

BEYOND  
REAL  
ESTATE

# HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2023

van de raad van toezicht over de periode 01.01.2023 tot 30.06.2023

Gereguleerde informatie, embargo tot 03.08.2023, 18u30



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

## Focusgebieden 2023 - 2025

Intervest zal voor het eerst een capital markets day organiseren in oktober 2023 waarbij de verdere update van de strategie zal toegelicht worden aan haar stakeholders. De belangrijkste focusgebieden waarop de strategie zal opgebouwd worden zijn:

- > **Versnelde verkoop kantoren:**
  - > Target verkoop kantoren tegen Q2 2025: 90% van verhuurbare oppervlakte (exclusief kantoren met potentiële herontwikkeling tot logistieke site of gelegen op een logistieke site).
  - > Deconnecteren Greenhouse-activiteiten (co-working en serviced offices) van Intervest-activiteiten.
- > **Versterken balanspositie:**
  - > Verminderen schuldgraad, door aflossen van bestaande kredietlijnen na verkopen kantoren
  - > Aanpassing en evolutie in dividendbeleid van historisch hoog dividendniveau, in functie van versnelde verkoop kantoren tegen Q2 2025, rekening houdend met minimale verplichte dividenduitkering volgens GVV-regime<sup>1</sup>: minstens 80% van gecorrigeerd resultaat en nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering, verminderd met schuldvermindering tijdens boekjaar.
- > **Organische groei** dankzij sterke pipeline
  - > 279.000 m<sup>2</sup> aan potentiële projecten, in het logistiek segment, met toekomstige verwachte potentiële waardestijging van € 230 miljoen, waarvoor nog te spenderen capex van circa € 195 miljoen op 30 juni 2023.
  - > Verwerving van bijkomend ontwikkelingspotentieel van circa 70.000 m<sup>2</sup> in Luik via gedeeltelijke inbreng begin augustus 2023 met neutrale impact op de schuldgraad en beperkte impact op de EPRA EPS.
- > **Optimaal platform voor pure logistieke vastgoedspeler:**
  - > Focus op operationele marge (target: 85%) met een effectief en efficiënt team voor een pure logistieke vastgoedinvesteerder. Verdere professionalisering door middel van doorgedreven digitalisering en innovatie.
- > **Verhoogd ESG & innovatie commitment**
  - > Updaten ESG strategie tegen begin 2024 met als doel de duurzame impact voor onze logistieke klanten, in-house team, aandeelhouders en omgeving te verhogen.
  - > Via innovatie zal de rendabiliteit van onze duurzame acties verhoogd worden.

## Targets 2023 - 2025

- > Desinvestering kantoren: 90%<sup>2</sup> (tegen eind Q2 2025)
- > Operationele marge: 85%
- > Schuldgraad tussen: 45% - 47%
- > Bezettingsgraad Logistiek: > 98%
- > Net debt / EBITDA: < 10
- > Indekkingsratio: > 90%
- > Yield on cost: 6,5%

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Berekening op basis van verhuurbare oppervlakte en exclusief de kantoren met een potentiële herontwikkeling tot een logistieke site of gelegen op een logistieke site.

## H1 2023

### Vastgoedportefeuille

- > **Logistiek aandeel in de portefeuille neemt toe tot 75 % (72% eind 2022)** – Aandeel kantoren: 25%
  - > Verwachting toetreding in EPRA property sector *Industrial* vanaf volgend jaar na het bekomen van 75 % aandeel in logistiek segment
- > **Desinvestering van twee kantoorgebouwen** in de rand van Brussel voor een totale verkoopprijs van € 7,2 miljoen, in lijn met de laatste reële waarde: Park Rozendal in Hoeilaart en Inter Access Park in Dilbeek
- > **Acquisitie** van een strategische logistieke productiesite van 22.200 m<sup>2</sup> met bijhorend terrein in de **Gentse zeehaven** via sale-and-lease-back transactie met investeringswaarde van € 14,25 miljoen
- > **Acquisitie van duurzaam logistiek ontwikkelingspotentieel**, terrein in Saint-Georges-sur-Meuse van 5 hectare, nabij de luchthaven van Luik, op E42 en as Namen-Luik
- > **Ondertekening** van huurcontract met Nippon Express voor **nieuw te bouwen unit van circa 13.000 m<sup>2</sup> in Genk Green Logistics**; bijna 52% van de totale site in ontwikkeling of reeds ontwikkeld
- > **Toename in de reële waarde** van de totale vastgoedportefeuille met € 61 miljoen of 5%, als gevolg van acquisities, ontwikkelingen en duurzame investeringen in het logistiek segment en een positieve herwaardering van de totale vastgoedportefeuille
- > **Positieve herwaardering van de totale portefeuille van € 8,9 miljoen** is een gecombineerd effect van:
  - > positieve herwaardering van de logistieke vastgoedportefeuille van België voor een bedrag van € 17,9 miljoen of circa 3%, voornamelijk als gevolg van de herwaardering van de resterende grondpositie in Genk Green Logistics naar fair value, verdere afwerking van reeds voorverhuurde projectontwikkelingen en opnemen van enkele duurzaam waarneembare verhogingen in markthuurlijven voor de populairste logistieke locaties die momenteel door de vastgoeddeskundigen in transacties worden vastgesteld, ondanks een gemiddelde yieldverhoging van 14 basispunten; gemiddelde geschatte markthuurlijven nemen toe tot € 47/m<sup>2</sup> (€ 46/m<sup>2</sup> op jaareinde 2022)
  - > lichte negatieve herwaardering van de logistieke portefeuille in Nederland voor een bedrag van € 0,5 miljoen of circa 0,1% door toename in gemiddelde toegepaste kapitalisatievoeten van 40 basispunten, gecompenseerd door toename in gemiddelde huurwaarde ingeschat door de vastgoeddeskundige met € 8/m<sup>2</sup> tot € 66/m<sup>2</sup>
  - > negatieve herwaardering in de kantorenportefeuille van € 8,5 miljoen of circa 2%, door een toename in de gemiddelde toegepaste kapitalisatievoet met 18 basispunten
- > **Toename in de totale bezettingsgraad** met 3%-punten tot 93%, als gevolg van een toename met 2%-punten tot 98% in de logistieke portefeuille in België en met 3%-punten tot 79% in de kantorenportefeuille
  - > Extra verhuurtransactie gesloten na 30 juni 2023 in de kantorenportefeuille (in Greenhouse Collection) brengt totale bezettingsgraad op 94% en bezettingsgraad van de kantorenportefeuille op 82%; bezettingsgraad van Greenhouse Collection neemt bijgevolg toe tot 72% (50% op 30 juni 2023)
- > **Contractuele jaarhuurlijven van de totale portefeuille verhoogd met 6%** ten opzichte van jaareinde 2022 als gevolg van belangrijke verhuurtransacties voornamelijk in de logistieke portefeuille van België en door indexering van de huurcontracten
- > **Organische huurgroei bedraagt 18,5%<sup>3</sup>**, voornamelijk (11%) uit opgeleverde projectontwikkelingen in Zeebrugge, Genk, Herentals en 's-Hertogenbosch
- > **Like-for-like huurgroei bedraagt 8%** hoofdzakelijk als gevolg van indexatie

<sup>3</sup> Zonder rekening te houden met een éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding in 2022. De organische groei betreft de huurinkomstengroei van de bestaande portefeuille, inclusief de opgeleverde en verhuurde projecten, exclusief de acquisities.

- > **Sterke pipeline:** 279.000 m<sup>2</sup> aan potentiële projecten, in het logistiek segment, met toekomstige verwachte potentiële waardeinstijging van € 230 miljoen, waarvoor nog te spenderen capex van circa € 195 miljoen per 30 juni 2023. Verwerving van bijkomend ontwikkelingspotentieel van circa 70.000 m<sup>2</sup> in Luik via gedeeltelijke inbreng begin augustus 2023 met neutrale impact op de schuldgraad en beperkte impact op de EPRA EPS.

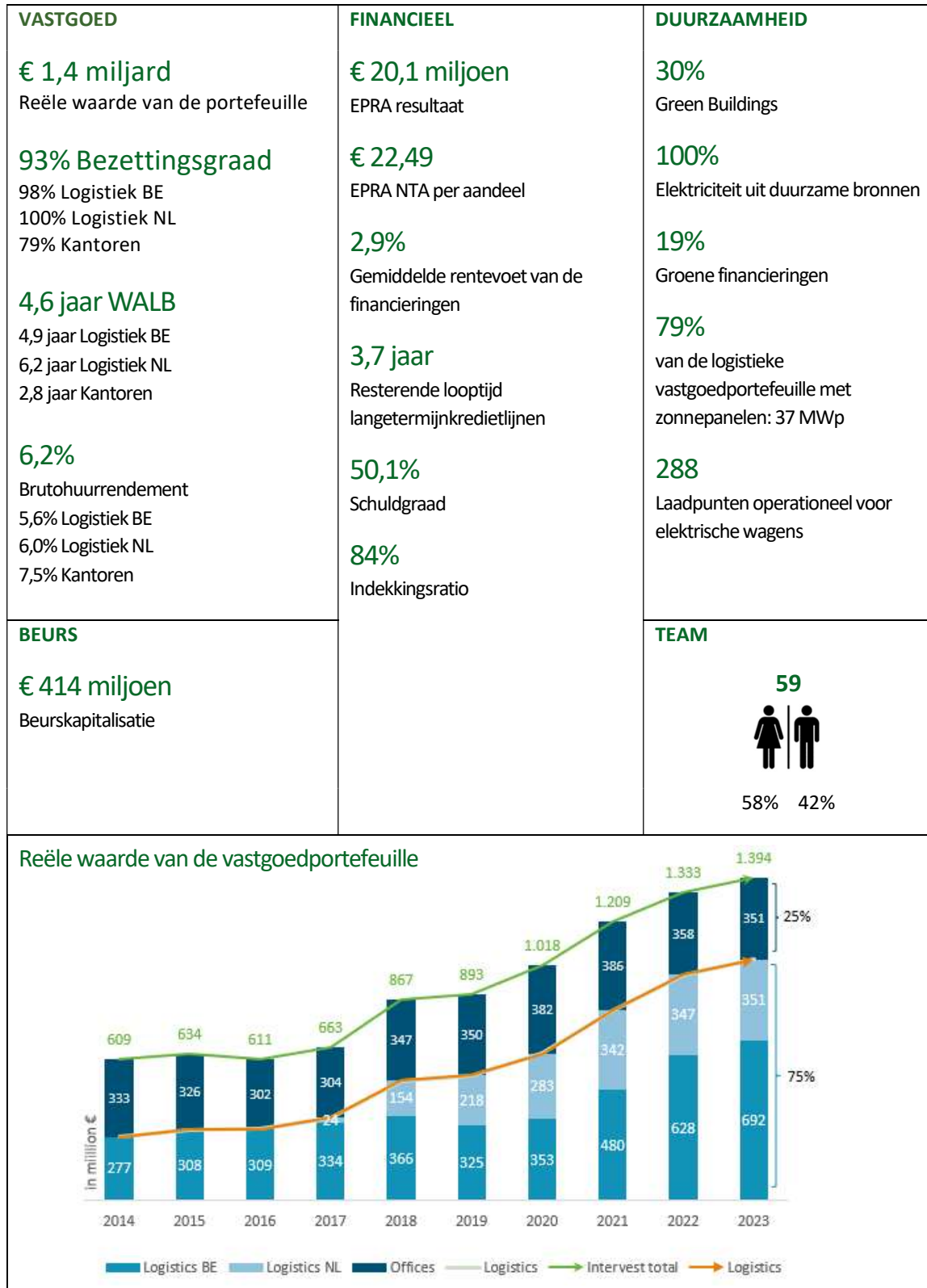
## Financieel resultaat

- > **EPRA resultaat** bedraagt € 20,1 miljoen (€ 24,3 miljoen voor H1 2022): 18% daling door stijgende rente- en vastgoedkosten, deels gecompenseerd door hogere huurinkomsten. Ondanks het wegvallen van de éénmalig verbrekingsvergoeding van € 2,9 miljoen ontvangen in 2022 nemen de huurinkomsten toe als gevolg van huurgroei uit opgeleverde projecten en indexatie.
- > **Operationele marge**
  - > bedraagt 78% in vergelijking met 80% voor H1 2022: daling met 2%-punt voornamelijk te verklaren door hogere beheerskosten van het vastgoed, prijsstijgingen in nutsvoorzieningen en andere niet recupereerbare kosten. Voor vergelijkbaarheid zijn beide marges exclusief uitzonderlijke kosten/opbrengsten, zoals in 2023 betaalde verbrekingsvergoeding aan vorige CEO en in 2022 ontvangen verbrekingsvergoeding van vorige huurder
  - > duurzame verbetering van de marge wordt nagestreefd via rationalisering en optimalisaties

## Financiële structuur

- > **Verhoging indekkingsratio: 84% van de schulden** is ingedekt tegen stijgende rente op lange termijn (gemiddeld circa 4,4 jaar) door openbreken en uitbreiden IRSsen (72% op jaareinde 2022)
- > **Schuldgraad bedraagt 50,1%**; de evolutie van de schuldgraad wordt nauwgezet opgevolgd
- > **Verlengen kredietcontract € 20 miljoen** bij ING Belgium voor vijf jaar met nieuwe looptijd tot 2028
- > **Voldoende liquiditeitsbuffer door € 134 miljoen niet-gebruikte kredietlijnen**

## Kerncijfers H1 2023



## Vergelijkende kerncijfers

| in duizenden €                                                                                             | 30-6-2023 | 31-12-2022 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| <b>Vastgoedkerncijfers</b>                                                                                 |           |            |
| Reële waarde vastgoed                                                                                      | 1.393.972 | 1.333.418  |
| Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur                                                             | 1.313.051 | 1.233.799  |
| Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)                                             | 6,2%      | 6,0%       |
| Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %)                          | 6,7%      | 6,7%       |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)                            | 4,6       | 4,9        |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille BE (tot eerste vervaldag) (in jaren) | 4,9       | 5,3        |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille NL (tot eerste vervaldag) (in jaren) | 6,2       | 6,5        |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervaldag) (in jaren)                   | 2,8       | 2,9        |
| Bezettingsgraad totale portefeuille (in %)                                                                 | 93%       | 90%        |
| Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %)                                                          | 100%      | 100%       |
| Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %)                                                          | 98%       | 96%        |
| Bezettingsgraad kantoren (in %)                                                                            | 79%       | 76%        |
| Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )                                               | 1.372     | 1.259      |

| in duizenden €                                                  | 30-6-2023     | 31-12-2022    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Financiële kerncijfers</b>                                   |               |               |
| EPRA resultaat                                                  | 20.055        | 45.467        |
| Portefeuilleresultaat - aandeel Groep                           | -1.625        | -26.010       |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva   | -720          | 32.257        |
| <b>Nettoresultaat – aandeel groep</b>                           | <b>17.710</b> | <b>51.714</b> |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen                             | 29.880.473    | 29.235.067    |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen                               | 29.370.567    | 26.664.878    |
| Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel)                   | 13,84         | 19,24         |
| Nettowaarde (in €/aandeel)                                      | 22,63         | 23,72         |
| Premie/Discount t.o.v. reële nettowaarde (in %)                 | -38,9%        | -18,9%        |
| Marktkapitalisatie (in miljoen €)                               | 414           | 562           |
| Schuldgraad (max. 65%)                                          | 50,1%         | 48,0%         |
| Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %)               | 2,9%          | 2,0%          |
| Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaren) | 3,7           | 4,0           |

| <b>EPRA kerncijfers</b>                                  | <b>30-6-2023</b> | <b>31-12-2022</b> | <b>30-6-2022</b> |
|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel Groep)           | 0,68             | 1,71              | 0,92             |
| EPRA NTA (€ per aandeel)                                 | 22,49            | 23,50             | 25,38            |
| EPRA NRV (€ per aandeel)                                 | 24,62            | 25,64             | 27,60            |
| EPRA NDV (€ per aandeel)                                 | 23,26            | 24,41             | 25,12            |
| EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)                  | 4,9%             | 4,8%              | 4,8%             |
| EPRA aangepast NIR (%)                                   | 5,2%             | 5,1%              | 4,9%             |
| EPRA huurleegstandspercentage (%)                        | 7,2%             | 9,9%              | 6,0%             |
| EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%) | 23,4%            | 18,0%             | 18,4%            |
| EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%) | 20,9%            | 16,5%             | 17,1%            |
| EPRA LTV (Loan-to-value) (%)                             | 50,2%            | 47,9%             | 50,2%            |

