

BEYOND
REAL
ESTATE

Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2023



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie, embargo tot 04.05.2023, 18.00 uur

Q1 2023

Strategie

- > **Benoeming van Joël Gorsele als chief executive officer**, die leiding zal geven aan een versnelde uitvoering van de strategie 2023 – 2025 met een doorgedreven **focus op het logistieke vastgoedsegment** en een geïntensifieerde **assetrotatie**, binnen het kader van de **ESG ambities**
- > In deze strategische **transformatie** van de portefeuille wordt momenteel een gedegen plan uitgewerkt dat streeft naar een **duurzame verbetering van de operationele marge** via rationalisering en optimalisaties, met een organisatie afgestemd op de strategie

Vastgoedportefeuille

- > **Acquisitie** van een strategische logistieke productiesite van 22.200 m² 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 m² 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 € 43 miljoen of 3%, als gevolg van acquisities, ontwikkelingen en duurzame investeringen in het logistiek segment
- > **Beperkte gemiddelde yield expansion** van 23bp in logistiek gecompenseerd door een hogere ERV en constante yield (kapitalisatievoet) in kantoren
- > **Toename in de totale bezettingsgraad** met 2%-punten tot 92%, als gevolg van een toename in de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille in België met 3%-punten tot 99%
- > **Contractuele jaarhuur van de totale portefeuille verhoogd met 8%** ten opzichte van jaareinde 2022 als gevolg van belangrijke verhuurtransacties voornamelijk in de logistieke portefeuille van België en door indexering van de huurcontracten
- > **Toekomstige waardecreatie**: 273.000 m² aan (potentiële) projecten, hoofdzakelijk in logistiek segment, met toekomstige potentiële waardestijging ten opzichte van de huidige waarde van € 202 miljoen, waarvoor nog te spenderen capex van circa € 175 miljoen

EPS

- > Het **EPRA resultaat per aandeel** bedraagt € 0,29 over de eerste drie maanden van 2023 (€ 0,40 op 31 maart 2022 exclusief de uitzonderlijke opbrengst van € 2,9 miljoen opgenomen in Q1 vorig boekjaar). De daling wordt veroorzaakt door een hoger aantal aandelen als gevolg van de versterking van het eigen vermogen, en een toename in de kosten van Q1 2023 zoals de verbrekingsvergoeding betaald aan de vorige CEO, kosten voor enkele grote OPEX werken uitgevoerd in het eerste kwartaal om verhuringen in de toekomst te faciliteren en hogere personeelskosten als gevolg van de loonindex en het invullen van enkele in 2022 uitstaande vacatures. De huurgroei in de recurrente huurinkomsten wordt grotendeels gecompenseerd door de gewijzigde situatie op de financiële markt.

Financiële structuur


- > De **schuldgraad bedraagt 48,7%** op 31 maart 2023; er wordt naar gestreefd deze in de toekomst onder controle te houden in het kader van de strategie 2023 - 2025
- > **Verlengen kredietcontract € 20 miljoen** bij ING Belgium met een vervaldag in april 2023 voor vijf jaar met een nieuwe looptijd tot 2028
- > **Voldoende liquiditeitsbuffer door € 172 miljoen niet-gebruikte kredietlijnen**; 75% van de schulden is ingedeekt tegen stijgende rente op lange termijn (gemiddeld circa 5 jaar), streefdoel bedraagt 85%

Vooruitzichten

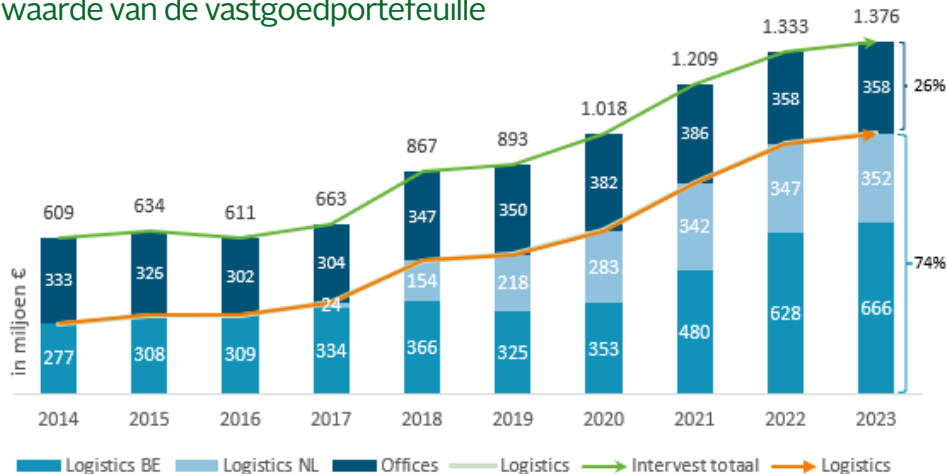
- > Bevestiging van het verwachte EPRA resultaat per aandeel voor 2023: € 1,48¹
- > Per Q2 2023 zal additionele duiding gegeven worden bij de versnelde uitvoering van de strategie en duurzame verbetering van de operationele marge

¹ Op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en beschikbare informatie op moment van publicatie van dit persbericht.

Kerncijfers Q1 2023

| | | |
|---|--|---|
| <p>VASTGOED</p> <p>€ 1,4 miljard Reële waarde van de portefeuille</p> <p>92% Bezettingsgraad 99% Logistiek BE 100% Logistiek NL 76% Kantoren</p> <p>4,8 jaar WALB 5,1 jaar Logistiek BE 6,3 jaar Logistiek NL 2,9 jaar Kantoren</p> <p>6,3% Brutohuurrendement 6,0% Logistiek BE 6,0% Logistiek NL 7,0% Kantoren</p> | <p>FINANCIËEL</p> <p>€ 0,29 EPRA resultaat per aandeel</p> <p>€ 23,64 EPRA NTA per aandeel</p> <p>2,8% Gemiddelde rentevoet van de financieringen</p> <p>3,9 jaar Resterende looptijd langetermijnkredietlijnen</p> <p>48,7% Schuldgraad</p> <p>€ 1,48 Verwacht EPRA resultaat per aandeel 2023</p> | <p>DUURZAAMHEID</p> <p>30% Green Buildings</p> <p>100% elektriciteit uit duurzame bronnen</p> <p>19% groene financieringen</p> <p>83% van de logistieke vastgoedportefeuille met zonnepanelen: 36 MWp</p> <p>262 laadpunten voor elektrische wagens</p> |
| <p>BEURS</p> <p>€ 512 miljoen Beurskapitalisatie</p> | <p>TEAM</p> <p>60</p>  <p>58% 42%</p> | |

