26

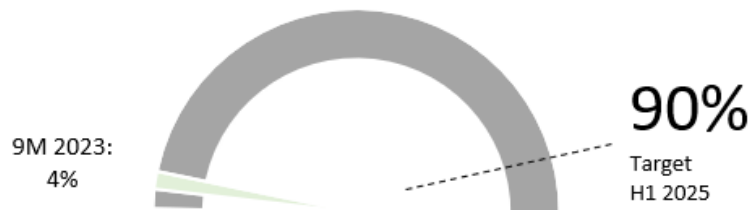
Alternatieve prestatie maatstaven

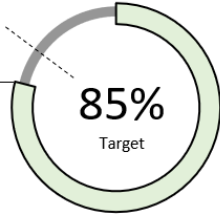
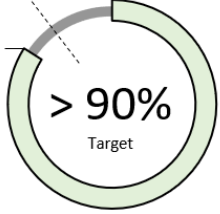
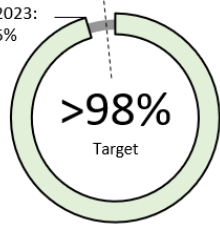
Alternatieve prestatie maatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit persbericht maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets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

1 Strategie en strategische targets 2023 - 2025

Als toonaangevend vastgoedspeler heeft 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 track¹



<p>Operating margin</p>  <p>9M 2023: 79% Target: 85%</p>	<p>Debt ratio</p> <p>45% - 47% Target</p> <p>9M 2023: 49,4%</p>	<p>Hedge ratio</p>  <p>9M 2023: 86% Target: > 90%</p>
<p>Net debt/EBITDA</p> <p>< 10 Target</p> <p>9M 2023: 10,6</p>	<p>Occupancy rate logistics</p>  <p>9M 2023: 95% Target: > 98%</p>	<p>Yield on cost</p> <p>6,5% Target</p>

¹ 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

KERNCIJFERS	30-9-2023				31-12-2022			
	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren BE	TOTAAL	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren BE	TOTAAL
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	744.786	350.673	329.613	1.425.072	628.450	347.277	357.691	1.333.418
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in %)	52%	25%	23%	100%	47%	26%	27%	100%
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in duizenden €)	691.295	347.271	304.092	1.342.659	565.502	337.611	330.686	1.233.799
Contractuele huren (in duizenden €)	38.034	21.937	24.424	84.395	34.488	19.722	22.627	76.837
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (in duizenden €)	41.034	21.937	29.476	92.446	35.845	19.722	29.287	84.854
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	5,4%	6,3%	8,0%	6,2%	5,8%	5,7%	6,8%	6,0%
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	5,8%	6,3%	9,7%	6,8%	6,0%	5,7%	8,9%	6,7%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervalddag) (in jaren)	4,7	5,9	3,1	4,5	5,3	6,5	2,9	4,9
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	5,9	7,5	4,6	6,0	6,8	8,2	4,3	6,4
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	93%	100%	81%	91%	96%	100%	76%	90%
Aantal verhuurbare gebouwen	27	19	30	76	25	19	32	76
Totaal verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	871	359	200	1.431	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 Acquisitie in Q3 2023

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.

Voor meer informatie betreffende de transactiestructuur wordt verwezen naar het persbericht dd. 3 augustus 2023 op de website van de vennootschap, onder de rubriek Nieuws > Persberichten.

2.2 Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel

2.2.1 Opgeleverde projecten 9M 2023: 100% verhuurd

	Segment	Type	GLA in m ²	Oplevering	BREAAM
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

2.2.2 Overzicht van de projecten en grondreserves

	Segment	Type	(Potentiële) GLA in m ²	Verwachte oplevering	BREAAM
Genk Green Logistics unit 7	Logistiek BE	Ontwikkeling	12.850	Q1 2024	Excellent
PROJECTEN			12.850		
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	120.150	2023-2025	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
Zellik	Logistiek BE	Ontwikkeling	24.596	2025	Excellent
Venlo	Logistiek NL	Ontwikkeling	10.000	2025	Outstanding
GRONDRESERVES			265.943		
TOTAAL PROJECTEN & GRONDRESERVES			278.793		