## Inhoud

|   |                                                                   |    |
|---|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Focusgebieden 2023 - 2025                                         | 9  |
| 2 | Targets 2023 - 2025                                               | 10 |
| 3 | Vastgoedverslag H1 2023                                           | 11 |
|   | 3.1 Desinvesteringen in H1 2023                                   | 12 |
|   | 3.2 Acquisities in H1 2023                                        | 12 |
|   | 3.3 Acquisitie na balansdatum 30 juni 2023                        | 13 |
|   | 3.4 Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel               | 14 |
|   | 3.5 Bezettingsgraad en verhuuractiviteiten                        | 15 |
|   | 3.6 Looptijd huurcontracten                                       | 17 |
|   | 3.7 Risicospreiding                                               | 19 |
|   | 3.8 Waardering van de portefeuille                                | 21 |
|   | 3.9 De markt van logistiek vastgoed en kantoren                   | 21 |
| 4 | Financieel verslag H1 2023                                        | 26 |
|   | 4.1 Analyse van de resultaten                                     | 26 |
|   | 4.2 Geconsolideerde balans                                        | 30 |
|   | 4.3 Financiële structuur                                          | 32 |
| 5 | Het aandeel Intervest                                             | 36 |
|   | 5.1 Evolutie beurskoers H1 2023                                   | 36 |
|   | 5.2 Aandeelhoudersstructuur                                       | 37 |
|   | 5.3 Keuzedividend                                                 | 38 |
| 6 | Corporate governance en risicofactoren                            | 38 |
|   | 6.1 Corporate governance                                          | 38 |
|   | 6.2 Risicofactoren voor de resterende maanden van 2023            | 38 |
| 7 | Financiële kalender                                               | 39 |
| 8 | Bijlagen                                                          | 40 |
|   | 8.1 Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers                      | 40 |
|   | 8.2 Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers | 46 |
|   | 8.3 Verslag van de commissaris                                    | 55 |
|   | 8.4 Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag           | 56 |
|   | 8.5 EPRA Kernprestatie-indicatoren                                | 57 |
|   | 8.6 Alternatieve prestatie maatstaven                             | 62 |
|   | 8.7 Begrippenlijst                                                | 64 |

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](http://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](http://www.epra.com).



# 1 Focusgebieden 2023 - 2025

Als toonaangevend vastgoedspeler heeft Interinvest Offices & Warehouses (hierna Interinvest) de strategische keuze gemaakt om te focussen op het logistieke vastgoedsegment, gedreven door veranderende behoeften van consumenten en bedrijven. De belangrijkste drijvende factoren voor deze strategische keuze zijn:

- > **Veranderende macro-economische omgeving:** De macro-economische omgeving speelt een cruciale rol bij het vormgeven van investeringsstrategieën. Factoren zoals veranderingen in economische indicatoren, rentetarieven, financiering, inflatie en marktsentiment beïnvloeden de prestaties van vastgoedbeleggingen. Deze gewijzigde omgeving voor vastgoedinvesteringen leidt tot een versnelde herwaardering van bepaalde activa, met name kantoren, die geen kernactiva zijn voor Interinvest.
- > **Acceleratie van trends:**
  - > De vraag naar traditionele kantoorruimtes is verschoven door veranderende leef- en werkpatronen. De hotelificatie van de kantoren vereist dat investeerders hun aanbod opnieuw bekijken. Gebruikers van kantoren wensen immers meer services en willen binnen 15 minuten kunnen werken en wonen. Flexibiliteit is de sleutel voor gebruikers, terwijl het voor een GVV moeilijk is om deze flexibiliteit te bieden gezien de langetermijnvisie.
  - > De duurzaamheid van de industrie & logistieke sector wordt ondersteund door meerdere factoren die de vraag stimuleren en dankzij verhoogde barrières voor nieuw aanbod. De drijvende krachten achter de vraag zijn divers en omvatten nearshoring, e-commerce en onderbevoorrade markten. Verhoogde barrières zijn onder andere de toegenomen schaarste aan land en een strenger regelgevend klimaat.
- > **Professionalisering van activaklassen:** De verschillende types van vastgoed zijn verder geëvolueerd, door trends zoals klimaat impact, ESG compliance, schaarse ruimte, beschikbare arbeidskrachten en digitalisering. Hierdoor is de vereiste expertise steeds unieker geworden om het rendement effectief te kunnen maximaliseren.

De focusgebieden voor 2023 en 2025 werden vooraan reeds toegelicht, om deze op te volgen werden verschillende KPI targets geïdentificeerd. Verdere toelichting rond de nieuwe strategie zal toegelicht op de eerste capital markets day die in oktober 2023 zal worden gehouden.

## 2 Targets 2023 - 2025

Zoals aangegeven ligt de focus voor Intervest de volgende twee jaren op de desinvestering van de kantoren. Daar de timing van de verkopen een belangrijke impact heeft op het EPRA resultaat per aandeel worden hierna een aantal targets vastgelegd op langere termijn, meer bepaald tegen eind 2025.

### Verkoop kantoren track<sup>4</sup>



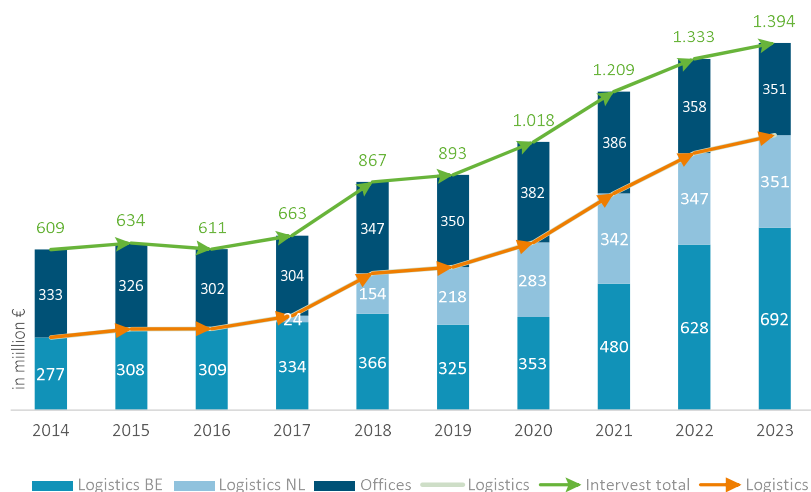
|                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Operating margin</b></p>  <p>H1 2023: 77%      Target: 85%</p> | <p><b>Debt ratio</b></p> <p>45% - 47%<br/>Target</p> <p>H1 2023: 50%</p>                                                                                             | <p><b>Hedge ratio</b></p>  <p>H1 2023: 84%      Target: &gt; 90%</p> |
| <p><b>Net debt/EBITDA</b></p> <p>&lt; 10<br/>Target</p> <p>H1 2023: 10,9</p>                                                                            | <p><b>Occupancy rate logistics</b></p>  <p>H1 2023: 99%      Target: &gt; 98%</p> | <p><b>Yield on cost</b></p> <p>6,5%<br/>Target</p>                                                                                                        |

<sup>4</sup> Berekening op basis van verhuurbare oppervlakte en exclusief de kantoren met een potentiële herontwikkeling tot een logistieke site of gelegen op een logistieke site.

### 3 Vastgoedverslag H1 2023

| KERNCIJFERS                                                                                                  | 30-6-2023    |              |             |                  | 31-12-2022   |              |             |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|------------------|--------------|--------------|-------------|------------------|
|                                                                                                              | Logistiek BE | Logistiek NL | Kantoren BE | TOTAAL           | Logistiek BE | Logistiek NL | Kantoren BE | TOTAAL           |
| Reële waarde vastgoedbeleggingen (in duizenden €)                                                            | 692.143      | 351.106      | 350.724     | <b>1.393.972</b> | 628.450      | 347.277      | 357.691     | <b>1.333.418</b> |
| Reële waarde vastgoedbeleggingen (in %)                                                                      | 50%          | 25%          | 25%         | 100%             | 47%          | 26%          | 27%         | 100%             |
| Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in duizenden €)                                              | 640.847      | 347.756      | 324.448     | 1.313.051        | 565.502      | 337.611      | 330.686     | 1.233.799        |
| Contractuele huren (in duizenden €)                                                                          | 36.336       | 20.963       | 24.310      | 81.609           | 34.488       | 19.722       | 22.627      | 76.837           |
| Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (in duizenden €)                        | 36.978       | 20.963       | 30.077      | 88.018           | 35.845       | 19.722       | 29.287      | 84.854           |
| Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)                                               | 5,6%         | 6,0%         | 7,5%        | 6,2%             | 5,8%         | 5,7%         | 6,8%        | 6,0%             |
| Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %) | 5,7%         | 6,0%         | 9,3%        | 6,7%             | 6,0%         | 5,7%         | 8,9%        | 6,7%             |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)                              | 4,9          | 6,2          | 2,8         | 4,6              | 5,3          | 6,5          | 2,9         | 4,9              |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)                                | 6,3          | 7,7          | 4,2         | 6,1              | 6,8          | 8,2          | 4,3         | 6,4              |
| Bezettingsgraad (EPRA) (in %)                                                                                | 98%          | 100%         | 79%         | 93%              | 96%          | 100%         | 76%         | 90%              |
| Aantal verhuurbare gebouwen                                                                                  | 27           | 19           | 32          | 78               | 25           | 19           | 32          | 76               |
| Totaal verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )                                                | 805          | 359          | 208         | 1.372            | 698          | 353          | 208         | 1.259            |

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



## 3.1 Desinvesteringen in H1 2023

### 3.1.1 Desinvestering twee kantorgebouwen in de rand van Brussel: Park Rozendal in Hoeilaart en Inter Access Park in Dilbeek

Intervest heeft in het tweede kwartaal van 2023 twee kantorgebouwen in de rand van Brussel, Park Rozendal in Hoeilaart en Inter Access Park in Dilbeek, gedesinvesteerd. De verkoopprijs van de gebouwen bedraagt ongeveer € 7,2 miljoen en is in lijn met de laatste reële waarde (op 31 maart 2023) die de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Intervest bepaalde. Deze transacties passen in de strategie van de versnelde desinvestering van de kantoren in de portefeuille van Intervest en benadrukken de strategische focus op logistiek vastgoed en de verbetering van het risicoprofiel van de portefeuille en de balans. De opbrengsten uit deze verkopen zullen worden gebruikt om bestaande kredietlijnen af te lossen en zullen bijdragen tot het verlagen van de schuldgraad. Beide gebouwen stonden reeds op de balans als vastgoed beschikbaar voor verkoop.

## 3.2 Acquisities in H1 2023

### 3.2.1 Verwerving van vastgoedbeleggingen

#### 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<sup>5</sup>. Het terrein van 56.000 m<sup>2</sup>, strategisch gelegen aan de Skaldenstraat in de Gentse zeehaven, omvat een productiesite van 22.200 m<sup>2</sup> 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 éézijdige 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.

### 3.2.2 Verwerving van grondreserves

#### 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. Deze acquisitie past in de clusterstrategie van het logistiek segment en zorgt voor een verdere uitbouw van de cluster in Luik/Herstal. Door deze verwerving beschikt Intervest over een strategische grondpositie om een nieuwe duurzame logistieke site te ontwikkelen. Gesprekken met verschillende kandidaat-huurders voor een ontwikkeling op maat zijn lopende.

<sup>5</sup> Zie persbericht 11 januari 2023: "Intervest verwerft strategische site in Gentse zeehaven via sale-and-lease-back".

## 3.3 Acquisitie na balansdatum 30 juni 2023

### 3.3.1 Luik (Herstal) (BE): strategische logistieke site met toekomstig duurzaam herontwikkelingspotentieel van 70.000 m<sup>2</sup>

Intervest heeft 2 augustus 2023 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 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. Deze site biedt de mogelijkheid om in de toekomst nog circa 70.000 m<sup>2</sup> extra duurzaam te herontwikkelen in Luik. Ze is gunstig gelegen met een multimodale ontsluiting en vormt een cluster met de naastgelegen eigendom van Intervest. Deze transactie bevestigt de mogelijkheid voor Intervest om te groeien op strategische locaties in het logistieke segment.

Zo wordt de bestaande site, na de eerdere aankoop van een aangrenzend terrein in 2022, opnieuw uitgebreid met circa 16 ha die beschikbaar komt voor ontwikkeling en creëert dit de mogelijkheid tot het ondersteunen van bestaande huurders op de site in hun groeiplannen. Daarnaast kunnen door de gecreëerde schaalgrootte van bijna 30 ha terrein, additionele synergieën gevonden worden in efficiëntie en beheer.

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.

#### Transactiestructuur

Intervest heeft de controle verworven over de patrimoniumvennootschap Industrial Logistic Warehousing Services SPRL (hierna 'ILWS'), eigenaar van de volledige logistieke site in Herstal.

De verwerving zal gebeuren in twee fases. Een controlepercentage van 74,35% van de vennootschap ILWS is reeds verworven. Het tweede gedeelte van de acquisitie (de overige 25,65%) zal naar verwachting in 2024 uitgevoerd worden.

De acquisitie van de logistieke site met een globale investeringswaarde van het vastgoed van € 29 miljoen, in lijn met de waardering door de vastgoeddeskundige van de vennootschap, is gedeeltelijk gefinancierd door middel van een inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal en via de bestaande kredietlijnen van Intervest bij financiële instellingen en door de overname van de kredieten van de vennootschap ILWS voor circa € 3,5 miljoen.

Deze transactie, met potentieel op herontwikkeling in de toekomst, heeft op de schuldgraad van Intervest een neutrale impact en op de EPRA EPS een beperkte impact.

Voor de verdere toelichting van de transactiestructuur wordt verwezen naar het persbericht dd 3 augustus 2023 "Intervest Offices & Warehouses verwerft strategische logistieke site met toekomstig duurzaam herontwikkelingspotentieel van 70.000 m<sup>2</sup> in Luik (Herstal)".