Reële waarde van de vastgoedportefeuille



Vergelijkende kerncijfers

| in duizenden € | 31.03.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|---------------|
| Vastgoedkerncijfers | | |
| Reële waarde vastgoed | 1.375.922 | 1.333.418 |
| Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur | 1.275.242 | 1.233.799 |
| Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %) | 6,3% | 6,0% |
| Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %) | 6,8% | 6,7% |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren) | 4,8 | 4,9 |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille BE (tot eerste vervaldag) (in jaren) | 5,1 | 5,3 |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille NL (tot eerste vervaldag) (in jaren) | 6,3 | 6,5 |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervaldag) (in jaren) | 2,9 | 2,9 |
| Bezettingsgraad totale portefeuille (in %) | 92% | 90% |
| Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %) | 100% | 100% |
| Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %) | 99% | 96% |
| Bezettingsgraad kantoren (in %) | 76% | 76% |
| Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²) | 1.346 | 1.259 |
| Financiële kerncijfers | | |
| EPRA resultaat | 8.547 | 45.467 |
| Portefeuilleresultaat - aandeel Groep | -4.318 | -26.010 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | -2.595 | 32.257 |
| Nettoresultaat - aandeel Groep | 1.634 | 51.714 |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 29.235.067 | 29.235.067 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | 29.235.067 | 26.664.878 |
| Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel) | 17,50 | 19,24 |
| Nettowaarde (in €/aandeel) | 23,73 | 23,72 |
| Premie/Discount t.o.v. reële nettowaarde (in %) | -26,3% | -18,9% |
| Marktkapitalisatie (in miljoen €) | 512 | 562 |
| Schuldgraad (max. 65%) | 48,7% | 48,0% |
| Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %) | 2,8% | 2,0% |
| Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaren) | 3,9 | 4,0 |

PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie, embargo tot 04.05.2023, 18.00 uur

| EPRA - KERNCIJFERS | 31.03.2023 | 31.12.2022 | 31.03.2022 |
|--|--------------------|------------|------------|
| EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel Groep) | 0,29 | 1,71 | 0,51 |
| EPRA NTA (€ per aandeel) | 23,64 | 23,50 | 25,79 |
| EPRA NRV (€ per aandeel) | 25,82 | 25,64 | 27,73 |
| EPRA NDV (€ per aandeel) | 24,35 | 24,41 | 24,90 |
| EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%) | 5,1% | 4,8% | 5,0% |
| EPRA aangepast NIR (%) | 5,4% | 5,1% | 5,2% |
| EPRA huurleegstandspercentage (%) | 7,8% | 9,9% | 8,5% |
| EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%) | 30,2% ² | 18,0% | 19,4% |
| EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%) | 27,0% ³ | 16,5% | 17,8% |
| EPRA LTV (Loan-to-value) (in %) | 48,5% | 47,9% | 44,7% |

² De toepassing van IFRIC21 waarbij heffingen opgelegd door de overheid zoals onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar, beïnvloedt in belangrijke mate de hoogte van de EPRA kost ratio gedurende het boekjaar. In boekjaar 2022 heeft ook de in Q1 2022 ontvangen verbrekingsvergoeding van € 2,9 miljoen een belangrijke impact.

³ De toepassing van IFRIC21 waarbij heffingen opgelegd door de overheid zoals onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar, beïnvloedt in belangrijke mate de hoogte van de EPRA kost ratio gedurende het boekjaar. In boekjaar 2022 heeft ook de in Q1 2022 ontvangen verbrekingsvergoeding van € 2,9 miljoen een belangrijke impact.

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| Q1 2023 | 2 |
| Kerncijfers Q1 2023 | 4 |
| Vergelijkende kerncijfers | 5 |
| Inhoudsopgave | 7 |
| 1 Vastgoedverslag | 8 |
| 1.1 Vastgoedportefeuille | 9 |
| 1.2 Acquisities | 10 |
| 1.3 Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel | 11 |
| 1.4 Bezettingsgraad, verhuuractiviteiten en looptijd huurcontracten | 12 |
| 2 Financieel verslag | 14 |
| 2.1 Analyse van de resultaten | 14 |
| 2.2 Financiële structuur | 16 |
| 3 Keuzedividend | 17 |
| 4 Wijziging directieraad | 17 |
| 5 Vooruitzichten | 17 |
| 6 Financiële kalender 2023 | 18 |
| 7 Financieel overzicht – resultaten en balans | 19 |
| 7.1 Geconsolideerde resultatenrekening | 19 |
| 7.2 Geconsolideerd globaalresultaat | 20 |
| 7.3 Geconsolideerde balans | 21 |
| 8 Bijlagen | 23 |
| 8.1 EPRA Kernprestatie-indicatoren | 23 |
| 8.2 Alternatieve prestatie maatstaven | 31 |
| 8.3 Begrippenlijst | 34 |