2.3 Bezettingsgraad, verhuuractiviteiten en looptijd huurcontracten

De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur stijgt met 1%-punt en bedraagt 91% op 30 september 2023 (90% eind 2022). De logistieke portefeuille van Nederland is ook op 30 september 2023 volledig verhuurd en de bezettingsgraad blijft stabiel op 100% (100% op 31 december 2022). Voor de logistieke portefeuille van België neemt de bezettingsgraad af tot 93%, een daling met 3%-punten ten opzichte van 31 december 2022 (96%), hoofdzakelijk te verklaren door het faillissement van Easylog Solutions in Zeebrugge Green Logistics. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille stijgt tot 81%, een toename met 5%-punten ten opzichte van jaareinde 2022 (76%) en is voornamelijk te verklaren door nieuwe verhuringen in Greenhouse Collection at the Singel waardoor de bezettingsgraad van dit kantoorgebouw 71% bedraagt (19% op 31 december 2022). In de loop van het vierde kwartaal 2023 is aanvullend een nieuwe overeenkomst van circa 1.300 m² gesloten in Greenhouse Collection at the Singel waardoor de bezettingsgraad van het gebouw begin november 2023 79% bedraagt.

In de eerste negen maanden van 2023 zijn een aantal mooie **verhuurtransacties** opgetekend. In het Belgische logistieke segment zijn in totaal verhuringen voor een verhuurbare oppervlakte van circa 191.000 m² opgetekend, met een brutojaarhuur van samen € 7,0 miljoen, welke 20% van de contractuele jaarhuur eind 2022 voor de logistieke portefeuille van België vertegenwoordigt. In de kantorenportefeuille is in totaal circa 28.000 m² verlengd of vernieuwd met een brutojaarhuur van € 4,4 miljoen, welke 20% van de contractuele jaarhuur eind 2022 voor de kantorenportefeuille vertegenwoordigt.

De **gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervalddag (WALB)** in de volledige portefeuille bedraagt 4,5 jaar op 30 september 2023 (4,9 jaar eind 2022). De gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervalddag voor de totale logistieke portefeuille bedraagt 5,1 jaar op 30 september 2023 (5,7 jaar op 31 december 2022). De logistieke portefeuille België heeft een gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende vervalddag van 4,7 jaar op 30 september 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 op 30 september 2023 (2,9 jaar op 31 december 2022).

3 Financieel verslag

3.1 Toelichting bij de resultaten per 30 september 2023²

De **huurinkomsten** van Intervest bedragen in de eerste negen maanden van 2023 € 60,3 miljoen (€ 52,8 miljoen). Dit betekent een toename van € 7,5 miljoen of 14% ten opzichte van de eerste negen maanden van 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. De organische huurgroei, zonder rekening te houden met deze verbrekingsvergoeding bedraagt € 8,9 miljoen of 17% 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 € 47,8 miljoen (€ 43,9 miljoen). Dit is een toename van € 3,9 miljoen of 9% ten opzichte van de eerste negen maanden van 2022. 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 vennootschap is 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 Gunther Gielen. 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. Daarnaast zorgen de index op de loon- en andere kosten en de invulling van enkele in 2022 uitstaande vacatures voor het beheer van de vastgoedportefeuille voor de toename in de vastgoedkosten.

De **operationele marge** bedraagt 79% voor de eerste negen maanden van 2023, ten opzichte van 83% voor dezelfde periode vorig jaar.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt -€ 4,0 miljoen. Het betreft het resultaat op de verkoop van twee kantoor sites, een kantoorgebouw in Hoeilaart en twee kantoorgebouwen in Dilbeek. Beide sites, gelegen in de rand van Brussel, stonden reeds op de balans als vastgoed bestemd voor verkoop. De kantoorgebouwen maken deel uit van een kantorenpark waarvan Intervest niet de gehele eigendom in bezit had, waardoor het toekomstig waardepotentieel eerder beperkt was.

De **variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen in de eerste negen maanden van 2023 € 13,1 miljoen (€ 29,0 miljoen).

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in de eerste negen maanden van 2023 -€ 3,0 miljoen (-€ 8,0 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.

Het **financieel resultaat (excl. variëaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor de eerste negen maanden van 2023 € 14,0 miljoen ten opzichte van € 6,9 miljoen op 30 september 2022. De toename van € 7,1 miljoen is voornamelijk een gevolg van een hogere gemiddelde kapitaalopname en de stijging van de euribor tarieven, alsook een lagere opname in commercial paper.

² De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2022.

De **variaties 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 -€ 1,2 miljoen (€ 31,2 miljoen).