### 3.4 Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel

In het eerste halfjaar van 2023 is in de **logistieke portefeuille van België** € 13,7 miljoen geïnvesteerd in projectontwikkelingen. Het betreft bijna volledig investeringen in Genk Green Logistics met o.a. de verdere afwerking van unit 18 en 19, samen circa 30.000 m<sup>2</sup>. Deze units zijn opgeleverd in het tweede kwartaal van 2023 en volledig verhuurd aan Konings. Het totale project Genk Green Logistics, een samenwerking met Group Machiels, zal na afwerking een totaal verhuurbare oppervlakte van 250.000 m<sup>2</sup> omvatten. De ontwikkeling van nieuwe units wordt enkel aangevat wanneer deze voorverhuurd zijn. Per 30 juni 2023 is met de ondertekening van het huurcontract met Nippon Express in het eerste kwartaal van 2023 voor een nieuw te bouwen unit van circa 13.000 m<sup>2</sup> extra, bijna 52% van de totale site in ontwikkeling of reeds ontwikkeld.

Het opgeleverde project in Herentals Green Logistics voorziet in een extra logistieke unit van 8.000 m<sup>2</sup> met 1.500 m<sup>2</sup> mezzanine en 500 m<sup>2</sup> kantoorruimte, bovenop de reeds volledig verhuurde en opgeleverde site van 42.000 m<sup>2</sup> in Herentals Green Logistics. Dit project van 10.000 m<sup>2</sup> is bij oplevering volledig verhuurd aan Fox International Group (Rather Outdoors).

In de **logistieke portefeuille van Nederland** is in het eerste semester 2023 € 4,3 miljoen geïnvesteerd in de verdere afwerking van het high-end built-to-suit-warehouse van circa 10.000 m<sup>2</sup> in 's-Hertogenbosch voor My Jewellery. Dit project is in het tweede kwartaal van 2023 opgeleverd.

#### 3.4.1 Opgeleverd project in H1 2023: 100% verhuurd

|                                 | Segment      | Type         | GLA in m <sup>2</sup> | 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 |

#### 3.4.2 Overzicht van de projecten en grondreserves

Op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens verwacht Intervest voor het totaal van de projecten hieronder opgenomen in het overzicht, een mogelijke reële waarde van circa € 320 miljoen. Dit betekent een toekomstige verwachte mogelijke waardestijging van de vastgoedportefeuille van circa € 230 miljoen over een periode tot 2025. Hiertegenover staat nog een te spenderen capex van € 195 miljoen. De yield on cost voor dit ontwikkelingspotentieel bedraagt op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens circa 5,9%. De potentieel verhuurbare oppervlakte van de projectontwikkelingen en grondreserves bedraagt op 30 juni 2023 circa 279.000 m<sup>2</sup>.

|                                             | Segment      | Type         | (Potentiële)<br>GLA in m <sup>2</sup> | Verwachte<br>oplevering | BREAAM      |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------|
| Genk Green Logistics unit 7                 | Logistiek BE | Ontwikkeling | 12.850                                | Q1 2024                 | Excellent   |
| <b>PROJECTEN</b>                            |              |              | <b>12.850</b>                         |                         |             |
| 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 |
| <b>GRONDRESERVES</b>                        |              |              | <b>265.943</b>                        |                         |             |
| <b>TOTAAL PROJECTEN &amp; GRONDRESERVES</b> |              |              | <b>278.793</b>                        |                         |             |

## 3.5 Bezettingsgraad en verhuuractiviteiten

### 3.5.1 Per 30 juni 2023

De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur stijgt ten opzichte van jaareinde 2022 met 3%-punten en bedraagt 93% op 30 juni 2023 (90%).

De **logistieke portefeuille van Nederland** is ook op 30 juni 2023 volledig verhuurd, de bezettingsgraad blijft stabiel op 100% (100% op 31 december 2022).

In de **logistieke portefeuille van België** wijzigt de bezettingsgraad naar 98%, een stijging met 2%-punten ten opzichte van 31 december 2022 (96%). Het eerste semester van 2023 was immers op het gebied van verhuurtransacties succesvol in het Belgische logistieke segment, waarbij een aantal mooie transacties konden opgetekend worden. In totaal werden verhuringen opgetekend voor een verhuurbare oppervlakte van circa 188.000 m<sup>2</sup>, met een brutojaarhuur van samen € 6,8 miljoen, welke 20% van de contractuele jaarhuur eind 2022 voor de logistieke portefeuille van België vertegenwoordigt.

De belangrijkste verhuurtransacties die het eerste semester van 2023 gerealiseerd werden in de logistieke portefeuille van België zijn:

- Sale-and-lease-back-transactie met Plasman in Gent voor een productiesite van circa 22.000 m<sup>2</sup> met bijhorende terreinen voor een periode van 10 jaar, tweemaal verlengbaar met 5 jaar, zoals hierboven reeds toegelicht
- Verlenging en uitbreiding van Delhaize in Puurs voor 3 jaar tot 2027, goed voor 20.500 m<sup>2</sup>
- Met huurder Nippon Express is in Genk Green Logistics de samenwerking verstevigd en is de bestaande huurovereenkomst van circa 21.000 m<sup>2</sup> verlengd<sup>6</sup> tot midden 2029 en een nieuwe overeenkomst gesloten voor een nog te bouwen unit van circa 13.000 m<sup>2</sup>
- Verlenging met 1 jaar met huurder Eddie Stobart Logistics Europe voor circa 20.000 m<sup>2</sup> in Genk Green Logistics
- Tijdelijke verhuring voor Zellik van circa 23.000 m<sup>2</sup> met nieuwe huurder Axis, in afwachting van de herontwikkeling van deze site
- Verhuring in Zeebrugge Green Logistics aan Aertssen Logistics, eind vorig jaar opgeleverd, van circa 28.830 m<sup>2</sup>, waarvan circa 6.500 m<sup>2</sup> opslagruimte, circa 22.000 m<sup>2</sup> buitenopslag (containeryard) en circa 330 m<sup>2</sup> kantoorruimte
- De toekomstige leegstand in Wilrijk wegens inkrimping van Toyota Material Handling Europe Logistics AB werd in het eerste semester reeds opnieuw verhuurd aan Partner NV voor circa 4.000 m<sup>2</sup> en Halal food chakirs BV voor circa 6.000 m<sup>2</sup>.

Alle transacties zijn gesloten aan marktconforme voorwaarden.

<sup>6</sup> Zie persbericht 6 april 2023: "Genk Green Logistics en Nippon Express verstevigen de samenwerking met verlenging bestaande huurovereenkomst (21.000 m<sup>2</sup>) en contract voor extra nog te bouwen unit (13.000 m<sup>2</sup>)".

De bezettingsgraad van de **kantorenportefeuille** stijgt tot 79%, een toename met 3%-punten ten opzichte van jaareinde 2022 (76%). Ook hier zijn enkele transacties gerealiseerd. In totaal is circa 11.000 m<sup>2</sup> verlengd of vernieuwd met een brutojaarhuur van € 1,8 miljoen. De belangrijkste transacties in de kantorenportefeuille zijn:

- > Voor Greenhouse Collection zijn vier nieuwe overeenkomsten gesloten voor de verhuring van privaatieve ruimtes met vier toonaangevende huurders, samen goed voor circa 4.400 m<sup>2</sup> en een brutojaarhuur van € 0,9 miljoen. Naast de verhuring van deze privaatieve ruimte zijn zes contracten voor serviced offices opgetekend. De bezettingsgraad van Greenhouse Collection bedraagt 50% op 30 juni 2023 (19% op 31 december 2022). De onderhandelingen voor de beschikbare ruimtes zijn volop lopende, voor de transacties die nog gerealiseerd zijn na 30 juni 2023 wordt verwezen naar infra.
- > In Mechelen Campus zijn volgende transacties gerealiseerd:
  - Met Unit-T is een verlenging gesloten voor hun gehuurde ruimte van circa 2.800 m<sup>2</sup>. De huurovereenkomst is verlengd met een nieuwe eindvervaldag midden 2032. Ook vervalt de eerste breakdatum, waardoor de eerstvolgende opzegmogelijkheid opschuift naar 2026.
  - Met Bluecrux International BV is een verlenging gesloten met uitbreiding tot circa 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Met Lifeworx Group NV is een nieuwe overeenkomst gesloten voor circa 900 m<sup>2</sup> met een eerste opzegmogelijkheid na 6 jaar.

### 3.5.2 Na 30 juni 2023

#### **Volgende transacties, in de kantorenportefeuille, zijn gerealiseerd na 30 juni 2023:**

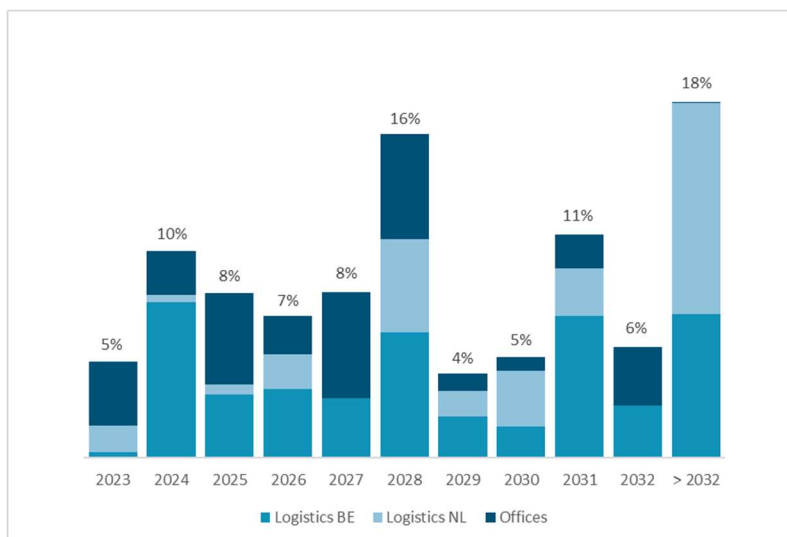
- > In Greenhouse Collection is een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een toonaangevende vennootschap voor de verhuring van circa 3.573 m<sup>2</sup> kantoorruimte aan een brutojaarhuur van € 0,8 miljoen met een eerste opzegmogelijkheid na 5 jaar. Deze extra verhuring brengt de bezettingsgraad van Greenhouse Collection op 72% op het moment van publicatie van dit persbericht (50% op 30 juni 2023).
- > In Mechelen Campus is de huurovereenkomst met MC Square Belgium BV uitgebreid naar 3.956 m<sup>2</sup> (voorheen 2.449 m<sup>2</sup>) met een tussentijdse opzegmogelijkheid na 6 jaar. Deze uitbreiding kadert in de stopzetting van het exploiteren van de coworking-ruimtes door Intervest in Greenhouse Mechelen. MC Square zal deze ruimtes gebruiken in functie van hun coworking services.
- > In Intercity Business Park (Mechelen) is met SGS Belgium een verlenging gesloten voor hun gehuurde ruimte van circa 6.200 m<sup>2</sup>, met een nieuwe eindvervaldag eind 2026.

Door de transactie in Greenhouse Collection verhoogt de bezettingsgraad van de totale portefeuille naar 94% op moment van publicatie van dit persbericht (93% op 30 juni 2023). De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille stijgt tot 82%, een toename van 3%-punten ten opzichte van 30 juni 2023 (79%).



## 3.6 Looptijd huurcontracten<sup>7</sup>

### 3.6.1 Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

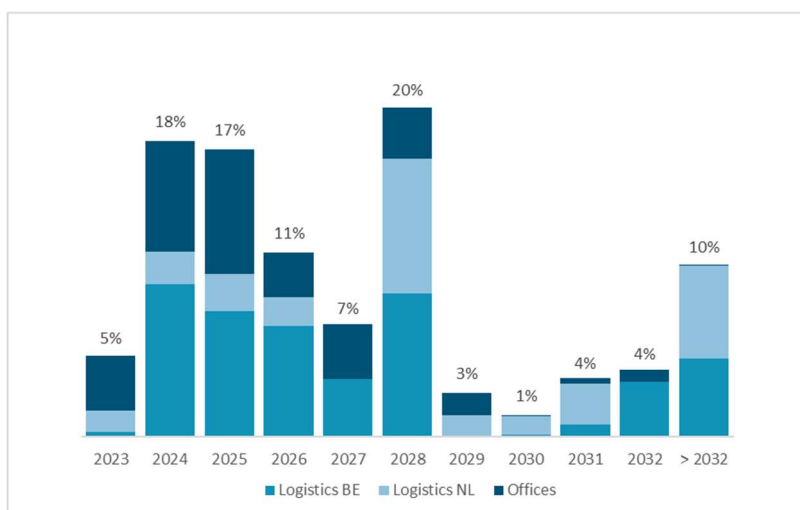


De eindvervaldagen van de langetermijnhuurcontracten zijn goed gespreid over de komende jaren. 5% van de contracten heeft, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eindvervaldatum in de tweede jaarhelft van 2023, waarvan 2% van de contracten reeds verlengd zijn. 10% heeft een eindvervaldatum in 2024.

In de kantorenportefeuille komt 3% van de contracten, of een jaarhuur van € 2,6 miljoen, op eindvervaldag in de tweede jaarhelft van 2023, waarvan 2% van de contracten reeds verlengd zijn. In de logistieke portefeuille komt 2% van de contracten, of een jaarhuur van € 1,3 miljoen op eindvervaldag in 2023.

Intervest anticipeert tijdig op deze toekomstige vervaldagen, en onderzoekt momenteel de verschillende mogelijkheden op vlak van verlengingen of hervelhingen. Van de totaliteit van de huurcontracten heeft 85% een eindvervaldatum na 2024.

### 3.6.2 Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



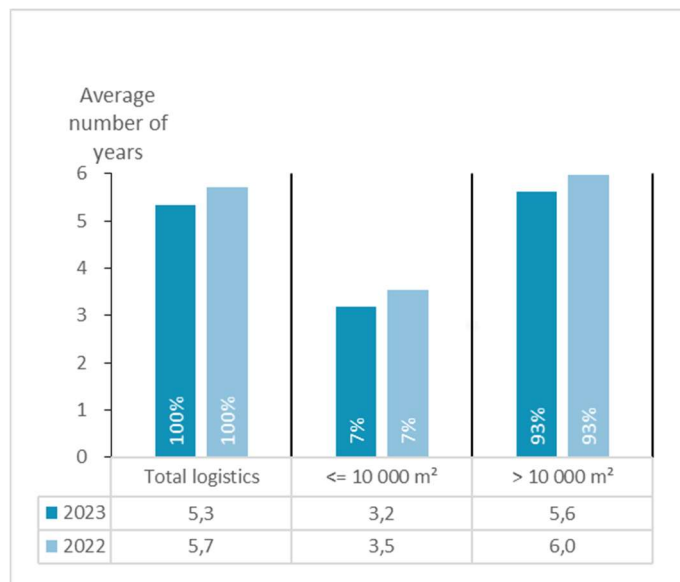
De grafiek hiernaast toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag). Gezien Intervest diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de vaak gebruikelijke drie jaar.

De grafiek toont het hypothetische scenario op 30 juni 2023 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario.

Op 30 juni 2023 heeft 5% van de contracten, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eerstvolgende vervaldatum in 2023, waarvan 2% van de contracten reeds verlengd zijn. Het betreft hier een eindvervaldag zoals hierboven besproken. 18% van de contracten heeft een eerstvolgende opzegmogelijkheid in 2024.

<sup>7</sup> De flexibele contracten voor coworking ruimtes en serviced offices worden in de berekening buiten beschouwing gelaten. Ze bedragen minder dan 1% van de totale contractuele jaarhuur.