Alternatieve prestatie maatstaven

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

1 Vastgoedverslag

| KERNCIJFERS ⁴ | 31.03.2023 | | | | 31.12.2022 | | | |
|--|-----------------|-----------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|
| | Logistiek BE | Logistiek NL | Kantoren BE | TOTAAL | Logistiek BE | Logistiek NL | Kantoren BE | TOTAAL |
| Reële waarde vastgoedbeleggingen (in duizenden €) | 666.222 | 351.530 | 358.170 | 1.375.922 | 628.450 | 347.277 | 357.691 | 1.333.418 |
| Reële waarde vastgoedbeleggingen (in %) | 48% | 26% | 26% | 100% | 47% | 26% | 27% | 100% |
| Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in duizenden €) | 605.064 | 338.966 | 331.212 | 1.275.242 | 565.502 | 337.611 | 330.686 | 1.233.799 |
| Contractuele huren (in duizenden €) | 38.463 | 20.963 | 23.315 | 82.741 | 34.488 | 19.722 | 22.627 | 76.837 |
| Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (in duizenden €) | 38.698 | 20.963 | 29.899 | 89.560 | 35.845 | 19.722 | 29.287 | 84.854 |
| Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %) | 6,0% | 6,0% | 7,0% | 6,3% | 5,8% | 5,7% | 6,8% | 6,0% |
| Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %) | 6,1% | 6,0% | 9,0% | 6,8% | 6,0% | 5,7% | 8,9% | 6,7% |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren) | 5,1 | 6,3 | 2,9 | 4,8 | 5,3 | 6,5 | 2,9 | 4,9 |
| Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren) | 6,5 | 8,0 | 4,3 | 6,3 | 6,8 | 8,2 | 4,3 | 6,4 |
| Bezettingsgraad (EPRA) (in %) | 99% | 100% | 76% | 92% | 96% | 100% | 76% | 90% |
| Aantal verhuurbare gebouwen | 26 | 19 | 32 | 77 | 25 | 19 | 32 | 76 |
| Totaal verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²) | 775 | 363 | 208 | 1.346 | 698 | 353 | 208 | 1.259 |

⁴ Alle begrippen en hun berekening zijn opgenomen in een lexicon op de website www.intervest.eu, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven" en als bijlage in dit persbericht.

1.1 Vastgoedportefeuille

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt per 31 maart 2023 € 1.376 miljoen (€ 1.333 miljoen op 31 december 2022). De toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 43 miljoen of 3% ten opzichte van 31 december 2022 is als volgt te verklaren.

In duizenden €

31.03.2023

| | Logistiek BE | Logistiek NL | Kantoren BE | TOTAAL |
|--|---------------------|----------------|----------------|------------------|
| BALANS OP 1 JANUARI 2023 | 628.450 | 347.277 | 357.691 | 1.333.418 |
| ▪ Verwerving van vastgoedbeleggingen | 19.124 ⁵ | 0 | 0 | 19.124 |
| ▪ Verwerving van grondreserve | 10.369 | 0 | 0 | 10.369 |
| ▪ Investerings in projectontwikkelingen | 6.698 | 2.490 | 488 | 9.676 |
| ▪ Investerings in de bestaande vastgoedbeleggingen | 2.248 | -42 | 639 | 2.845 |
| ▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -667 | 1.805 | -648 | 490 |
| BALANS OP 31 MAART 2023 | 666.222 | 351.530 | 358.170 | 1.375.922 |
| Aandeel in de portefeuille | 48% | 26% | 26% | 100% |

➤ **In de logistieke portefeuille van België – toename reële waarde met € 38 miljoen of 6%**

De toename in reële waarde is een gevolg van acquisities van vastgoedbeleggingen en grondreserves voor een bedrag van € 29 miljoen, € 7 miljoen investeringen in lopende projectontwikkelingen en € 2 miljoen investeringen in de bestaande portefeuille. De portefeuille vertoont een lichte afwaardering van -0,1% mede door een gemiddelde toename in de toegepaste kapitalisatievoet met 10 basispunten. 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%**

De toename in de reële waarde in de logistieke portefeuille van Nederland is een gecombineerd effect van enerzijds € 2 miljoen investeringen in projectontwikkelingen, en anderzijds een positieve herwaardering van € 2 miljoen of 1%. De toename in de gemiddelde toegepaste kapitalisatievoeten van 30 basispunten wordt gecompenseerd door een toename in de gemiddelde huurwaarde ingeschat door de vastgoeddeskundige met € 5/m² tot € 63/m² (€ 58/m² op 31 december 2022). De gemiddelde kapitalisatievoet toegepast voor de waardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille bedraagt 6,0% (5,7% voor 31 december 2022).

⁵ Inclusief de toekomstig te betalen concessieschuld conform IFRS 16.

> Stabiele reële waarde in de kantorenportefeuille

De reële waarde van de kantorenportefeuille blijft stabiel op € 358 miljoen. De gemiddelde kapitalisatievoet blijft stabiel op 7,8%.

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

| Uitsplitsing vastgoedbeleggingen naar soort | 31.03.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------------|------------------|
| in duizenden € | | |
| Vastgoed beschikbaar voor verhuur | 1.275.243 | 1.233.799 |
| Projectontwikkelingen | 100.679 | 99.619 |
| <i>Projectontwikkelingen in aanbouw</i> | <i>62.229</i> | <i>72.209</i> |
| <i>Grondreserves</i> | <i>38.450</i> | <i>27.410</i> |
| TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN | 1.375.922 | 1.333.418 |

In de loop van het eerste kwartaal 2023 is voor de logistieke site in Zellik een tijdelijke verhuring getekend en de aanvang van de herontwikkeling van deze site is bijgevolg uitgesteld. Het gebouw wordt op 31 maart 2023 terug op de balans voorgesteld als beschikbaar voor verhuur.

De verhouding van de vastgoedsegmenten in de portefeuille op 31 maart 2023 bedraagt 74% logistiek vastgoed en 26% kantoorgebouwen waarbij 35% van de logistieke vastgoedportefeuille in Nederland is gelegen. De totale vastgoedportefeuille heeft op 31 maart 2023 een verhuurbare oppervlakte van 1.345.560 m².

1.2 Acquisities

1.2.1 Verwerving van vastgoedbeleggingen

1.2.1.1 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 miljoen⁶. Het terrein van 56.000 m², strategisch gelegen aan de Skaldenstraat in de Gentse zeehaven, omvat een productiesite van 22.200 m² waarop Plasman haar operationele activiteiten uitvoert. Intervest heeft met Plasman een huurcontract van 10 jaar afgesloten, met twee opties tot verlenging van elk 5 jaar aan marktconforme voorwaarden.

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

⁶ Zie persbericht 11 januari 2023: "Intervest verwert strategische site in Gentse zeehaven via sale-and-lease-back".