Het **nettoresultaat** voor de eerste negen maanden van 2023 bedraagt € 37,6 miljoen (€ 89,0 miljoen). Het nettoresultaat – aandeelhouders Groep bedraagt voor het eerste semester van 2023 € 32,9 miljoen (€ 83,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 31,9 miljoen (€ 35,4 miljoen) of een afname van € 3,5 miljoen of 10% hoofdzakelijk een combinatie van een sterke stijging in de rentekosten 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 **portefeuilleresultaat - aandeelhouders Groep** van € 2,3 miljoen (€ 16,4 miljoen)
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van -€ 1,2 miljoen (€ 31,2 miljoen).

Het **EPRA resultaat** voor de eerste negen maanden van 2023 bedraagt € 31,9 miljoen (€ 35,4 miljoen). Rekening houdend met 29.750.018 gewogen gemiddeld aantal aandelen bedraagt het **EPRA resultaat per aandeel** € 1,07 (€ 1,34 voor dezelfde periode met een gemiddeld aantal aandelen van 26.431.527). De afname is te verklaren door de ontvangen verbrekingsvergoeding in 2022 (-€ 0,10), de toename in de onderliggende recurrente huurinkomsten (€ 0,36), de stijgende netto interestkosten (-€ 0,27), de toenemende financiële inkomsten (€ 0,04), de wijziging in het aantal aandelen als gevolg van het keuzedividend, de kapitaalverhoging via Accelerated Book Building (ABB) uitgevoerd in december 2022 en de inbreng in natura in 2023 (-€ 0,13), en een toename in de kosten zoals hierboven toegelicht.

3.2 Toelichting bij de balans per 30 september 2023

De vaste activa bedragen € 1.471 miljoen op 30 september 2023 (€ 1.381 miljoen op 31 december 2022) en bestaan voornamelijk uit vastgoedbeleggingen van Intervest. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt per 30 september 2023 € 1.425 miljoen (€ 1.333 miljoen). Deze totale reële waarde omvat het **vastgoed beschikbaar voor verhuur** van circa € 1.343 miljoen en de **projectontwikkelingen en grondreserves** van circa € 82 miljoen. De toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 92 miljoen of 7% ten opzichte van 31 december 2022 is als volgt te verklaren.

In de logistieke portefeuille van België – toename reële waarde met € 116 miljoen of 19%

- € 58 miljoen aan acquisitie van vastgoedbeleggingen en grondreserves
- € 18 miljoen investeringen in projectontwikkelingen en grondreserves
- € 4 miljoen investeringen in bestaande portefeuille
- Positieve herwaardering van € 34 miljoen of 6%

In de logistieke portefeuille van Nederland – toename reële waarde met € 3 miljoen of 1%

- € 5 miljoen investeringen in projectontwikkelingen en in bestaande portefeuille
- Negatieve herwaardering van € 2 miljoen of -1%

In de kantorenportefeuille – afname reële waarde met -€ 28 miljoen of -8%

- € 2 miljoen investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen en projecten

- € 9 miljoen overboeking van vastgoed beschikbaar voor verhuur naar beschikbaar voor verkoop
- Negatieve herwaardering van € 21 miljoen of -6%

Op 30 september 2023 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 22,83 (€ 23,72 op 31 december 2022). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 30 september 2023 € 13,70 bedraagt, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een discount van -40% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De **EPRA NTA per aandeel** bedraagt op 30 september 2023 € 22,71. Dit betekent een daling van -€ 0,79 tegenover € 23,50 op 31 december 2022.

3.3 Financiële structuur

De **indekkingsratio** van de opgenomen kredieten bedraagt 86% (72% op jaareinde 2022). Deze kredieten hebben een vaste rentevoet of zijn gefixeerd door renteswaps. De gemiddelde resterende looptijd is 4,2 jaar op 30 september 2023. De verhoging van de indekkingsratio kwam tot stand door het openbreken en uitbreiden in het eerste semester van 2023 van de IRSsen via transacties met KBC Bank en ING België. Het notionele bedrag bedraagt € 420 miljoen (€ 280 miljoen op jaareinde 2022).

Op 30 september 2023 bedraagt de **totale kredietlijn** van Intervest € 827 miljoen met een gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen van 3,7 jaar (4,0 jaar op jaareinde 2022), waarvan circa € 134 miljoen aan niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen (na afdekking van het uitgegeven handelspapier). Deze niet-opgenomen kredietlijnen kunnen gebruikt worden voor financieringen van lopende projectontwikkelingen. Op 30 september 2023 beschikt Intervest over € 155 miljoen of 19% groene financieringen. Per 30 september 2023 heeft € 47 miljoen of 6% 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 op 30 september 2023.