### 3.6.3 Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed

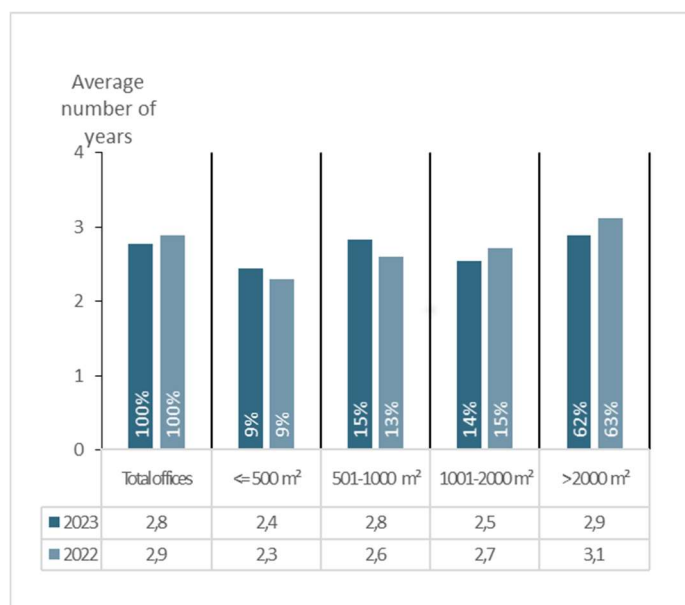


De gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervaldag voor de totale logistieke portefeuille bedraagt 5,3 jaar op 30 juni 2023 (5,7 jaar op 31 december 2022).

Voor de logistieke portefeuille gelegen in België bedraagt de gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,9 jaar op 30 juni 2023 (5,3 jaar op 31 december 2022).

De logistieke portefeuille in Nederland, waar het afsluiten van langetermijnovereenkomsten vaak gebruikelijk is, heeft een gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervaldatum van 6,2 jaar (6,5 jaar op 31 december 2022).

### 3.6.4 Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren



Voor de kantoren is de gemiddelde huurperiode tot de eerstvolgende vervaldag (WALB) 2,8 jaar op 30 juni 2023 (2,9 jaar op 31 december 2022).

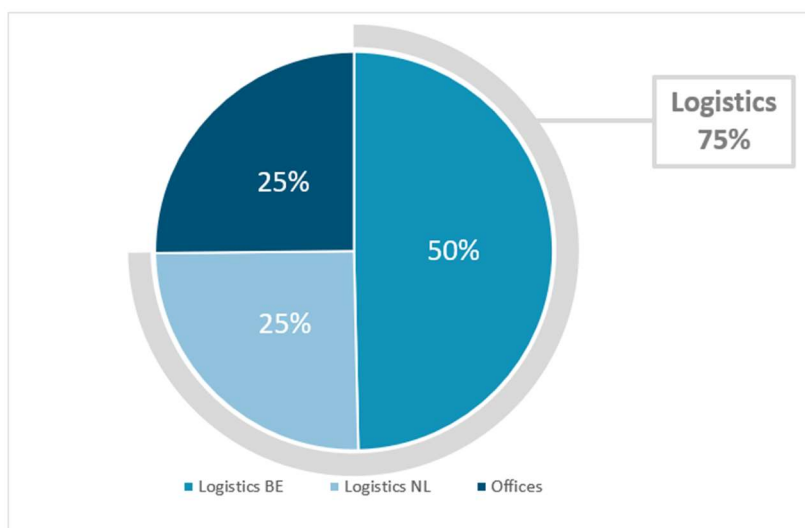
Voor de grotere huurders (deze boven 2.000 m<sup>2</sup>) die 62% uitmaken van de resterende huurinkomstenstroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Intervest, ligt de eerstvolgende vervaldag over 2,9 jaar (3,1 jaar op 31 december 2022).

In het kantorensegment blijft de klassieke 3-6-9 de standaard maar zijn langere looptijden of boeteclausules bij het nemen van een eerste break ook geen uitzondering.

## 3.7 Risicospreiding

### 3.7.1 Risicospreiding in de portefeuille

**Logistiek aandeel: 75% - Kantoren aandeel: 25%**



De strategie met doorgedreven focus op het logistiek vastgoedsegment en een geïntensifieerde assetrotatie met het desinvesteren van kantoorgebouwen in het eerste semester van 2023, vertaalt zich in de verhouding tussen de twee segmenten van de portefeuille. Het logistiek aandeel in de portefeuille kent een toename met 2%-punten tot 75% (73% eind 2022). De kantorenportefeuille is goed voor 25% (27% eind 2022).

Het logistiek vastgoed in België bedraagt 50% van de totale portefeuille, de logistieke portefeuille in Nederland maakt 25% uit van de totale portefeuille.

### 3.7.2 Geografische spreiding

In het **logistiek vastgoed** heeft Intervest voornamelijk sites in haar portefeuille op multimodale locaties met kritische omvang (> 25.000 m<sup>2</sup>). Deze sites bevinden zich op de belangrijkste logistieke assen in België en in Nederland.

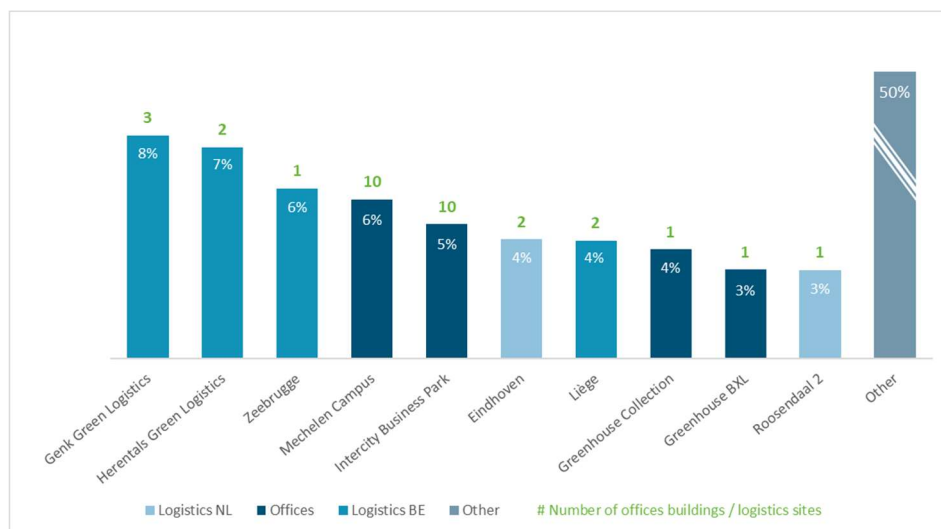
66% van de logistieke portefeuille is in België gelegen en bevindt zich op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Brugge.

34% van de logistieke portefeuille is gelegen in Nederland en bevindt zich op de logistieke corridors in het zuiden van Nederland.

De **kantorenportefeuille** ligt op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel, die nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België is.

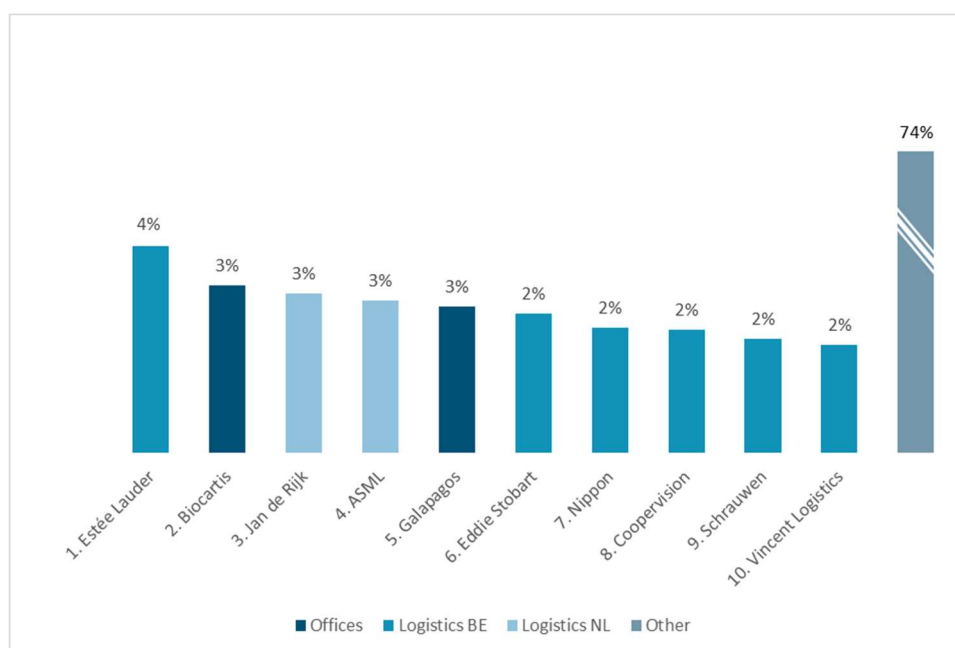
### 3.7.3 Risicospreiding van gebouwen naar omvang<sup>8</sup>

Intervest streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht het relatieve aandeel van de individuele gebouwen en complexen in de totale portefeuille te beperken.



### 3.7.4 Risicospreiding naar huurders<sup>9</sup>

De huurinkomsten van Intervest zijn op 30 juni 2023 verspreid over circa 214 verschillende huurders, zonder rekening te houden met de flex-werkers. Deze diversificatie beperkt het debiteurenrisico en bevordert de stabiliteit van de inkomsten. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 26% van de huurinkomsten, zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns.



<sup>8</sup> Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2023.

<sup>9</sup> Percentages op basis van contractuele jaarhuren per 30 juni 2023.

## 3.8 Waardering van de portefeuille

De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen waardoor trends snel zichtbaar zijn en proactief maatregelen kunnen worden genomen.

De vastgoedportefeuille is als volgt verdeeld op 30 juni 2023:

| Vastgoeddeskundige                         | Reële waarde<br>(€ 000) | %           | Investerings-<br>waarde (€ 000) |
|--------------------------------------------|-------------------------|-------------|---------------------------------|
| Cushman & Wakefield Belgium                | 339.918                 | 24%         | 348.416                         |
| CBRE Valuation Services Belgium            | 658.031                 | 47%         | 674.482                         |
| JLL Nederland                              | 347.756                 | 25%         | 387.400                         |
| <b>Totaal taxatierapporten</b>             | <b>1.345.705</b>        | <b>97%</b>  | <b>1.410.298</b>                |
| <b>AANSLUITING MET VASTGOEDBELEGGINGEN</b> |                         |             |                                 |
| Grondreserves                              | 48.267                  |             | 48.267                          |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                 | <b>1.393.972</b>        | <b>100%</b> | <b>1.458.565</b>                |

## 3.9 De markt van logistiek vastgoed en kantoren<sup>10</sup>

### 3.9.1 Logistiek vastgoed

#### Huurmarkt

##### België

Bedrijven besteden steeds meer aandacht aan de verduurzaming en de kostenoptimalisatie van hun bedrijfsvoering en hun logistiek proces. Dit kan vaak leiden tot een zoektocht naar een nieuwe locatie of ontwikkeling op maat. Naast de vastgoedkosten worden ook transport- en arbeidskosten meegenomen in dit plaatje. Als een bedrijfspand toelaat te besparen op transport-, energie- of onderhoudskosten kunnen bedrijven een hoger huurniveau dragen en verantwoorden. De prime huren voor logistiek situeren zich momenteel rond € 65 à 70/m<sup>2</sup>. Deze niveaus worden voornamelijk rond Brussel en de as Antwerpen-Brussel gehaald.

De totale take-up voor het eerste kwartaal van dit jaar kende een daling van 17% ten opzichte van vorig jaar. Deze trend is eveneens merkbaar bij alle belangrijkste markten in Europa. Deze daling is een gevolg van de dalende vraag naar e-commerce. Daarnaast is er een verhoogde marktvolatiliteit vanwege de toenemende inflatie en rentevoeten, alsook de geopolitieke crisis in Oekraïne.

De take-up van het eerste kwartaal bedroeg ongeveer 140.000 m<sup>2</sup> en noteert als het laagste volume van de afgelopen vijf jaar. Logischerwijs zette deze trend zich verder in een daling van het aantal transacties. De gemiddelde transactiegrootte kende evenwel een groei van 21% YoY en bedroeg gemiddeld 12.570 m<sup>2</sup>.

Over het algemeen blijft de beschikbaarheid van gebruiksklare en performante logistieke ruimten op een laag peil. De leegstand bedraagt slechts 1,14%, waardoor de beschikbaarheid van duurzame logistieke gebouwen snel afneemt.

<sup>10</sup> Bronnen: JLL Quarterly market update Industrial & Logistics Belgium Q1 2023, JLL European Logistics market update May 2023, , CBRE Brussels Office Marketview Q4 2022, CBRE Mid Year Market Outlook 2023 Nederland <https://www.cbre.nl/insights/reports/mid-year-real-estate-market-outlook-2023>. Savills, Logistieke huurgroei houdt aan in Nederland, ondanks daling opname: [https://www.savills.nl/research\\_articles/251853/347325-0](https://www.savills.nl/research_articles/251853/347325-0). Vakliteratuur, gesprekken met vastgoeddeskundigen doorheen het jaar en Intervest research.

## Nederland

De Nederlandse verhuurmarkt presteert nog steeds sterk in het eerste deel van 2023. De markt is grotendeels klassiek gestuurd door 3PL'ers en online-retailers die sterk presteren door e-commerce, wat inmiddels een trend is in het winkelgedrag van consumenten. De leegstand blijft historisch laag tegenover de voorgaande jaren, nl. rond 0,7%.

De top logistieke regio's zijn Tilburg/Waalwijk, Rotterdam, Noord-Limburg/Venlo, Utrecht en Schiphol/Amsterdam. Opkomende logistieke regio's zijn Almere - Lelystad, de A12 corridor, Arnhem - Nijmegen, Moerdijk en Oost-Nederland/Twente. Door het toenemende plaatsgebrek, zijn ook de activiteiten toegenomen in Zuid-Limburg, Heerlen - Kerkrade. Het lijkt er dus op dat de logistieke vastgoedmarkt zich qua locatie reeds verbreedt in Nederland, hetgeen eveneens een gevolg is van de schaarste van grote gronden en beschikbare panden.

De verwachting is dat de heersende trend in de huurmarkt zich zal voortzetten in het tweede deel van 2023, mits er voldoende rotatie van gebouwen kan plaatsvinden. De beleggingsmarkt stond in het eerste halfjaar van 2023 in het teken van afwaarderingen, herijking van beleggingsstrategieën en een zoektocht naar een nieuw prijsniveau. De schaarste zal vermoedelijk nog verder toenemen, vanwege elementen zoals de 'verdozing-discussie', de energie(capaciteit), - en stikstofproblematiek, alsook de bouwstop in een groot deel van Nederland.

De opname cijfers van logistiek vastgoed daalden met 58% YoY in Nederland in Q1 2023 als gevolg van de vertragende economie. De totale opname van logistieke ruimte zijnde 455.000 m<sup>2</sup> lag ruim onder het gemiddelde van de afgelopen acht jaar. De daling kan worden gezien als gevolg van gebrek aan beschikbare ruimte en niet alleen een afnemende vraag.