1.2.2 Verwerving van grondreserves

1.2.2.1 Saint-Georges-sur-Meuse: 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.

1.3 Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel

1.3.1 Opgeleverd project in Q1 2023: 100% verhuurd

| | Segment | Type | GLA in m ² | Oplevering | BREEAM |
|------------------------------|--------------|--------------|-----------------------|------------|-----------|
| Herentals Green Logistics 1B | Logistiek BE | Ontwikkeling | 10.000 | Q1 2023 | Excellent |

Dit opgeleverde project voorziet in een extra logistieke unit van 8.000 m² met 1.500 m² mezzanine en 500 m² kantoorruimte, bovenop de reeds volledig verhuurde en opgeleverde site van 42.000 m² in Herentals Green Logistics. Dit project van 10.000 m² is bij oplevering volledig verhuurd aan Fox International Group (Rather Outdoors).

1.3.2 Overzicht van de projecten en grondreserves op 31 maart 2023

In het eerste kwartaal van 2023 is in de logistieke portefeuille van België € 6,7 miljoen geïnvesteerd in lopende 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 m². Deze units zijn volledig voorverhuurd aan Konings, en de oplevering ervan wordt verwacht in het tweede kwartaal van 2023. Het totale project in Genk Green Logistics, een samenwerking met Group Machiels, zal na afwerking een totaal verhuurbare oppervlakte van 250.000 m² omvatten. De ontwikkeling van nieuwe units wordt enkel aangevat wanneer deze voorverhuurd zijn. Per 31 maart 2023 is met de ondertekening van het huurcontract met Nippon Express voor een nieuw te bouwen unit van circa 13.000 m² extra, bijna 52% van de totale site in ontwikkeling of reeds ontwikkeld.

In de logistieke portefeuille van Nederland is in het eerste kwartaal € 2,5 miljoen geïnvesteerd in de verdere afwerking van het high-end built-to-suit-warehouse van circa 10.000 m² in 's-Hertogenbosch voor My Jewellery, waarvan de oplevering verwacht wordt in het tweede kwartaal van 2023.

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 € 300 miljoen. Ten

PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie, embargo tot 04.05.2023, 18.00 uur

opzichte van de waarde van de totale vastgoedbeleggingen per 31 maart 2023 betekent dit een toekomstige mogelijke waardeverhoging van de vastgoedportefeuille over een periode 2023 tot 2025 van circa € 202 miljoen. Hiertegenover staat nog een te spenderen capex van € 175 miljoen. De yield on cost voor dit ontwikkelingspotentieel bedraagt op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens circa 6,1%.

De potentieel verhuurbare oppervlakte van de projectontwikkelingen en grondreserves bedraagt op 31 maart 2023 circa 273.000 m².

| | Segment | Type | (Potentiële) GLA in m ² | Verwachte oplevering | BREEAM |
|---|--------------|-----------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------|
| 's-Hertogenbosch Rietvelden | Logistiek NL | Ontwikkeling | 9.700 | Q2 2023 | Excellent |
| Genk Green Logistics | Logistiek BE | Ontwikkeling | 30.000 | Q2 2023 | Excellent |
| Genk Green Logistics | Logistiek BE | Ontwikkeling | 12.850 | Q1 2024 | Excellent |
| Greenhouse Woluwe | Kantoren BE | Herontwikkeling | 23.700 | 2024 | Outstanding |
| PROJECTEN | | | 76.250 | | |
| Genk Green Logistics | Logistiek BE | Ontwikkeling | 120.150 | 2023-2025 | Excellent |
| Puurs | Logistiek BE | Ontwikkeling | 44.500 | 2024 | |
| Saint-Georges-sur-Meuse | Logistiek BE | Ontwikkeling | 22.000 | 2024 | |
| Venlo | Logistiek NL | Ontwikkeling | 10.000 | 2024 | Outstanding |
| GRONDRESERVES | | | 196.650 | | |
| TOTAAL PROJECTEN & GRONDRESERVES | | | 272.900 | | |

1.4 Bezettingsgraad, verhuuractiviteiten en looptijd huurcontracten

De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur stijgt ten opzichte van jaareinde 2022 met 2%-punten en bedraagt 92% op 31 maart 2023 (90%).

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

In de **logistieke portefeuille van België** neemt de bezettingsgraad toe tot 99%, een toename met 3%-punten ten opzichte van 31 december 2022 (96%). Het eerste kwartaal 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 178.000 m², met een brutojaarhuur van samen € 6,3 miljoen, welke 18% van de contractuele jaarhuur eind 2022 voor de logistieke portefeuille van België vertegenwoordigt.

De belangrijkste verhuurtransacties die dit kwartaal gerealiseerd werden in de logistieke portefeuille van België zijn:

PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie, embargo tot 04.05.2023, 18.00 uur

- Sale-and-lease-back transactie met Plasman in Gent voor een productiesite van circa 22.000 m² 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 m²
- Met huurder Nippon Express is in Genk Green Logistics de samenwerking versterkt en is de bestaande huurovereenkomst van circa 21.000 m² verlengd⁷ tot midden 2029 en een nieuwe overeenkomst gesloten voor een nog te bouwen unit van circa 13.000 m²
- Verlenging met 1 jaar met huurder Eddie Stobart Logistics Europe voor circa 20.000 m² in Genk Green Logistics
- Tijdelijke verhuring voor Zellik van circa 23.000 m² met nieuwe huurder Axus, in afwachting van de herontwikkeling van deze site
- Verhuring in Zeebrugge Green Logistics aan Aertssen Logistics, eind vorig jaar opgeleverd, van circa 29.000 m²

Alle transacties zijn gesloten aan marktconforme voorwaarden.