De **gemiddelde rentevoet** van de financieringen bedraagt 3,0% inclusief bankmarges op 30 september 2023 (2,0% op 31 december 2022).

De **schuldgraad** bedraagt 49,4% op 30 september 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.

4 Voorwaardelijk vrijwillig openbaar overnamebod

Op 17 oktober 2023 heeft Intervest een voorwaardelijk vrijwillig openbaar overnamebod aangekondigd op al haar uitstaande aandelen door TPG:

- Overnamebod tegen een prijs van € 21,00 per aandeel in contanten verschaft aandeelhouders onmiddellijke waarde met een premie van 52,2% ten opzichte van de slotkoers op 5 oktober 2023 en een premie van 52,3% ten opzichte van de 3-maand volume-gewogen gemiddelde prijs ("VWAP") op 5 oktober 2023
- De Raad van Toezicht en de Directieraad van Intervest steunen en bevelen het Bod unaniem aan en geloven dat het in het beste belang is van alle belanghebbenden
- Met de steun van TPG zal Intervest weerbaarder zijn en genieten van een ondersteunende aandeelhouder die toegang geeft tot extra middelen om haar strategische plan uit te voeren en duurzame groei op de lange termijn te bereiken
- TPG heeft het bod ingediend via European Real Estate Holdings, een entiteit gecontroleerd door TPG Real Estate Partners

Alle details van het Bod zullen worden opgenomen in een formeel prospectus dat gepubliceerd zal worden zodra het is goedgekeurd door de FSMA. Daarenboven zal de Raad van Toezicht, in overeenstemming met Belgische overnameregels, een memorie van antwoord op het prospectus publiceren, zodra dit door de FSMA is goedgekeurd.

Voor meer informatie betreffende dit bod wordt verwezen naar het persbericht van 17 oktober 2023 op de website van de vennootschap, onder de rubriek Nieuws > Persberichten.

In het licht van deze recente gebeurtenis heeft de capital markets day, die gepland was eind oktober 2023, niet plaatsgevonden.

5 Financiële kalender 2024

13 februari 2024	Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2023
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 Bijlagen

6.1 Verkorte geconsolideerde cijfers

6.1.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening

in EUR x 1.000	30-9-2023	30-9-2022	Δ	Δ %
Huurinkomsten	60.293	52.780	7.513	14%
Met verhuur verbonden kosten	-72	-33	-39	119%
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	653	966	-314	-32%
Vastgoedresultaat	60.874	53.713	7.161	13%
Vastgoedkosten	-8.387	-5.881	-2.506	43%
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-4.670	-3.932	-739	19%
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	47.816	43.901	3.916	9%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-4.123	551	-4.674	-848%
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.134	29.020	-15.886	-55%
Ander portefeuilleresultaat	-3.066	-8.003	4.936	-62%
Operationeel resultaat	53.762	65.470	-11.708	-18%
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-13.969	-6.877	-7.092	103%
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.234	31.205	-32.439	-104%
Belastingen	-975	-717	-258	36%
NETTORESULTAAT	37.584	89.081	-51.497	-58%
Toewijsbaar aan:				
Aandeelhouders Groep	32.941	83.021	-50.080	-60%
Derden	4.643	6.060	-1.416	-23%
NETTORESULTAAT - aandeel van de Groep	32.941	83.021	-50.080	-60%
Toelichting:				
EPRA resultaat	31.858	35.382	-3.524	-10%
Portefeuilresultaat	2.317	16.434	-14.117	-86%
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.234	31.205	-32.439	-104%

RESULTAAT PER AANDEEL - GROEP	30-9-2023	30-9-2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	30.825.122	26.577.334
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	29.750.018	26.431.527
Nettoresultaat (in EUR)	1,11	3,14
Verwaterd nettoresultaat (in EUR)	1,11	3,14
EPRA resultaat (in EUR)	1,07	1,34

6.1.2 Verkort geconsolideerd globaalresultaat

in EUR x 1.000	30-9-2023	30-9-2022
NETTORESULTAAT	37.584	89.081
Andere componenten van het globaalresultaat	-1.808	5.798
Herwaardering andere materiële vaste activa	-1.808	5.798
GLOBAALRESULTAAT	35.776	94.879
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	31.891	87.073
Minderheidsbelangen	3.885	7.806