De prime rent in Nederland situeert zich op toplocaties rond € 75 à 85/m<sup>2</sup>. Op Schiphol aan de luchthaven, kan de prime rent € 100/m<sup>2</sup> bedragen. Omdat er mede door inflatie wel een terugval is in consumentenbestedingen lijkt er wat meer verborgen leegstand te zijn ontstaan, waardoor uitbreidingsdrift afneemt. Hoewel dit de huurgroepotentie enigszins afremt, blijft de verwachting dat vanwege de schaarste de groei blijft toenemen, hetzij minder sterk dan de laatste jaren. Een andere belangrijke drijfveer voor tophuren zijn de stijgende bouwkosten voor nieuwe ontwikkelingen. De huurstijgingen zijn vooral bij built-to-suit-ontwikkelingen te zien.

## Investeringsmarkt

### België

Logistiek vastgoed blijft een aantrekkelijke activa-klasse voor investeerders. Built-to-suit-projecten met langetermijncontracten blijven veruit het meest geliefd bij beleggers, echter door het beperkte aanbod aan core-product kijken vele investeerders ook naar value-addproducten, al dan niet met herontwikkelingspotentieel.

In Q1 2023 is het investeringsvolume gedaald met 81% ten opzichte van Q1 2022. Deze daling is te verklaren door het uitzonderlijke jaar 2022. De volumes bevinden zich terug op het niveau van voor de coronapandemie. Deze daling bracht ook minder transacties voort.

De historisch lage yields van 2022 zijn gestegen naar een prime yield van 4,5%. De oorzaak hierin is te vinden in de reeds aangehaalde evoluties. De stijging van de inflatie en bijhorende rentestijging in combinatie met de geopolitieke crisis in Oekraïne. Daarnaast blijft de ESG-agenda een aantrekkingsfactor voor duurzame gebouwen die voldoen aan de hoogste standaarden.

### Nederland

De Nederlandse beleggingsmarkt kende in het eerste deel van 2023 een historisch laag beleggingsvolume van € 3,2 miljard, een daling van 60% ten opzichte van het voorgaande jaar. Desondanks lijkt er meer zekerheid te komen in het tweede deel van 2023. Een daling van inflatie wordt verwacht, alsook stabiliserende rentes en duidelijkheid over het nieuwe prijsniveau op de vastgoedmarkt.

Na het uitdagender tweede halfjaar van 2022 lijkt de dynamiek terug op de logistieke beleggingsmarkt. In het eerste halfjaar lag het beleggingsvolume op € 1,4 miljard, waarvan 44% is gealloceerd in industrieel en logistiek vastgoed.

Personeelstekorten zijn nog steeds issues bij de logistieke bedrijven. Daarnaast gaat de overheid de regels verscherpen met betrekking tot uitgaven van bedrijventerreinen. Er worden strengere eisen gesteld aan investeerders en gebruikers. Daarbij stelt de overheid ook strengere eisen op verschillende ecologische aspecten zoals de stikstofproblematiek rondom natura-2000 gebieden en circulariteit.

Internationale investeerders zijn op dit moment dus voorzichtiger actief op de Nederlandse logistieke vastgoedmarkt, o.m. de onzekerheid in de (economische) markt, de stijgende rente en de strengere eisen van de gemeenten.

Ondanks bovenstaande punten, blijft Nederland door het positieve ondernemingsklimaat en, de gunstige ligging met uitstekende infrastructuur, een interessante plek voor investeerders en zijn de verwachtingen wel goed te noemen richting het tweede deel van 2023.

### Trends

Locaties nabij multimodale knooppunten (rail, barge, luchthaven, ...) op de belangrijkste assen naar het hinterland blijven de optimale locaties voor traditionele logistieke activiteiten zoals Europese distributiecentra, in combinatie met centrale locaties voor nationale distributie. Door de opkomst van e-commerce (aangewakkerd door de coronacrisis) komen daar ook locaties bij op strategische posities langsheen de grootsteden die vaak heel andere vereisten hebben naar lay-out en beschikbare ruimte.

De eisen inzake duurzaamheid en totale kosten worden steeds strenger, wat maakt dat veel van de huidige panden niet langer aan de moderne vereisten kunnen voldoen. Dit leidt tot een groot aantal ontwikkelingsprojecten op maat en herontwikkeling van brownfields, het aantal beschikbare projectgronden blijft immers zeer schaars. Ontwikkeling op risico wint de laatste jaren enorm aan populariteit door de beperkte leegstand en aanhoudende appetijt van kandidaat-huurders op goede locaties. De prijzen van onder meer staal kennen wel een sterk dalende trend, wat de bouwkosten ook enorm kan drukken.

De coronacrisis heeft ook in de logistiek sporen nagelaten, al is de impact op zijn minst divers te noemen. Een zekerheid is dat een groot aantal FMCG-producenten hun supply chain ten gevolge van de crisis en daarbij horende voorraadschokken onder de loep heeft genomen en een grote hoeveelheid stock aangelegd heeft.

Anderzijds heeft de crisis geleid tot een versnelde groei van e-commerceplatformen, die een grotere ruimtebehoefte bij deze spelers tot gevolg hebben.

De overheid is zich bewuster geworden van het strategisch belang van de logistieke sector. De vraag naar duurzame gebouwen op multimodale locaties die klaar zijn voor een doorgedreven geautomatiseerde bedrijfsvoering zal verder toenemen. Ook is er groeiende aandacht voor stadsdistributiehubs. Kostenefficiëntie staat centraal, maar welzijnsaspecten doen evenzeer hun intrede in dit marktsegment.

### BREEAM-'Outstanding'

De ESG-agenda van de huurders blijft zich doorzetten in de keuze van hun logistieke centra. Deze duurzame gebouwen blijven de voorkeur genieten vanuit milieuoverwegingen, aandacht voor welzijn van hun werknemers en kostenefficiëntie.

De hoogst haalbare duurzaamheidsklasse voor gebouwen, namelijk BREEAM 'Outstanding' wordt steeds vaker gehaald. Er wordt naar gestreefd om vervuilende factoren zoals CO<sub>2</sub>- uitstoot, de NOx-emissie van de verwarmingsinstallaties en het algemene energieverbruik onder het wettelijk toegestane minimum uit het Bouwbesluit te brengen.

Duurzame centra beschikken over energiezuinige installaties, warmtepompen, zonnepanelen voor eigen energiebehoeften, warmte-koude-opslag in de bodem, gebruik van regenwater en waterbesparende sanitaire installaties etc. Er is een toenemende aandacht voor circulariteit waarbij producten na gebruik gedemonteerd kunnen worden en de materialen opnieuw kunnen worden gebruikt.

Grondstoffen, onderdelen en producten kunnen zo hun waarde behouden. Bij de bouw worden duurzame en recycleerbare materialen gebruikt met een zo laag mogelijke milieu-impact.

Ook het welzijn, de veiligheid en de gezondheid van werknemers staan centraal. De kantoren van logistieke centra dienen aangename werkplekken te zijn met voldoende daglicht, heldere verlichting, aangename akoestiek, verwarming, ventilatie en luchtkwaliteit.

Veiligheid rondom het gebouw krijgt voldoende aandacht door bv. extra verlichting, een goede circulatie en camerabewaking.

### **Automatisatie en digitalisatie**

De vraag naar distributiecentra die omnichannel- distributie mogelijk maken met de laagst mogelijke kostenstructuur stijgt. Een verdere automatisatie en digitalisatie gedreven door nieuwe technologieën en ontwikkelingen zullen invloed hebben op het concept van logistieke gebouwen. Doordat goederen hoger gestapeld kunnen worden, worden logistieke hallen hoger en daalt de vloeroppervlakte. Vloeren dienen een hogere draagkracht te hebben.

Automatisatie heeft geen invloed op de locatie. Multimodale locaties nabij de belangrijkste invalswegen, spoor- en waternetwerk blijven evenzeer belangrijk voor een kostenefficiënte bedrijfsvoering.

### **Stadsdistributiehubs**

Het online shoppen kende een enorme groei ten gevolge van de coronapandemie. Dit heeft geleid tot een significante groei van stadsdistributie dicht bij de consument. Bestaande panden nabij de stadsrand, op een halfuur rijtijd van het afleveradres, worden omgetoverd tot overslaghubs. Deze hubs richten zich vaak tot een specifieke doelgroep en worden door derden geëxploiteerd zoals DHL of PostNL.

## 3.9.2 Kantoren

### Huurmarkt

De jaarlijkse take-up van kantoren in België kent een gestage groei sinds 2010, met uitzondering van 2020 en de Brusselse take-up in 2022. In 2022 was de take up in de "big 5 cities" circa 200.000 m<sup>2</sup> in vergelijking met 2021 (circa 210.000 m<sup>2</sup>). Het aantal transacties kent een lichte daling, van circa 196 in 2021 naar 178 in 2022. De verwachting voor 2023 is dat deze niet terug zal stijgen. Opvallend is dat sinds 2016, de verdeling van de take-up tussen Brussel en de regionale kantoormarkten gewijzigd is van 60-40 naar 33-67. Omwille van de verschuiving van decentralisatie naar een kantorenmarkt met satellietkantoren, wordt verwacht dat deze trend zich verder zal zetten. De meeste verhuurtransacties zijn terug te vinden in het segment kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. De kantorenmarkt in Vlaanderen presteert wel op niveau dankzij enerzijds een belangrijk aanbod nieuwbouw in de Vlaamse periferie rond Brussel en anderzijds een goede prestatie van de Antwerpse kantorenmarkt. Wallonië blijft steken op een gemiddeld niveau, hier is een groot deel van de overheidsvraag inmiddels gerealiseerd en zijn er weinig nieuwe projecten voorhanden.

De schaarste aan nieuwe, duurzame ontwikkelingen drijft intussen de huurprijzen omhoog. Deze prijsstijging is vooral te merken op de Brusselse markt.

De beschikbaarheidsgraad in Grade A gebouwen fluctueert rond 1%, tegenover een hoge leegstand van Grade C gebouwen in de Brusselse periferie, rond 18%. In de Antwerpse regio wordt tussen 2025 en 2030 voor circa 335.000 m<sup>2</sup> aan Grade A gebouwen verwacht.

De gemiddelde huurprijzen in Brussel zijn echter nog niet beïnvloed door de financiële crisis en blijven schommelen rond € 200/m<sup>2</sup>. De prime huurprijzen in de Leopoldwijk stijgen naar € 345/m<sup>2</sup> (+8%). De regionale markten presteren op hetzelfde niveau als in Brussel. 50% van de huurtransacties vindt plaats in Grade A kantoorgebouwen, wat de focus op duurzaamheid en het belang van het aantrekken van talent in moderne kantoorgebouwen extra benadrukt. Met



huurprijzen, schommelend rond € 165/m<sup>2</sup> is de marktverwachting dat de stijgende trend zich verder doorzet. Op de Antwerpse markt zit de prime rent voor Grade A gebouwen op € 175/m<sup>2</sup> en voor de gemiddelde gebouwen op circa € 132/m<sup>2</sup>.

## Investeringsmarkt

De investeringsmarkt presteerde in 2022 zeer goed en beleeft in Brussel met € 4,65 miljard haar beste jaar ooit, in vergelijking met € 2,01 miljard in 2021 en € 2,99 miljard in 2020. Het uitzonderlijke hoge cijfer in 2022 heeft alles te maken met enkele uitzonderlijke transacties, namelijk de Conscience building, IT-tower en Silver building.

Door de stijgende rentevoeten, wordt verwacht dat de prime yields zullen stijgen in Vlaanderen en Wallonië met 25 bps naar respectievelijk 5,25% en 6,75%. De markt wordt gekenmerkt door een relatief hoog aanbod tegenover een beperkte groep investeerders, ondanks de attractieve prime yields ten opzichte van Brussel.

Algemeen wordt verwacht dat de impact van ESG en de nieuwe maatregelen van de overheid omtrent asbest en renovatieverplichtingen zal leiden tot een toename van het aantal deals in 2023, voornamelijk deals in Grade C gebouwen. Daar het aanbod aan Grade A gebouwen schaars is en de huurprijs van deze gebouwen ook hoog ligt, zullen in 2023 een groot aantal transacties gerealiseerd worden in gebouwen van Grade B en C.

## Trends

Werken, wonen en ontspannen raken veel meer met elkaar verweven. De gemengde werkomgeving met thuiswerken, telewerken vanuit een regionale hub, een coworking-ruimte, ... heeft sinds de corona-crisis een blijvend karakter gekregen voor vele organisaties.

De impact van de coronapandemie op de markt van het kantorenvastgoed is aanzienlijk. De crisis zet een heel aantal partijen aan het denken over hun vastgoed- en huisvestingsstrategie.

Het geloof in een flexibele werkomgeving blijft groeien, maar steeds meer werknemers komen frequenter naar het bedrijfskantoor, wat in meer fileleed resulteert en bijgevolg de discussie van de ideale vastgoed- en huisvestingsstrategie bij bedrijven weer doet oplaaien.

De kantoorruimten worden anders ingedeeld om samenwerking te bevorderen. Waar vroeger nog circa 50% van de kantoorruimte bestemd was voor individuele werkplaatsen, is dit nu gewijzigd naar 33%, met de overige kantoorruimten gericht naar gemeenschappelijke werkplaatsen zoals vergaderzalen en voorzieningen om het community-gevoel te versterken.

Kantoren zijn niet langer een kostenpost voor bedrijven maar een middel om werknemers te motiveren, nieuwe werknemers aan te trekken en alle werknemers een plek te bieden waar ze graag zijn. De hybride manier van werken komt ook de duurzaamheidsdoelen ten goede.

Technologie, mobiliteit en welzijn op het werk zijn richtinggevend voor de locaties van de toekomst.

Bedrijven zoeken kleinere, aangename 'groene' kantoren op vlot bereikbare locaties die bovendien genieten van bijhorende community-diensten zoals gezonde voeding, inspirerende look & feel, enz.

Coworking ruimtes kennen voorlopig een tumultueus decennium. Vele aanbieders van coworking hebben hun deuren gesloten op minder goeie locaties, om op de betere locaties een hippere vestiging te openen, waardoor er in absolute oppervlakten geen wijziging plaats heeft gevonden, maar wel een efficiënte kwaliteitsverbetering.

Deze behoefte tot flexibiliteit zal uiteindelijk leiden tot omgevingen waar werken, wonen, ontspanning, winkelen én leven samengaan.