De bezettingsgraad van de **kantorenportefeuille** blijft stabiel op 76% op 31 maart 2023. Toch zijn ook hier enkele transacties gerealiseerd. In totaal is circa 5.500 m² verlengd of vernieuwd met een brutojaarhuur van € 0,9 miljoen. De belangrijkste transacties in de kantorenportefeuille zijn:

- Voor Greenhouse Collection zijn drie nieuwe overeenkomsten gesloten voor de verhuring van privatieve ruimtes met DHL Global Forwarding, Graphyte en Quadrant Legal, samen circa 2.100 m² en een brutojaarhuur van € 0,4 miljoen. Naast de verhuring van deze privatieve ruimte zijn 6 contracten voor serviced offices opgetekend. De bezettingsgraad van Greenhouse Collection bedraagt 35% op 31 maart 2023 (19% op 31 december 2022). De onderhandelingen voor de beschikbare ruimtes zijn volop lopende, waarvan een aantal onderhandelingen zich in een vergevorderd stadium bevinden.
- Met Unit-T is een verlenging gesloten voor hun gehuurde ruimte van circa 2.800 m² in Mechelen Campus. De huurovereenkomst is verlengd met een nieuwe eindvervaldag midden 2032. Ook vervalt de eerste breakdatum, waardoor de eerstvolgende opzegmogelijkheid opschuift naar 2026.

De verschillende verhuurtransacties resulteren in een **gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervalddag** (WALB) in de volledige portefeuille tot 4,8 jaar op 31 maart 2023 (4,9 jaar op jaareinde 2022). Voor de logistieke portefeuille in België bedraagt dit 5,1 jaar (5,3 jaar op jaareinde 2022), voor de logistieke portefeuille in Nederland 6,3 jaar (6,5 jaar op jaareinde 2022) en voor de kantoren 2,9 jaar (2,9 jaar op jaareinde 2022).

⁷ Zie persbericht 6 april 2023: "Genk Green Logistics en Nippon Express versterken de samenwerking met verlenging bestaande huurovereenkomst (21.000 m²) en contract voor extra nog te bouwen unit (13.000 m²)".

2 Financieel verslag

2.1 Analyse van de resultaten⁸

De **huurinkomsten** van Intervest bedragen in het eerste kwartaal van 2023 € 19,5 miljoen (€ 18,9 miljoen). Dit betekent een toename met € 0,6 miljoen of 3% ten opzichte van het eerste kwartaal 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 € 3 miljoen of 15,8% en wordt voornamelijk gedreven door de gerealiseerde huurgroei uit de projectontwikkelingen in Zeebrugge, Genk en Herentals die in de loop van 2022 opgeleverd werden en door de indexatie van de huurcontracten.

Het **vastgoedresultaat** blijft op hetzelfde niveau als vorig jaar en bedraagt € 19,1 miljoen (€ 19,0 miljoen). Naast de toename in de huurinkomsten bevat het vastgoedresultaat een toename in de wederinstaatstellingskosten van € 0,5 miljoen die in de loop van het eerste kwartaal 2023 werden uitgevoerd.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille** bedraagt € 13,6 miljoen (€ 15,2 miljoen) of een daling van 11%, voornamelijk veroorzaakt door een toename in de beheers- en algemene personeelskosten en de prijsstijgingen in nutsvoorzieningen en andere kosten die niet kunnen gecompenseerd worden. Naast de index op de loon- en andere kosten en de invulling van enkele in 2022 uitstaande vacatures is ook de verbrekingsvergoeding van Gunther Gielen uitbetaald in het eerste kwartaal van 2023.

De **operationele marge** bedraagt 70% voor de eerste drie maanden van 2023, ten opzichte van 81% voor dezelfde periode vorig jaar. De afname met 11% 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 van Q1 2023 72% bedragen, en zonder de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Enterprise Services Belgium opgenomen in de resultaten van 2022 zou de operationele marge van Q1 2022 77% bedragen. Dit geeft een daling van 5%, die voornamelijk te verklaren is door de hogere beheers- en algemene personeelskosten en de prijsstijgingen in nutsvoorzieningen en andere kosten die niet kunnen gecompenseerd worden. 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 **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor de eerste drie maanden van 2023 € -4,4 miljoen ten opzichte van € -1,6 miljoen voor de eerste drie maanden van 2022. De toename van € 2,8 miljoen is voornamelijk een gevolg van een hogere gemiddelde kapitaalopname, € 647 miljoen in Q1 2023 ten opzichte van € 535 miljoen in Q1 2022, en de stijging van de Euribor-tarieven, van -0,5% naar 3,0% voor Euribor 3 maand, alsook een lagere opname in commercial paper. De gemiddelde rente inclusief bankmarges en inclusief de geactiveerde intercalaire intresten bedraagt, dankzij de hoge indekkingsgraad van de kredieten, voor Q1 2023 2,8%

⁸ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor vorig boekjaar.

PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie, embargo tot 04.05.2023, 18.00 uur

(2,0% op 31 december 2022). Op 31 maart 2023 heeft 75% van de opgenomen kredietlijnen een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps.

De **variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen in de eerste drie maanden van 2023 € 0,5 miljoen (€ 11,4 miljoen). De positieve variaties in de reële waarde zijn het gecombineerd resultaat van:

- Waardestijging in de reële waarde van de logistieke portefeuille van Nederland voor € 1,8 miljoen of 1% hoofdzakelijk ingevolge de toename in de markthuur gecompenseerd door een gemiddelde toename in de toegepaste kapitalisatievoet met 30 basispunten
- Waardedaling in de reële waarde van de logistieke portefeuille van België voor € -0,7 miljoen of -0,1% mede door een gemiddelde toename in de toegepaste kapitalisatievoet met 10 basispunten
- Waardedaling in de kantorenportefeuille voor € 0,6 miljoen of -0,2% bij een gelijkblijvende kapitalisatievoet.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in de eerste drie maanden van 2023 € -4,9 miljoen (€ -3,2 miljoen) en omvat voornamelijk de minderwaarde op de activa bestemd voor verkoop van € 3,9 miljoen en de wijziging in de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervenootschappen van Intervest in Nederland en België.

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 € -2,6 miljoen (€ 11,6 miljoen). De daling is een gevolg van de daling van de lange termijn rentevoeten in het eerste kwartaal van 2023.

Het **nettoresultaat** voor de eerste drie maanden van 2023 bedraagt € 1,9 miljoen (€ 33,3 miljoen). Het **nettoresultaat – aandeelhouders Groep** bedraagt voor de eerste drie maanden van 2023 € 1,6 miljoen (€ 33,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 8,5 miljoen (€ 13,3 miljoen) of een afname van € 4,8 miljoen hoofdzakelijk een combinatie van hogere huurinkomsten en een toename in de vastgoed- en algemene kosten en hogere rentekosten
- het **portefeuilleresultaat - aandeelhouders Groep** van € -4,3 miljoen (€ 8,1 miljoen)
- de **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € -2,6 miljoen (€ 11,6 miljoen).