6.1.3 Verkorte geconsolideerde balans

in EUR x 1.000	30-9-2023	31-12-2022	Δ	Δ %
ACTIVA				
Vaste activa	1.470.751	1.381.476	89.275	6%
Vlottende activa	51.367	47.304	4.063	9%
TOTAAL ACTIVA	1.522.118	1.428.780	93.338	7%
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				
Eigen vermogen	734.382	721.410	12.972	2%
Kapitaal	278.316	264.026	14.290	5%
Uitgiftepremies	228.247	219.354	8.893	4%
Reserves	164.196	158.257	5.938	4%
Nettoresultaat van het boekjaar	32.941	51.714	-18.774	-36%
Minderheidsbelangen	30.682	28.059	2.624	9%
Verplichtingen	787.736	707.370	80.366	11%
Langlopende verplichtingen	655.914	564.849	91.065	16%
Kortlopende verplichtingen	131.822	142.521	-10.699	-8%
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.522.118	1.428.780	93.338	7%

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

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

Reconciliatie in EUR x 1.000		30-9-2023	31-12-2022	30-9-2022
Nettoresultaat IFRS (aandeel Groep)		32.941	51.714	83.021
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat				
Uit te sluiten:				
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-4.123	478	551
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		13.134	-26.106	29.020
Ander portefeuilleresultaat		-3.066	3.920	-8.003
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-1.234	32.257	31.205
Minderheidsbelangen mbt bovenstaande		-3.629	-4.302	-5.135
EPRA resultaat	A	31.858	45.467	35.382
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	29.750.018	26.664.878	26.431.527
EPRA resultaat per aandeel (in EUR)	=A/B	1,07	1,71	1,34

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	30-9-2023			31-12-2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	703.700	703.700	703.700	693.352	693.352	693.352
Verwaterde NAV aan reële waarde	703.700	703.700	703.700	693.352	693.352	693.352
Uit te sluiten:	(-)	203	3.757	6.039	6.337	
– Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26.422	-23.121		-21.775	-21.761	
– Reële waarde van financiële instrumenten	26.625	26.625		27.814	27.814	
– Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		254			284	
Toe te voegen:	(+)	64.402	19.117	62.353		20.174
+ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			19.117			20.174
+ Real estate transfer taks	64.402			62.353		
NAV	767.899	699.942	722.816	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)	24,91	22,71	23,45	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-ervallen 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		30-9-2023	31-12-2022	30-9-2022
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop		1.450.144	1.360.696	1.395.418
Uit te sluiten:				
Projectontwikkelingen met het oog op verhuring	(-)	82.414	99.619	202.983
Vastgoed beschikbaar voor verhuring		1.367.730	1.261.076	1.192.435
Toe te voegen:				
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	(+)	64.698	61.170	53.720
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring - inclusief recht van gebruik gehouden vastgoed	(B)	1.432.428	1.322.247	1.246.155
Geannualiseerde brutohuurinkomsten		81.784	72.614	68.065
Uit te sluiten:				
Vastgoedkosten		-9.557	-9.194	-7.199
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	(A)	72.228	63.421	60.866
Aanpassingen:				
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen		3.425	3.996	1.948
Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten	(C)	75.653	67.417	62.814
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (in %)	(A/B)	5,0%	4,8%	4,9%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (in %)	(C/B)	5,3%	5,1%	5,0%

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)	30-9-2023	31-12-2022
				EPRA huurleegstand (in %)	EPRA huurleegstand (in %)
Kantoren	200.483	5.051.225	26.891.672	18,8%	24,1%
Logistiek vastgoed België	871.454	2.999.949	41.387.533	7,2%	4,2%
Logistiek vastgoed Nederland	359.147	0	24.509.024	0,0%	0,0%
TOTAAL VASTGOED beschikbaar voor verhuring	1.431.084	8.051.174	92.788.230	8,7%	9,9%

EPRA kostratio's★

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

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

Reconciliatie in EUR x 1.000		30-9-2023	31-12-2022	30-9-2022
Administratieve en operationele uitgaven (IFRS)		12.477	12.888	8.813
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>		72	19	33
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>		-905	-1.249	-909
<i>Recuperatie van huurlasten</i>				
<i>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling</i>		918	1.629	800
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>		-665	-939	-857
<i>Vastgoedkosten</i>		8.387	8.566	5.881
<i>Algemene kosten</i>		4.014	4.387	3.618
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>		656	475	313
Uit te sluiten:				
- Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht		-9	-9	-9
EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten)	(A)	12.467	12.879	8.804
Leegstandskosten		-1.295	-1.086	-697
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	(B)	11.172	11.794	8.107
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	(C)	60.284	71.465	52.771
EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (in %)	(A/C)	20,7%	18,0%	16,7%
EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (in %)	(B/C)	18,5%	16,5%	15,4%