## 4 Financieel verslag H1 2023

### 4.1 Analyse van de resultaten<sup>11</sup>

| in duizenden €                                                                          | 30-6-2023     | 30-6-2022     | Verschil       |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|-------------|
| Huurinkomsten                                                                           | 40.193        | 35.438        | 4.754          | 13%         |
| Met verhuur verbonden kosten                                                            | -59           | 15            | -74            | -478%       |
| Met beheer verbonden kosten en opbrengsten                                              | 142           | 366           | -223           | -61%        |
| <b>Vastgoedresultaat</b>                                                                | <b>40.276</b> | <b>35.819</b> | <b>4.457</b>   | <b>12%</b>  |
| Vastgoedkosten                                                                          | -6.363        | -3.907        | -2.456         | 63%         |
| Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten                            | -3.109        | -3.011        | -98            | 3%          |
| <b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>                     | <b>30.804</b> | <b>28.902</b> | <b>1.902</b>   | <b>7%</b>   |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen                                                   | -4.123        | 72            | -4.194         | -5.849%     |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                    | 8.924         | 29.014        | -20.090        | -69%        |
| Ander portefeuilleresultaat                                                             | -1.612        | -6.440        | 4.828          | -75%        |
| <b>Operationeel resultaat</b>                                                           | <b>33.994</b> | <b>51.548</b> | <b>-17.554</b> | <b>-34%</b> |
| Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva) | -9.244        | -3.750        | -5.494         | 146%        |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                           | -720          | 20.400        | -21.120        | -104%       |
| Belastingen                                                                             | -750          | -407          | -343           | 84%         |
| <b>NETTORESULTAAT</b>                                                                   | <b>23.279</b> | <b>67.790</b> | <b>-44.511</b> | <b>-66%</b> |
| <b>Toewijsbaar aan:</b>                                                                 |               |               |                |             |
| Aandeelhouders Groep                                                                    | 17.710        | 65.701        | -47.991        | -73%        |
| Derden                                                                                  | 5.569         | 2.089         | 3.480          | 167%        |
| <b>NETTORESULTAAT - aandeel van de Groep</b>                                            |               |               |                |             |
| <b>Toelichting:</b>                                                                     |               |               |                |             |
| EPRA resultaat                                                                          | 20.055        | 24.320        | -4.264         | -18%        |
| Portefeuilleresultaat                                                                   | -1.625        | 20.981        | -22.606        | -108%       |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                           | -720          | 20.400        | -21.120        | -104%       |

De **huurinkomsten** van Intervest bedragen in het eerste semester van 2023 € 40,2 miljoen (€ 35,4 miljoen). Dit betekent een toename met € 4,8 miljoen of 13% ten opzichte van het eerste semester 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 € 6,6 miljoen of 18,5% en wordt voornamelijk, met name 11%, 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 **vastgoedresultaat** neemt 12% toe ten opzichte van het eerste semester 2022. Naast de toename in de huurinkomsten bevat het vastgoedresultaat een toename in de wederinstandstellingskosten van € 0,2 miljoen.

<sup>11</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2022.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** bedraagt € 30,8 miljoen (€ 28,9 miljoen). Dit is een toename van € 1,9 miljoen of 7% ten opzichte van het eerste semester 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 77% in het eerste semester van 2023, ten opzichte van 82% voor dezelfde periode vorig jaar. De afname met 5% is niet helemaal representatief, gezien beide jaren uitzonderlijke kosten of opbrengsten bevatten. Zonder de verbrekingsvergoeding van Gunther Gielen, betaald in het eerste kwartaal van 2023, zou de operationele marge 78% bedragen, en zonder de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Enterprise Services Belgium opgenomen in de resultaten van 2022 zou de operationele marge van Q2 2022 80% bedragen. Dit geeft een daling van 2%, die voornamelijk te verklaren is door de hogere beheerskosten van het vastgoed en de prijsstijgingen in nutsvoorzieningen en andere kosten die niet kunnen gecompenseerd worden zoals hierboven toegelicht. De toepassing van IFRIC 21 waarbij heffingen opgelegd door de overheid zoals de onroerende voorheffing en de beurstaks volledig als schuld en kost erkend worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar beïnvloedt in belangrijke mate de hoogte van de operationele marge gedurende het boekjaar.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt in 2023 -€ 4 miljoen. Het betreft het resultaat op de verkoop van twee kantoorlocaties, een kantoorgebouw in Hoeilaart en twee kantoorgebouwen in Dilbeek. Beide locaties, 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 het bezit had, waardoor het toekomstig waardepotentieel eerder beperkt is.

De **variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste semester van 2023 € 8,9 miljoen (€ 29,0 miljoen). De positieve variëaties in de reële waarde zijn het gecombineerd resultaat van een positieve herwaardering van de logistieke vastgoedportefeuille van België voor een bedrag van € 17,9 miljoen of circa 3%, een lichte negatieve herwaardering van de logistieke portefeuille in Nederland voor een bedrag van € 0,5 miljoen of circa 0,1% en een negatieve herwaardering in de kantorenportefeuille van € 8,5 miljoen of circa 2%. Voor meer toelichting over deze herwaarderingen wordt verwezen naar de Geconsolideerde balans – Actief (infra) of naar de Bijlagen in dit persbericht (Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers – Evolutie van de vastgoedbeleggingen).

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in het eerste semester van 2023 -€ 1,6 miljoen (-€ 6,4 miljoen) en omvat voornamelijk de wijziging in de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimervenootschappen van Intervest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor het eerste semester van 2023 -€ 9 miljoen ten opzichte van -€ 4 miljoen in het eerste semester van 2022. De toename van € 5 miljoen is voornamelijk een gevolg van een hogere gemiddelde kapitaalopname, € 660 miljoen in S1 2023 ten opzichte van € 570 miljoen in S1 2022, en de stijging van de Euribor tarieven, van -0,5% naar 3,6% voor Euribor 3 maand, alsook een lagere opname in commercial paper. De gemiddelde rentevoet van de financieringen is toegenomen van 2,0% eind 2022 naar 2,9% voor het eerste semester van 2023 (1,7% op 30 juni 2022).

De **variëaties 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 € -0,7 miljoen (€ 20,4 miljoen).

Het **nettoresultaat** voor het eerste semester van 2023 bedraagt € 23,3 miljoen (€ 67,8 miljoen). Het nettoresultaat – aandeelhouders Groep bedraagt voor het eerste semester van 2023 € 17,7 miljoen (€ 65,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- > het **EPRA resultaat** van € 20,1 miljoen (€ 24,3 miljoen) of een daling van -€ 4,3 miljoen of -18% 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 -€ 1,6 miljoen (€ 21,0 miljoen)
- > de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van -€ 0,7 miljoen (€ 20,4 miljoen).

| AANTAL AANDELEN                                          | 30-6-2023  | 31-12-2022 | 30-6-2022  |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Aantal aandelen op einde periode                         | 29.880.473 | 29.235.067 | 26.577.334 |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen                      | 29.880.473 | 29.235.067 | 26.577.334 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen                        | 29.370.567 | 26.664.878 | 26.357.415 |
| <b>RESULTAAT PER AANDEEL - aandeel van de Groep</b>      |            |            |            |
| Nettoresultaat per aandeel (€)                           | 0,60       | 1,94       | 2,49       |
| EPRA resultaat per aandeel (€)                           | 0,68       | 1,71       | 0,92       |
| <b>BALANSGEGEVENS PER AANDEEL - aandeel van de Groep</b> |            |            |            |
| Nettowaarde (€)                                          | 22,63      | 23,72      | 24,72      |
| Nettoactiefwaarde EPRA                                   | 22,50      | 23,51      | 25,48      |
| Beurskoers op afsluitingsdatum (€)                       | 13,84      | 19,24      | 25,00      |
| Premie/Discount t.o.v. reële nettowaarde (in %)          | -38,85%    | -18,9%     | 1,13%      |

Het **EPRA resultaat** voor het eerste semester 2023 bedraagt € 20,1 miljoen. Rekening houdend met 29.370.567 gewogen gemiddeld aantal aandelen bedraagt het **EPRA resultaat per aandeel** € 0,68 (€ 0,92 voor dezelfde periode met een gemiddeld aantal aandelen van 26.577.334). De afname is te verklaren door de ontvangen verbrekingsvergoeding in 2022 (€ -0,10), de toename in de onderliggende recurrente huurinkomsten (€ 0,25), de stijgende netto interestkosten (€ -0,19), de wijziging in het aantal aandelen als gevolg van het keuzedividend over boekjaar 2022 en de ABB, uitgevoerd in december ter versterking van het eigen vermogen (€ -0,08), en een toename in de kosten zoals hierboven toegelicht, zoals voornamelijk de verbrekingsvergoeding betaald aan Gunther Gielen, kosten voor wederinstandstellingen uitgevoerd in het eerste semester 2023 en hogere personeelskosten als gevolg van de loonindex en het invullen van enkele in 2022 uitstaande vacatures.

Op 30 juni 2023 bedraagt de **netto waarde (reële waarde)** van het aandeel € 22,63 (€ 23,72 op 31 december 2022). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 30 juni 2023 € 13,84 bedraagt, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een discount van -39% ten opzichte van de netto waarde (reële waarde).

| <b>EPRA kerncijfers</b>                                  | <b>30-6-2023</b> | 31-12-2022 | 30-6-2022 |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------|-----------|
| EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel Groep)           | 0,68             | 1,71       | 0,92      |
| EPRA NTA (€ per aandeel)                                 | 22,49            | 23,50      | 25,38     |
| EPRA NRV (€ per aandeel)                                 | 24,62            | 25,64      | 27,60     |
| EPRA NDV (€ per aandeel)                                 | 23,26            | 24,41      | 25,12     |
| EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)                  | 4,9%             | 4,8%       | 4,8%      |
| EPRA aangepast NIR (%)                                   | 5,2%             | 5,1%       | 4,9%      |
| EPRA huurleegstandspercentage (%)                        | 7,2%             | 9,9%       | 6,0%      |
| EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%) | 23,4%            | 18,0%      | 18,4%     |
| EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%) | 20,9%            | 16,5%      | 17,1%     |
| EPRA LTV (Loan-to-value) (in %)                          | 50,2%            | 47,9%      | 50,2%     |

De **EPRA NTA per aandeel** bedraagt op 30 juni 2023 € 22,49. Dit betekent een daling van -€ 1,01 tegenover € 23,50 op 31 december 2022, voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaatgeneratie, gecompenseerd door de dividenduitkering over het boekjaar 2022 en het resultaat op de verkoop van de twee kantoor sites.

Het **EPRA NIR** en het **EPRA aangepast NIR** op 30 juni 2023 nemen toe ten opzichte van vorig jaar voornamelijk als gevolg van de extra verhuringen in Greenhouse Collection.

Het **huurleegstandspercentage** is gedaald ten opzichte van 31 december 2022 als gevolg van de verhuringen in de kantorenportefeuille, voornamelijk in Greenhouse Collection waar de bezettingsgraad van het gebouw toeneemt tot 50% op 30 juni 2023 ten opzichte van 35% op 31 december 2022.

De **EPRA kost ratio** is in de loop van een boekjaar steeds hoger dan op 31 december, gezien door toepassing van IFRIC 21 de heffingen opgelegd door de overheid, zoals onroerende voorheffing op gebouwen en de jaarlijkse beurstaks, volledig als kost en schuld erkend dienen te worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar en in belangrijke mate de hoogte van de EPRA kost ratio gedurende een jaar beïnvloeden. De EPRA kost ratio vertoont een toename van 5%-punten ten opzichte van 30 juni 2022. De belangrijkste oorzaken in deze toename werden reeds toegelicht bij de operationele marge.

## 4.2 Geconsolideerde balans<sup>12</sup>

| in duizenden €                                 | 30-6-2023        | 31-12-2022       | Verschil       |            |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|------------|
| <b>ACTIVA</b>                                  |                  |                  |                |            |
| Vaste activa                                   | 1.440.985        | 1.381.476        | 59.509         | 4%         |
| Vlottende activa                               | 50.991           | 47.304           | 3.686          | 8%         |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                           | <b>1.491.976</b> | <b>1.428.780</b> | <b>63.195</b>  | <b>4%</b>  |
| <b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>        |                  |                  |                |            |
| <b>Eigen vermogen</b>                          | <b>707.961</b>   | <b>721.410</b>   | <b>-13.450</b> | <b>-2%</b> |
| Kapitaal                                       | 269.721          | 264.026          | 5.695          | 2%         |
| Uitgiftepremies                                | 223.838          | 219.354          | 4.484          | 2%         |
| Reserves                                       | 165.013          | 158.257          | 6.756          | 4%         |
| Nettoresultaat van het boekjaar                | 17.710           | 51.714           | -34.004        | -66%       |
| Minderheidsbelangen                            | 31.678           | 28.059           | 3.620          | 13%        |
| <b>Verplichtingen</b>                          | <b>784.015</b>   | <b>707.370</b>   | <b>76.645</b>  | <b>11%</b> |
| Langlopende verplichtingen                     | 619.795          | 564.849          | 54.947         | 10%        |
| Kortlopende verplichtingen                     | 164.220          | 142.521          | 21.698         | 15%        |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> | <b>1.491.976</b> | <b>1.428.780</b> | <b>63.195</b>  | <b>4%</b>  |

### 4.2.1 Actief

De **vaste activa** bedragen € 1.441 miljoen op 30 juni 2023 (€ 1.381 miljoen) en bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 30 juni 2023 € 1.394 miljoen (€ 1.333 miljoen). De toename met € 61 miljoen of 5% ten opzichte van 31 december 2022 is als volgt te verklaren:

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

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

<sup>12</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2022.

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

- > € 4,3 miljoen investeringen in projectontwikkelingen
- > Lichte negatieve herwaardering van € 0,5 miljoen of 0,1%. De toename in de gemiddelde toegepaste kapitalisatievoeten van 40 basispunten wordt gecompenseerd door een toename in de gemiddelde huurwaarde ingeschat door de vastgoeddeskundige met € 8/m<sup>2</sup> tot € 66/m<sup>2</sup> (€ 58/m<sup>2</sup> op 31 december 2022). De gemiddelde kapitalisatievoet toegepast voor de waardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille bedraagt 6,1% (5,7% voor 31 december 2022).

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

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

Naast de vastgoedbeleggingen bevatten de vaste activa voor € 47 miljoen **andere vaste activa**, met name € 32 miljoen financiële vaste activa en € 15 miljoen andere materiële vaste activa, voornamelijk bestaande uit zonnepanelen en laadpalen.

De **vloTTende activa** bedragen € 51 miljoen (€ 47 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 16 miljoen activa bestemd voor verkoop, € 12 miljoen uit handelsvorderingen, € 2 miljoen uit belastingvorderingen en andere vloTTende activa, € 2 miljoen uit liquide middelen en € 19 miljoen uit overlopende rekeningen.

De inning van de huur- en huurlastenvorderingen volgt, ondanks de huidige economische situatie, nog steeds een regulier en consistent patroon. Voor verdere toelichting rond de handelsvorderingen wordt verwezen naar de bijlagen.

## 4.2.2 Passief

Het **eigen vermogen** van de vennootschap kent in de eerste helft van 2023 een daling van -€ 13,4 miljoen of -2% en bedraagt op 30 juni 2023 € 708 miljoen (€ 721 miljoen op 31 december 2022), vertegenwoordigd door 29.880.473 aandelen (29.235.067 aandelen op 31 december 2022). De daling is hoofdzakelijk het gevolg van de dividenduitkering over boekjaar 2022 die per 30 juni slechts gedeeltelijk gecompenseerd wordt door de EPRA- resultaatgeneratie van het eerste semester van 2023.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 620 miljoen (€ 565 miljoen) en bevatten de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 573 miljoen (€ 525 miljoen), de andere langlopende financiële verplichtingen van € 21 miljoen (€ 15 miljoen), een voorziening van € 23 miljoen aangelegd voor uitgestelde belastingen (€ 22 miljoen) en handelsschulden en andere langlopende schulden voor een bedrag van € 3 miljoen.

De langlopende financiële schulden bestaan voor € 470 miljoen uit bankleningen en voor € 102 miljoen andere leningen waarvan € 8 miljoen commercial paper (medium-term notes), € 50 miljoen USPP en een groene obligatielening van € 44 miljoen.

De andere langlopende financiële verplichtingen bevatten enerzijds € 5 miljoen negatieve marktwaarde van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden en anderzijds € 16 miljoen schulden met betrekking tot de te betalen erfpacht- en concessievergoedingen in Oevel, Gent en de in 2022 aangekochte projectontwikkeling in Zeebrugge.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 164 miljoen (€ 143 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 120 miljoen (€ 103 miljoen) uit kortlopende financiële schulden, waarvan € 88 miljoen bankleningen en een commercial paper van € 32 miljoen, voor € 17 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden, € 3 miljoen andere kortlopende verplichtingen en voor € 25 miljoen uit overlopende rekeningen.