Het **EPRA resultaat** voor de eerste drie maanden van 2023 bedraagt € 8,5 miljoen. Rekening houdend met 29.235.067 gewogen gemiddeld aantal aandelen bedraagt het **EPRA resultaat per aandeel** voor de eerste drie maanden van 2023 € 0,29 (€ 0,51). De afname is te verklaren door de ontvangen verbrekingsvergoeding in 2022 (€ -0,10), de toename in de onderliggende recurrente huurinkomsten (€ 0,10), de stijgende rentekosten (€ -0,09), de wijziging in het aantal aandelen als gevolg van het keuzedividend over boekjaar 2021 en de ABB, uitgevoerd in december ter versterking van het eigen vermogen (€ -0,03), en een toename in de kosten zoals hierboven toegelicht, zoals voornamelijk de verbrekingsvergoeding betaald aan Gunther Gielen, kosten voor wederinstaatstellingen uitgevoerd in het eerste kwartaal 2023 en hogere personeelskosten als gevolg van de loonindex en het invullen van enkele in 2022 uitstaande vacatures.

Op 31 maart 2023 bedraagt de **netto waarde** van het aandeel € 23,73 (€ 23,72 op 31 december 2022). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 maart 2023 € 17,50 bedraagt, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een discount van 26,3 % ten opzichte van de netto waarde.

De **EPRA NTA** per aandeel bedraagt op 31 maart 2023 € 23,64. Dit betekent een stijging van € 0,14 tegenover € 23,50 op 31 december 2022, voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaatgeneratie en het portefeuilleresultaat verminderd met de latente belastingen.

2.2 Financiële structuur

In het eerste kwartaal van 2023 heeft Intervest haar indekkingsratio verder opgetrokken van 72% per 31 december 2022 naar 75% op kwartaaleinde. Deze kredieten hebben een vaste rentevoet of zijn gefixeerd door renteswaps en hebben een gemiddelde resterende looptijd van 4,6 jaar op 31 maart 2023. De verhoging van de indekkingsratio kwam tot stand door het openbreken en uitbreiden van de IRSsen met € 35 miljoen via transacties met KBC en ING. Ook in de komende maanden zal Intervest de fluctuaties op de markt verder opvolgen en wanneer opportuun, de indekkingsratio verder optrekken. Het streefdoel voor de indekkingsratio van Intervest bedraagt 85%.

Het kredietcontract van € 20 miljoen bij ING Belgium met een vervaldag in april 2023 is in het eerste kwartaal van 2023 voor vijf jaar verlengd met een nieuwe looptijd tot 2028. Dit krediet ressorteert onder het Green Finance Framework van Intervest. Op 31 maart 2023 beschikt Intervest over € 828 miljoen kredietlijnen, waarvan € 155 miljoen of 19% groene financieringen. Circa € 172 miljoen van de kredietenportefeuille zijn niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen. Deze niet-opgenomen kredietlijnen kunnen gebruikt worden voor financieringen van lopende projectontwikkelingen, de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2022 in mei 2023 en toekomstige acquisities en ontwikkelingen.

De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen bedraagt 3,9 jaar op het eerste kwartaaleinde van 2023 tegenover 4,0 jaar op 31 december 2022. In 2023 komen er nog voor € 65 miljoen aan financieringen op vervaldag, waarvan € 50 miljoen eind december 2023. In het eerste kwartaal van 2024 komt er eveneens een krediet van € 25 miljoen te vervallen. Bijgevolg heeft, per 31 maart 2023, € 90 miljoen of 11% van de financieringen een vervaldag binnen één jaar.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt voor de eerste drie maanden van 2023 2,8% inclusief bankmarges, en inclusief de geactiveerde rente. De gemiddelde rentevoet over het jaar 2022 bedroeg 2,0%. De toename is te verklaren door het feit dat de stijging van de Euribor-tarieven pas begin 2022 ingezet is, met bijvoorbeeld, een stijging van de Euribor 3 maand van -0,5% in maart 2022 naar 3,0% eind maart 2023, alsook de lagere opname van commercial paper.

Op 31 maart 2023 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Intervest 48,7% (48,0% per 31 december 2022). Deze lichte toename van de schuldgraad wordt voornamelijk verklaard door de twee acquisities en investeringen in projectontwikkelingen gedurende de eerste drie maanden van 2023 (samen € 42 miljoen), gefinancierd met vreemd vermogen.

Op basis van deze schuldgraad heeft Intervest een bijkomend investeringspotentieel van circa € 674 miljoen alvorens de maximale schuldgraad voor GVV's van 65% te bereiken. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 408 miljoen alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden.

3 Keuzedividend

De raad van toezicht van Intervest heeft op 3 mei 2023 beslist om aan de aandeelhouders een keuzedividend aan te bieden. Hierbij bestaat de keuze tussen het ontvangen van het dividend voor het boekjaar 2022 onder de vorm van ofwel nieuwe gewone aandelen, ofwel cash, of een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten.

De voorwaarden van het keuzedividend zijn bekendgemaakt in het afzonderlijk persbericht van 3 mei 2023 en zijn te vinden op de website van de vennootschap onder het luik “Investeerdere” via www.intervest.eu/nl/keuzedividend-aandelen.

4 Wijziging directieraad

Zoals aangekondigd in het persbericht van 29 maart 2023, is Gunther Gielen als CEO van Intervest Offices & Warehouses NV in gezamenlijk overleg en met onmiddellijke ingang vertrokken.

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

Met de benoeming van Joël Gorsele als chieff executive officer bekrachtigt de raad van toezicht de strategie 2023 – 2025 met een doorgedreven focus op het logistieke vastgoedsegment en geïntensifieerde assetrotatie, binnen het kader van de ESG-ambities.