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

30-9-2023

		Gerapporteerd	Minderheidsbelang	Aandeel Groep
Toe te voegen:				
- Leningen uit kredietinstellingen		557.490	30.753	526.738
- Commercial Paper		40.000		40.000
- Greenbond/USPP		94.462		94.462
- Nettoschulden/vorderingen		36.944	4.494	32.450
Uit te sluiten:				
- Kas en kasequivalenten	(-)	-4.452	-263	-4.190
EPRA Nettoschuld	(A)	724.444	34.984	689.460
Toe te voegen:				
- Vastgoed beschikbaar verhuur (incl. zonnepanelen ed)		1.357.337	53.948	1.303.389
- Vastgoed bestemd voor verkoop		25.071		25.071
- Projectontwikkelingen en grondreserves		82.414	14.028	68.386
- Immateriële vaste activa		254	2	252
- Financiële activa		2.537	1.268	1.268
EPRA Totaal vastgoedwaarde	(B)	1.467.612	69.246	1.398.366
EPRA LTV	=(A/B)	49,4%		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%

6.3 Alternatieve prestatie maatstaven

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

Gemiddelde rentevoet van de financieringen ★

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.

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		30-9-2023	31-12-2022	30-9-2022
Netto-interestkosten	(A)	14.664	10.655	6.702
Geactiveerde intercalaire interesten	(B)	586	1.647	1.524
Gemiddelde schuld van de periode	(C)	660.250	620.034	620.034
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/273 of 360/365) (%)	=(A+B)/C	3,0%	2,0%	1,7%

Net debt/EBITDA ★

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

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

Reconciliatie in EUR x 1.000		30-9-2023	31-12-2022
Financiële schulden		692.908	628.826
Kas en kasequivalenten		-4.452	-3.053
Net debt (IFRS)	A	688.455	625.773
Operationeel resultaat voor het resultaat op portefeuille		47.816	58.586
Afschrijvingen		822	773
EBITDA (IFRS)	B	48.639	59.359
Net debt / EBITDA	=(A/B)	10,6	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 in EUR x 1.000		30-9-2023	31-12-2022	30-9-2022
Nettoresultaat (aandeel Groep) (in duizenden EUR)	(A)	32.941	51.714	83.021
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	(B)	29.750.018	26.664.878	26.431.527
Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep) (in EUR)	=(A/B)	1,11	1,94	3,14

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 prestatimaatstaf 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		30-9-2023	31-12-2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden EUR)	(A)	703.700	693.352
Aantal aandelen op jaareinde	(B)	30.825.122	29.235.067
Nettowaarde per aandeel (in EUR)	=(A/B)	22,83	23,72

Operationele marge★

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

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

Reconciliatie in EUR x 1.000		30-9-2023	31-12-2022	30-9-2022
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	(A)	47.816	58.586	43.901
Huurinkomsten	(B)	60.293	71.474	52.780
Operationele marge (%)	=(A/B)	79%	82%	83%

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 prestatimaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

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

Reconciliatie in EUR x 1.000		30-9-2023	31-12-2022	30-9-2022
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		-4.123	478	551
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		13.134	-26.106	29.020
Ander portefeullieresultaat		-3.066	3.920	-8.003
Portefeullieresultaat		5.945	-21.708	21.569
Minderheidsbelang		-3.629	-4.302	-5.135
Portefeullieresultaat (aandeel Groep)		2.317	-26.010	16.434

6.4 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 (bij volledige verhuring)

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

Nettowaarde per aandeel

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Het stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

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

Omloopsnelheid

De omloopsnelheid van het aandeel wordt berekend als de verhouding van het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode.

Organische groei

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

Reële waarde van een vastgoedbelegging

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden 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

Coverfoto: Vuren > Nederland

Disclaimer

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

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

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

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

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

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

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal 2023

Gereguleerde informatie, 09.11.2023, 18u00

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

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



Voor meer informatie:

Intervest Offices & Warehouses NV,
Joël Gorsele, ceo
Vincent Macharis, cfo
T. + 32 3 287 67 87
InvestorRelations@intervest.eu
<https://www.intervest.eu/nl>

BTW: BE0458623918
RPR Antwerpen