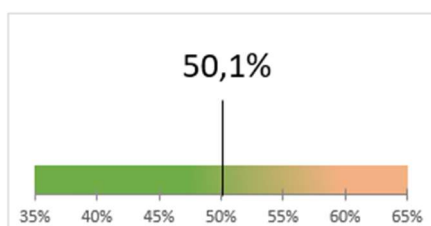
## 4.3 Financiële structuur

### 4.3.1 Ontwikkelingen in H1 2023

- De **indekkingsratio** is **opgetrokken naar 84%** (72% op jaareinde 2022). Deze kredieten hebben een vaste rentevoet of zijn gefixeerd door renteswaps. De gemiddelde resterende looptijd is 4,4 jaar op 30 juni 2023. De verhoging van de indekkingsratio kwam tot stand door het openbreken en uitbreiden van de IRSsen via transacties met KBC Bank en ING België. Het notionele bedrag is verhoogd naar € 410 miljoen (€ 280 miljoen op jaareinde 2022).
- Een **verlenging** met vijf jaar van het **kredietcontract** van € 20 miljoen bij ING België met een vervaldag in april 2023, nieuwe looptijd tot 2028. Dit krediet ressorteert onder het Green Finance Framework van Intervest.
- Op 30 juni 2023 bedraagt de **totale kredietlijn** van Intervest € 828 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 juni 2023 beschikt Intervest over € 155 miljoen of 19% groene financieringen.
- In het tweede semester van 2023 komen er nog voor € 65 miljoen aan **financieringen op vervaldag**, waarvan € 50 miljoen eind december 2023. In het eerste semester van 2024 komen er kredieten voor een totaal bedrag van € 32 miljoen te vervallen. Bijgevolg heeft, per 30 juni 2023, € 97 miljoen of 12% 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 juni 2023.
- De **gemiddelde rentevoet** van de financieringen bedraagt 2,9% inclusief bankmarges voor het eerste semester van 2023 (2,0% op 31 december 2022).

### 4.3.2 Toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Om een proactief beleid van de schuldgraad te waarborgen, dient de openbare GVV op grond van artikel 24 van het GVV-KB, een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde schuldgraad en die van haar perimetervenootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.



Op 30 juni 2023 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Intervest 50,1% waardoor deze drempel van 50% overschreden is. De enkelvoudige schuldgraad bedraagt op 30 juni 2023 49,3%. Een financieel plan werd opgemaakt. Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV.

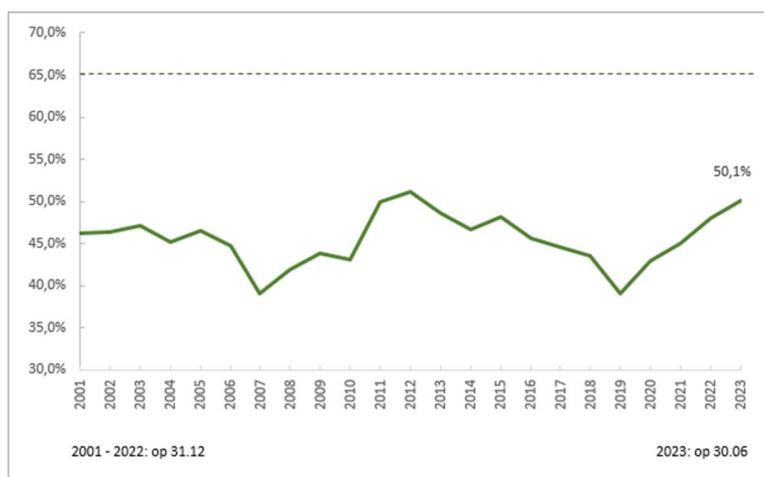
De algemene richtlijnen van het financieel plan worden opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de openbare GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

#### Historische evolutie van de schuldgraad

In de loop van haar geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Intervest nooit de wettelijke drempel van 65% en schommelde sinds 2001 steeds tussen 39% (31 december 2019) en 51,2% (31 december 2012) met een gemiddelde van 45,6%.



De toename van de schuldgraad van 48,0% op 31 december 2022 tot 50,1% op 30 juni 2023 wordt voornamelijk verklaard door de uitbetaling in mei 2023 van het dividend over boekjaar 2022.



### Evolutie van de schuldgraad op langere termijn

De onderneming heeft met een aantal banken een covenant die bepaalt dat de schuldgraad maximum 60% mag bedragen.

Voor elke geplande investering wordt de impact op de schuldgraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering de schuldgraad te negatief zou beïnvloeden.

De schuldgraad bedraagt 50,1% op 30 juni 2023. Op basis van deze schuldgraad heeft Intervest een bijkomend investeringspotentieel van circa € 623 miljoen alvorens de maximale schuldgraad voor GVV's van 65% te bereiken. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 363 miljoen alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden.

### Evolutie van de schuldgraad op korte termijn

Elk kwartaal wordt aan de raad van toezicht de projectie van de schuldgraad voor het volgende kwartaal voorgelegd en worden eventuele afwijkingen tussen de ingeschatte en werkelijke schuldgraad van het vorige kwartaal besproken.

De projectie van de schuldgraad op 31 december 2023 houdt rekening met volgende assumpties:

- > De assumpties voor het tweede semester 2023, opgenomen in het budget 2023 en reeds goedgekeurd door de raad van toezicht. Deze bestaan voornamelijk uit de generatie van het EPRA resultaat voor het tweede semester 2023 en de geplande investeringen in de bestaande portefeuille voor een bedrag van € 29 miljoen
- > De verdere uitvoering van circa € 28 miljoen geplande acquisities, gefinancierd met vreemd vermogen en onder de vorm van inbreng in natura
- > Assetrotatie (desinvesteringen) voor een bedrag van € 31 miljoen
- > Kredieten die komen te vervallen worden verondersteld voor hetzelfde bedrag geherfinancierd te worden
- > Een stabiele waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van de GVV.

Rekening houdend met deze elementen, zou de schuldgraad per 31 december 2023 49,4% bedragen. Deze verwachting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk "Risicofactoren" in het Jaarverslag 2022.

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalsbasis, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer € 336 miljoen of 24% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van € 1.394 miljoen op 30 juni 2023. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield, gebruikt bij de waardering van het vastgoed, met gemiddeld 2% (van 6% gemiddeld naar 8% gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield betekent dit een daling van de lopende huren met € 20 miljoen of 25%.

Een schuldgraad van 60% wordt bereikt bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer € 242 miljoen of 17% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van € 1.394 miljoen op 30 juni 2023. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield gebruikt in de taxaties met gemiddeld 1,3%-punt (van 6% gemiddeld naar 7,3% gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, betekent dit een daling van de lopende huren met € 15 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% bereikt wordt.

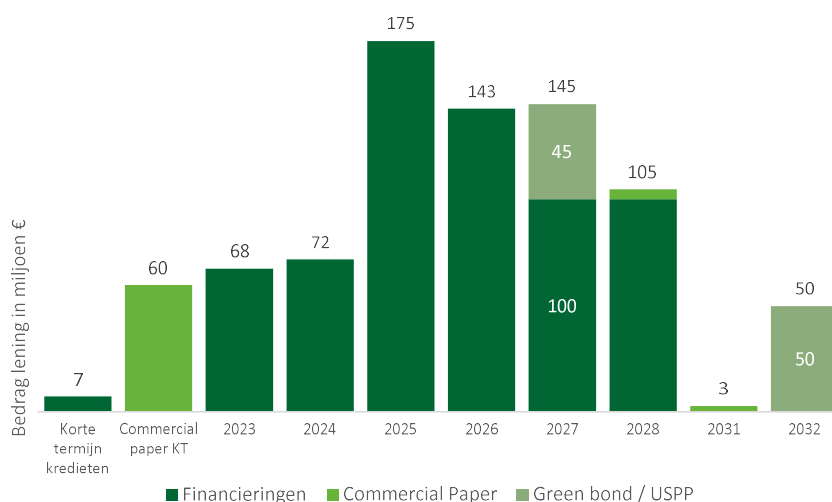
### Besluit

De raad van toezicht van Intervest is van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt, voldoende marge biedt om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen, en niet boven de 65% zal uitstijgen zodat er momenteel, in functie van de heersende economische en vastgoedtrends, de geplande (des)investeringen en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de GVV, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden.

De GVV zal de evolutie van de schuldgraad nauwgezet opvolgen, de nodige beschermende maatregelen nemen indien zich een onverwachte gebeurtenis zou voordoen die een relatief belangrijke impact heeft op de in het plan geformuleerde vooruitzichten en zal hierover desgevallend onmiddellijk communiceren.

### 4.3.3 Vervaldagkalender van de kredietlijnen

Op 30 juni 2023 geeft de vervaldagkalender van de kredietlijnen het in de grafiek getoonde beeld.



### 4.3.4 Overzicht op 30 juni 2023

Overige belangrijke kenmerken van de financiële structuur op 30 juni 2023.

#### Kredietlijnen

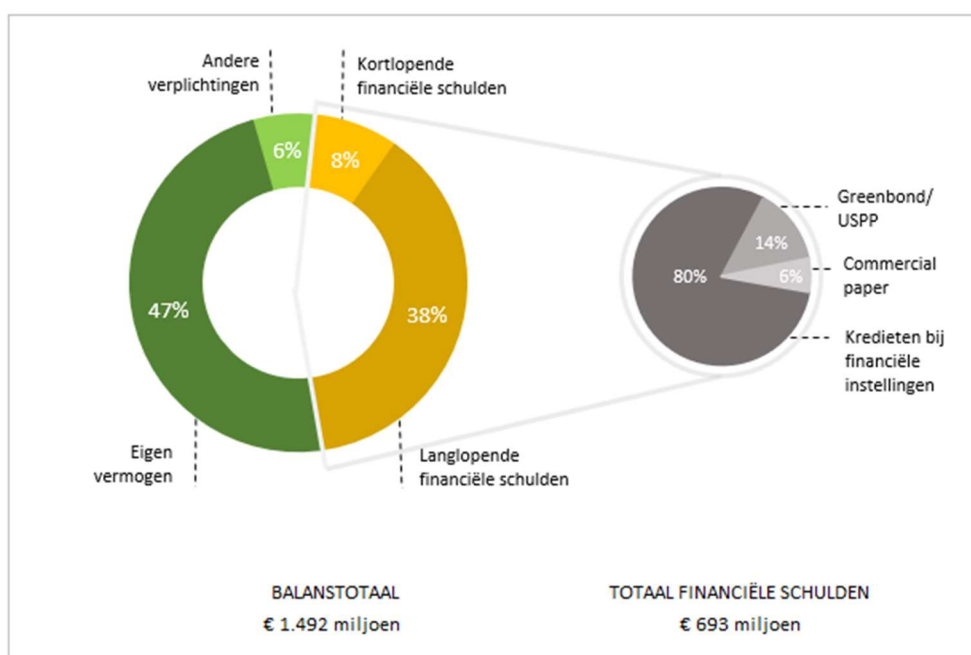
- > 80 % langetermijnkredietlijnen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,7 jaar (4,0 jaar op jaareinde 2022) en 20% kortetermijnkredietlijnen (€ 167 miljoen), waarvan:
  - > 36% (€ 60 miljoen) commercial paper/back up lijn
  - > 58% (€ 97 miljoen) krediet dat binnen het jaar vervalt
  - > 4% (€ 7 miljoen) kredieten met onbeperkte looptijd
  - > 2% (€ 3 miljoen) aflossingskredieten
- > 19% (€ 155 miljoen) groene financieringen op basis van de 'use of proceeds'-conditie
- > gespreide vervaldata van de kredietlijnen tussen 2023 en 2032
- > spreiding van de kredieten over elf Europese financiële instellingen, een Green Bond, USPP en een commercial-paperprogramma.

#### Interestcover ratio

- > ratio van 3,3 voor H1 2023: hoger dan het vereiste minimum van 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap (5,4 voor 2022).

#### Indekkingsratio

- > van de opgenomen kredieten heeft 84% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 16% heeft een variabele rentevoet
- > van de kredietlijnen heeft 71% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 29% heeft een variabele rentevoet
- > marktwaarde van de financiële derivaten: € 27,1 miljoen positief.



## 5 Het aandeel Interinvest

Interinvest is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussels als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Het aandeel van Interinvest (INTO) heeft op 30 juni 2023 het halfjaar 2023 afgesloten op een koers van € 13,84 en noteert met een discount van -39%.

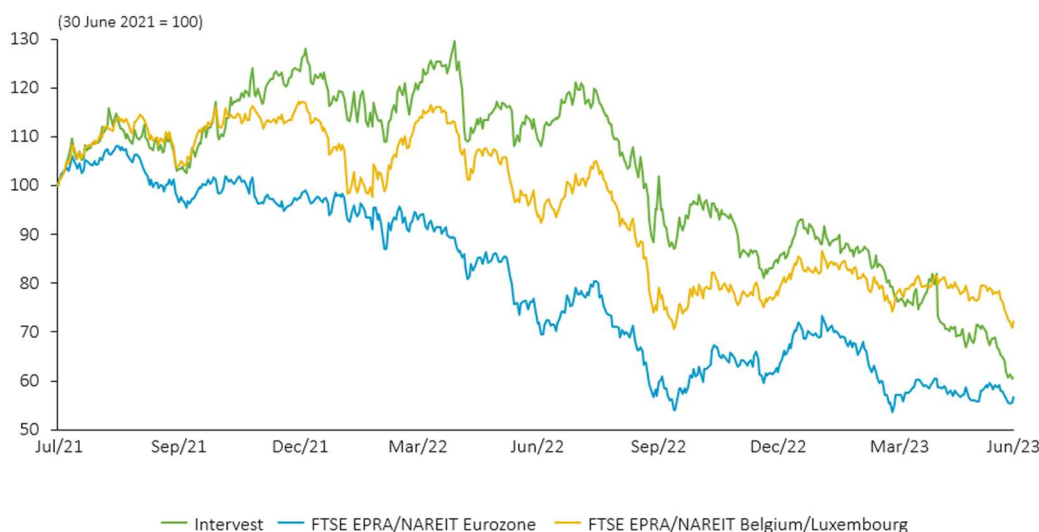
**INTO****LISTED****EURONEXT**

ISIN BE0003746600

| KERNCIJFERS                                          | 30-6-2023  | 31-12-2022 | 30-6-2022  |
|------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Aantal aandelen op einde periode                     | 29.880.473 | 29.235.067 | 26.577.334 |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen op einde periode | 29.880.473 | 29.235.067 | 26.577.334 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen                    | 29.370.567 | 26.664.878 | 26.357.415 |
| Free float (%)                                       | 85%        | 85%        | 85%        |
| Nettowaarde per aandeel (in €)                       | 22,63      | 23,72      | 24,72      |
| Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel)        | 13,84      | 19,24      | 25,00      |
| Premie/Discount t.o.v. reële nettowaarde (in %)      | -39%       | -19%       | 1%         |
| Marktkapitalisatie (in miljoen €)                    | 414        | 562        | 664        |
| Verhandeld aantal aandelen                           | 4.005.429  | 8.136.081  | 4.683.654  |
| Gemiddelde verhandeld aantal aandelen per dag        | 31.539     | 31.658     | 36.879     |
| Omloopsnelheid van het aandeel (in %)                | 27%        | 28%        | 35%        |