5 Vooruitzichten

Intervest versnelt haar strategie 2023 - 2025, met een doorgedreven focus voor de volgende jaren op het logistieke segment en een geïntensifieerde assetrotatie, binnen het kader van de ESG ambities. Dit impliceert dat het relatief aandeel in het kantorenssegment sterk afgebouwd zal worden. Voor de verwezenlijking van deze transformatie wordt momenteel een plan uitgewerkt dat eveneens een duurzame verbetering van de operationele marge via rationalisering inhoudt. De verbetering van de operationele marge zal vanaf het tweede kwartaal van 2023 zichtbaar worden in de resultaten. Additionele duiding bij de versnelde uitvoering van de strategie volgt in het halfjaarverslag van 2023.

Op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en beschikbare informatie op moment van publicatie van dit persbericht, verwacht Intervest een EPRA resultaat voor boekjaar 2023 zoals aangekondigd eind 2022 van minimaal € 1,48. In 2024 zal de weloverwogen assetrotatie en rationalisering gekoppeld aan de strategische focus op eigen (her)ontwikkelingen, beginnen renderen.

De prognose van het EPRA resultaat is echter een voorspelling waarvan de effectieve realisatie afhangt van verschillende factoren, zoals de evolutie van de economie, de financiële markten, de vastgoedmarkten en ook de effectieve realisatie van lopende (des)investerings- en ontwikkelingsdossiers. Ook de snelheid waarin Intervest erin slaagt om de geïntensifieerde assetrotatie te concretiseren beïnvloed in belangrijke mate bovenstaande prognoses. De vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 maart 2023.

PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie, embargo tot 04.05.2023, 18.00 uur

Een normaal en stabiel betalingspatroon van de huurders, langlopende huurcontracten, belangrijke verhuurtransacties en een lage gemiddelde leegstand leveren betrouwbare, repetitieve en groeiende inkomstenstromen. Het risicobeheersend profiel van Interinvest als GVV zorgt voor een continue opvolging van de marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's ter bewaking van de resultaten en financiële situatie. Dit laat Interinvest toe om met vertrouwen vooruit te kijken, ondanks de huidige turbulente macro-economische en geopolitieke situatie.

6 Financiële kalender 2023

| | |
|-----------------|--|
| 4 mei 2023 | Ex dividend date 2022 |
| 5 mei 2023 | Record date dividend 2022 |
| 25 mei 2023 | Uitbetaling dividend 2022 |
| 4 mei 2023 | Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2023 |
| 3 augustus 2023 | Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2023 |
| 9 november 2023 | Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2023 |

Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële kalender op de [website](#) van Interinvest.

7 Financieel overzicht – resultaten en balans

7.1 Geconsolideerde resultatenrekening

| in duizenden € | 31.03.2023 | 31.03.2022 |
|--|---------------|---------------|
| Huurinkomsten | 19.478 | 18.898 |
| Met verhuur verbonden kosten | -10 | 39 |
| NETTOHUURRESULTAAT | 19.468 | 18.937 |
| Recuperatie van vastgoedkosten | 388 | 246 |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 14.426 | 10.227 |
| Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling | -699 | -156 |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | -14.426 | -10.227 |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | -52 | 14 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 19.105 | 19.041 |
| Technische kosten | -200 | -131 |
| Commerciële kosten | -26 | -141 |
| Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen | -632 | -303 |
| Beheerskosten van het vastgoed | -1.744 | -980 |
| Andere vastgoedkosten | -970 | -805 |
| Vastgoedkosten | -3.572 | -2.360 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 15.533 | 16.681 |
| Algemene kosten | -1.761 | -1.358 |
| Andere operationele opbrengsten en kosten | -180 | -96 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE | 13.592 | 15.227 |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | -9 | 0 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 490 | 11.444 |
| Ander portefeuilleresultaat | -4.877 | -3.223 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | 9.196 | 23.448 |
| Financiële opbrengsten | 41 | 1 |
| Netto-interestkosten | -4.282 | -1.606 |
| Andere financiële kosten | -152 | -11 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | -2.595 | 11.648 |
| Financieel resultaat | -6.988 | 10.032 |
| RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN | 2.208 | 33.480 |
| Belastingen | -315 | -155 |
| NETTORESULTAAT | 1.893 | 33.325 |

PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie, embargo tot 04.05.2023, 18.00 uur

in duizenden € **31.03.2023** 31.03.2022

| | | |
|--------------------------|-------|--------|
| NETTORESULTAAT | 1.893 | 33.325 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Aandeelhouders Groep | 1.634 | 33.102 |
| Derden | 259 | 223 |

| | | |
|---|--------|--------|
| NETTORESULTAAT - Aandeelhouders Groep | 1.634 | 33.102 |
| Uit te sluiten: | | |
| - Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | -9 | 0 |
| - Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 490 | 11.444 |
| - Ander portefeuilleresultaat | -4.877 | -3.223 |
| - Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | -2.595 | 11.648 |
| - Minderheidsbelangen met betrekking tot bovenstaande | 78 | -101 |
| EPRA RESULTAAT | 8.547 | 13.334 |

RESULTAAT PER AANDEEL - GROEP **31.03.2023** 31.03.2022

| | | |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 29.235.067 | 26.300.908 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | 29.235.067 | 26.300.908 |
| Nettoresultaat (€) | 0,06 | 1,26 |
| Verwaterd nettoresultaat (€) | 0,06 | 1,26 |
| EPRA resultaat (€) | 0,29 | 0,51 |

7.2 Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden € **31.03.2023** 31.03.2022

| | | |
|--|---------------|------------|
| NETTORESULTAAT | 1.893 | 33.325 |
| Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening) | -1.381 | 538 |
| Herwaardering zonnepanelen | -1.381 | 538 |
| GLOBAALRESULTAAT | 512 | 33.863 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Aandeelhouders Groep | 672 | 33.423 |
| Minderheidsbelangen | -161 | 440 |