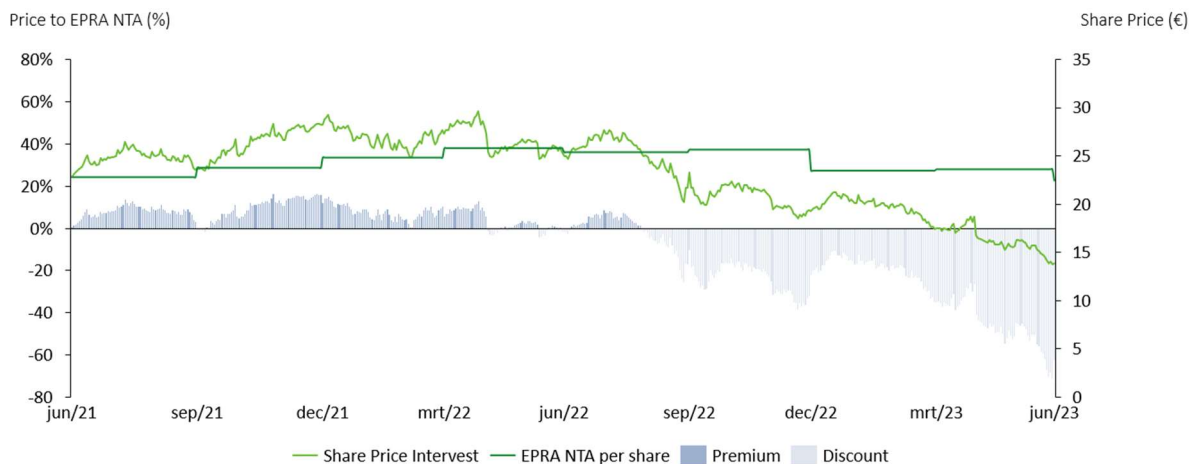
### 5.1 Evolutie beurskoers H1 2023

#### 5.1.1 Vergelijking Interinvest met EPRA/NAREIT indexen



EPRA voert jaarlijks een company assessment uit op de laatst gepubliceerde financiële staten om te bepalen in welke Property sector in de EPRA index een vennootschap ingedeeld wordt. Interinvest verwacht, na het bekomen van meer dan 75% aandeel in het logistiek segment, om volgend jaar in de EPRA property sector "Industrial" opgenomen te worden. Voor meer toelichting over de EPRA Index Series wordt verwezen naar de *Ground rules – FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series* op de website van EPRA.

## 5.1.2 Premie van de beurskoers t.o.v. EPRA NTA



## 5.2 Aandeelhoudersstructuur

De brede aandeelhoudersbasis, gesteund door meerdere institutionele aandeelhouders, zorgt voor toegang tot de kapitaalmarkten en schuldfinancieringen en verhoogt de liquiditeit van het aandeel.

Per 30 juni 2023 is het onderstaand aandeelhoudersschap bekend bij de vennootschap. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float van Intervest 85%.

| Naam                                              | Aantal<br>(aangegeven)<br>aandelen op<br>datum van de<br>kennisgeving | Datum<br>van de<br>transparatie-<br>kennisgeving | % aandelen op<br>basis van<br>noemer op<br>datum<br>kennisgeving (1) | % aandelen<br>op basis<br>van noemer<br>op 30-06-<br>2023 (2) |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| FPIM/SFPI (inclusief Belfius Groep)               | 2.439.890                                                             | 20-08-2019                                       | 9,90%                                                                | 8,17%                                                         |
| Allianz                                           | 1.563.603                                                             | 4-4-2019                                         | 6,44%                                                                | 5,23%                                                         |
| Patronale Group NV                                | 1.251.112                                                             | 12-3-2020                                        | 5,07%                                                                | 4,19%                                                         |
| Degroof Petercam Asset Management                 | 773.480                                                               | 19-3-2019                                        | 3,18%                                                                | 2,59%                                                         |
| BlackRock - gerelateerde bedrijven                | 493.742                                                               | 30-6-2015                                        | 3,04%                                                                | 1,65%                                                         |
| Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel | 23.358.646                                                            |                                                  |                                                                      | 78,17%                                                        |
| <b>TOTAAL</b>                                     | <b>29.880.473</b>                                                     |                                                  |                                                                      | <b>100,00%</b>                                                |

- (1) Het percentage aandelen op basis van de noemer op de datum van de transparantiekennisgeving. Deze noemer kan inmiddels gewijzigd zijn.
- (2) Percentage aantal aandelen op basis van de transparantiekennisgeving ontvangen tot en met 30 juni 2023, in verhouding met de noemer op 30 juni 2023. Het percentage wordt berekend in de veronderstelling dat het aantal aandelen niet is gewijzigd sinds de meest recente transparantiekennisgeving en rekening houdend met het totaal aantal uitstaande aandelen van Intervest. Meegedeelde wijzigingen kunnen geraadpleegd worden op [www.intervest.eu/nl/aandeelhoudersstructuur](http://www.intervest.eu/nl/aandeelhoudersstructuur).

## 5.3 Keuzedividend

Intervest heeft opnieuw beslist om het brutodividend voor boekjaar 2022 van € 1,53 per aandeel (€ 1,071 nettodividend) uit te keren als keuzedividend. 33,1% van het keuzedividend werd uitbetaald in aandelen in plaats van de uitbetaling in cash. Dit leidt voor Intervest tot een versterking van het eigen vermogen van € 10,4 miljoen (kapitaal en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 645.406 nieuwe aandelen. Het totaal aantal aandelen bedraagt hierdoor vanaf 24 mei 2023, 29.880.473.

# 6 Corporate governance en risicofactoren

## 6.1 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 chieft investment officer (cio) van Intervest, heeft Joël de voorbije jaren het investeringsteam geleid, wat resulteerde in de groei van de logistieke vastgoedportefeuille.

## 6.2 Risicofactoren voor de resterende maanden van 2023

De raad van toezicht van Intervest heeft in de eerste jaarhelft van 2023 zoals steeds aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest onderhevig is: marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's.

De raad van toezicht van Intervest bevestigt de geldigheid van de risico's waarmee de vennootschap kan worden geconfronteerd, de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen, zoals deze staan vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2022, dat kan worden geraadpleegd via [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

De raad van toezicht volgt de permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten continu op ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Intervest met verhoogde aandacht voor de maatregelen die Intervest in acht neemt om de eventuele negatieve impact van deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen.

## 7 Financiële kalender

|                  |                                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------|
| 9 november 2023  | Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2023 |
| 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](http://www.intervest.eu).

## 8 Bijlagen

### 8.1 Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

#### 8.1.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening

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



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

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

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

### 8.1.2 Verkort geconsolideerd globaalresultaat

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



## 8.1.3 Verkorte geconsolideerde balans

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

## 8.1.4 Verkort geconsolideerde kasstroomoverzicht

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

**8.1.5 Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen**

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

## HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2023

van de raad van toezicht over de periode 01.01.2023 tot 30.06.2023

Gereguleerde informatie  
 Embargo tot 03.08.2023, 18u30

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

## 8.2 Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

### 8.2.1 Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde resultatenrekening

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

#### BEDRIJFSSEGMENTERING/ KERNCIJFERS in duizenden €

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

## 8.2.2 Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarcijfers

### Verklaring van overeenstemming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.2.3 Geconsolideerde resultatenrekening

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

### 8.2.4 Handelsvorderingen

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

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

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

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

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

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

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

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



## 8.2.5 Evolutie van de vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

- > € 4,3 miljoen investeringen in projectontwikkelingen
- > Lichte negatieve herwaardering van € 0,5 miljoen of 0,1%. De toename in de gemiddelde toegepaste kapitalisatievoeten van 40 basispunten wordt gecompenseerd door een toename in de gemiddelde huurwaarde ingeschat door de vastgoeddeskundige met € 8/m<sup>2</sup> tot € 66/m<sup>2</sup> (€ 58/m<sup>2</sup> op 31 december 2022). De gemiddelde kapitalisatievoet toegepast voor de waardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille bedraagt 6,1% (5,7% voor 31 december 2022).

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

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

**Uitsplitsing van de vastgoedbeleggingen naar soort**

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

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden opgenomen tegen reële waarde.

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

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

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

**8.2.6 Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten**

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

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

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

**8.2.7 Belastingvorderingen en andere vlottende activa**

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

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

## 8.2.8 Langlopende en kortlopende verplichtingen

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

### Te betalen concessievergoeding Gent Skaldenstraat

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

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

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

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

## 8.2.9 Financiële instrumenten

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

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

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

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

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

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

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

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



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

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

## 8.2.10 Verbonden partijen

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

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

## 8.2.11 Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

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

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

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

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

## 8.2.12 Gebeurtenissen na balansdatum

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

## 8.3 Verslag van de commissaris

### Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap

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

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

#### Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

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

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

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

#### Conclusie

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

Getekend te Zaventem.

**De commissaris**

---

**Deloitte Bedrijfsrevisoren BV**

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

## 8.4 Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag

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

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

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



## 8.5 EPRA Kernprestatie-indicatoren

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

### EPRA resultaat★

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

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

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

### EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren

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

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

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

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

## EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA aangepast NIR

**Definitie**

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

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

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

## EPRA huurleegstandspercentage

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

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

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

## EPRA kostratio's ★

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

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

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

## EPRA Loan-to-value (LTV)

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

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

- > in geval van twijfel, wordt elk kapitaal dat geen eigen vermogen is beschouwd als schuld (ongeacht de IFRS-classificatie hiervan);
- > activa worden opgenomen aan reële waarde;
- > de nettoschuld wordt opgenomen tegen nominale waarde;
- > er wordt geen aanpassing in verband met IFRS16 voorgesteld, omdat deze saldi doorgaans aan beide zijden van de berekening voorkomen;
- > de EPRA LTV wordt berekend op basis van proportionele consolidatie, dit houdt in dat de EPRA LTV het aandeel van de Groep in de nettoschuld en de nettoactiva van joint ventures of materiële deelnemingen omvat.

**Doelstelling** - De EPRA Loan-to-Value meet de verhouding van de schulden ten opzichte van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille. (a/b).

| in duizenden €                                              |               | 30-6-2023        |                   |                  |
|-------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------|------------------|
|                                                             |               | Gerapporteerd    | Minderheidsbelang | Aandeel Groep    |
| <b>Toe te voegen:</b>                                       |               |                  |                   |                  |
| - Leningen uit kredietinstellingen                          |               | 558.446          | 31.065            | 527.380          |
| - Commercial Paper                                          |               | 39.500           |                   | 39.500           |
| - Greenbond/USPP                                            |               | 94.435           |                   | 94.435           |
| - Nettoschulden/vorderingen                                 |               | 25.119           | 1.991             | 23.128           |
| <b>Uit te sluiten:</b>                                      |               |                  |                   |                  |
| - Kas en kasequivalenten                                    | (-)           | -2.380           | -109              | -2.270           |
| <b>EPRA Nettoschuld</b>                                     | <b>(A)</b>    | <b>715.120</b>   | <b>32.947</b>     | <b>682.173</b>   |
| <b>Toe te voegen:</b>                                       |               |                  |                   |                  |
| - Vastgoed beschikbaar voor verhuur (incl. zonnepanelen ed) |               | 1.327.646        | 53.372            | 1.274.274        |
| - Vastgoed bestemd voor verkoop                             |               | 16.156           |                   | 16.156           |
| - Projectontwikkelingen en grondreserves                    |               | 80.921           | 13.063            | 67.858           |
| - Immateriële vaste activa                                  |               | 276              | 2                 | 275              |
| - Financiële activa                                         |               | 2.916            | 1.458             | 1.458            |
| <b>EPRA Totaal vastgoedwaarde</b>                           | <b>(B)</b>    | <b>1.427.915</b> | <b>67.895</b>     | <b>1.360.021</b> |
| <b>EPRA LTV (a/b)</b>                                       | <b>=(A/B)</b> | <b>50,1%</b>     |                   | <b>50,2%</b>     |
| in duizenden €                                              |               | 31-12-2022       |                   |                  |
|                                                             |               | Gerapporteerd    | Minderheidsbelang | Aandeel Groep    |
| <b>Toe te voegen:</b>                                       |               |                  |                   |                  |
| - 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           |
| <b>Uit te sluiten:</b>                                      |               |                  |                   |                  |
| - Kas en kasequivalenten                                    | (-)           | -3.053           | -222              | -2.831           |
| <b>EPRA Nettoschuld</b>                                     | <b>(A)</b>    | <b>660.309</b>   | <b>28.455</b>     | <b>631.854</b>   |
| <b>Toe te voegen:</b>                                       |               |                  |                   |                  |
| - 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              |
| <b>EPRA Totaal vastgoedwaarde</b>                           | <b>(B)</b>    | <b>1.375.572</b> | <b>55.217</b>     | <b>1.320.355</b> |
| <b>EPRA LTV (a/b)</b>                                       | <b>=(A/B)</b> | <b>48,0%</b>     |                   | <b>47,9%</b>     |

## 8.6 Alternatieve prestatemaatstaven

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

### Gemiddelde rentevoet van de financieringen★

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

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

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

### Net debt/EBITDA

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

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

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

### Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep)★

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

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

**Nettowaarde per aandeel**★

**Definitie** - Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen), gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

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

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

**Operationele marge**★

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

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

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

**Portefeullieresultaat en portefeullieresultaat (aandeel Groep)**★

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

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

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

## 8.7 Begrippenlijst

### Aanschaffingswaarde van een vastgoed

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

### Bezettingsraad

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

### Brutodividendrendement

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

### Brutorendement (bij volledige verhuring)

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

### Contractuele huren

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

### Corporate governance

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

### Free float

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

### Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

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

### Geschatte huurwaarde (GHW)

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

### Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)

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

### GVV-KB

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

### GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

### GVV-Wetgeving

De GVV-Wet en het GVV-KB.



### Institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV)

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

### Interestcover ratio

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

### Intervest

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

### Investeringswaarde van een vastgoed

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

### Kapitalisatiefactor

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

### Liquiditeit van het aandeel

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

### Nettodividend

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

### Nettodividendrendement

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

### Nettorendement (bij volledige verhuring)

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

### Nettowaarde per aandeel

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

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

### Omloopsnelheid

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

### Organische groei

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

### Reële waarde van een vastgoedbelegging

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

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

### Return van een aandeel

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

### Schuldgraad

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

### Verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

Coverfoto: Raamdonksveer

› Nederland

**Disclaimer**

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

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

Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en de risico's bestaan dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Investeerders moeten beseffen dat een aantal belangrijke factoren er inderdaad toe kunnen leiden dat feitelijke resultaten aanzienlijk kunnen verschillen van de plannen, de doelstellingen, de verwachtingen, de ramingen en de intenties, uitgedrukt in of geïmpliceerd door zulke vooruitziende verklaringen. Dergelijke vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd op verschillende hypothesen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren die gegronde 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 voorbijgaande trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Deze onzekerheid wordt nog groter door de financiële, operationele en regulerende risico's gekoppeld aan het economische vooruitzicht dat de voorspelbaarheid van eender welke door Intervest Offices & Warehouses gemaakte verklaring, voorspelling of raming vermindert.

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

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

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

Intervest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m<sup>2</sup>. De vennootschap gaat *beyond real estate*.

**Voor meer informatie:**

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

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

VAT: BE0458623918  
 RPR Antwerp