7.3 Geconsolideerde balans

| ACTIVA in duizenden € | 31.03.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|------------------|
| VASTE ACTIVA | 1.420.123 | 1.381.476 |
| Immateriële vaste activa | 267 | 284 |
| Vastgoedbeleggingen | 1.375.922 | 1.333.418 |
| Andere materiële vaste activa | 13.912 | 15.124 |
| Financiële vaste activa | 29.981 | 32.608 |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa | 41 | 41 |
| VLOTTENDE ACTIVA | 59.072 | 47.304 |
| Activa bestemd voor verkoop | 23.379 | 27.277 |
| Financiële vlottende activa | 0 | 0 |
| Handelsvorderingen | 5.155 | 2.126 |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa | 5.248 | 4.937 |
| Kas en kasequivalenten | 5.312 | 3.053 |
| Overlopende rekeningen | 19.978 | 9.911 |
| TOTAAL ACTIVA | 1.479.195 | 1.428.780 |

PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie, embargo tot 04.05.2023, 18.00 uur

| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden € | 31.03.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------------|------------------|
| EIGEN VERMOGEN | 720.502 | 721.410 |
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij | 693.866 | 693.351 |
| Kapitaal | 263.868 | 264.026 |
| Uitgiftepremies | 219.354 | 219.354 |
| Reserves | 209.010 | 158.257 |
| Nettoresultaat van het boekjaar | 1.634 | 51.714 |
| Minderheidsbelangen | 26.636 | 28.059 |
| VERPLICHTINGEN | 758.693 | 707.370 |
| Langlopende verplichtingen | 579.226 | 564.849 |
| Langlopende financiële schulden | 532.610 | 525.116 |
| <i>Kredietinstellingen</i> | <i>430.201</i> | <i>422.734</i> |
| <i>Andere</i> | <i>102.409</i> | <i>102.382</i> |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 20.834 | 15.162 |
| Handelsschulden en andere langlopende verplichtingen | 2.978 | 2.810 |
| Uitgestelde belastingen - verplichtingen | 22.804 | 21.761 |
| Kortlopende verplichtingen | 179.467 | 142.521 |
| Kortlopende financiële schulden | 122.676 | 102.646 |
| <i>Kredietinstellingen</i> | <i>81.176</i> | <i>64.646</i> |
| <i>Commercial Paper</i> | <i>41.500</i> | <i>38.000</i> |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen | 37 | 35 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 26.866 | 25.680 |
| Andere kortlopende verplichtingen | 5.083 | 3.811 |
| Overlopende rekeningen | 24.805 | 10.349 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 1.479.195 | 1.428.780 |

8 Bijlagen

8.1 EPRA Kernprestatie-indicatoren

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

EPRA resultaat ★

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

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

| Reconciliatie in duizenden € | | 31.03.2023 | 31.03.2022 |
|---|-------------|--------------|---------------|
| Nettoresultaat | | 1.893 | 33.325 |
| (-) Minderheidsbelangen | | -259 | -223 |
| Nettoresultaat (aandeel Groep) | | 1.634 | 33.102 |
| Elimineren uit het nettoresultaat (aandeel Groep) (+/-) | | | |
| • Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | | -9 | 0 |
| • Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | | 490 | 11.444 |
| • Ander portefeuilleresultaat | | -4.877 | -3.223 |
| • Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | | -2.595 | 11.648 |
| • Minderheidsbelangen mbt tot het bovenstaande | | 78 | -101 |
| EPRA resultaat | A | 8.547 | 13.334 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | B | 29.235.067 | 26.300.908 |
| EPRA resultaat per aandeel (in €) | =A/B | 0,29 | 0,51 |

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 € | 31.03.2023 | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV |
| IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij | 693.866 | 693.866 | 693.866 |
| Verwaterde NAV aan reële waarde | 693.866 | 693.866 | 693.866 |
| Uit te sluiten: | 2.421 | 2.697 | |
| ▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen | -22.813 | -22.804 | |
| ▪ Reële waarde van financiële instrumenten | 25.234 | 25.234 | |
| ▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans | | 267 | |
| Toe te voegen: | 63.328 | 0 | 17.956 |
| ▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet | | | 17.956 |
| ▪ Real estate transfer tax | 63.328 | | |
| NAV | 754.773 | 691.169 | 711.822 |
| Verwaterd aantal aandelen | 29.235.067 | 29.235.067 | 29.235.067 |
| NAV per aandeel (in €) | 25,82 | 23,64 | 24,35 |

PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie, embargo tot 04.05.2023, 18.00 uur

in duizenden €

31.12.2022

| | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij | 693.352 | 693.352 | 693.352 |
| Verwaterde NAV aan reële waarde | 693.352 | 693.352 | 693.352 |
| Uit te sluiten: | 6.039 | 6.337 | 0 |
| ▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen | -21.775 | -21.761 | |
| ▪ Reële waarde van financiële instrumenten | 27.814 | 27.814 | |
| ▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans | | 284 | |
| Toe te voegen: | 62.353 | 0 | 20.173 |
| ▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet | | | 20.173 |
| ▪ Real estate transfer tax | 62.353 | | |
| NAV | 749.666 | 687.015 | 713.525 |
| Verwaterd aantal aandelen | 29.235.067 | 29.235.067 | 29.235.067 |
| NAV per aandeel (in €) | 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 € | 31.03.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------------|------------------|
| Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop | 1.399.301 | 1.360.695 |
| Uit te sluiten: | | |
| Projectontwikkelingen met het oog op verhuring | 100.679 | 99.619 |
| Vastgoed beschikbaar voor verhuring | 1.298.622 | 1.261.076 |
| Toe te voegen: | | |
| Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | 62.230 | 61.170 |
| Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring - inclusief recht van gebruik gehouden vastgoed (B) | 1.360.852 | 1.322.246 |
| Geannualiseerde brutohuurinkomsten | 79.249 | 72.614 |
| Uit te sluiten: | | |
| Vastgoedkosten ⁹ | -9.217 | -9.193 |
| Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A) | 70.032 | 63.421 |
| Aanpassingen: | | |
| Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen | 3.032 | 3.996 |
| Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (C) | 73.064 | 67.417 |
| (in %) | | |
| EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B) | 5,1% | 4,8% |
| EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B) | 5,4% | 5,1% |

⁹ De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van het EPRA Netto Initieel Rendement wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "Vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

EPRA huurleegstandspercentages

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

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

| Segment | Verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²) | Geschatte huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizenden €) | Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizenden €) | EPRA | EPRA |
|---|---|--|--|-------------------------|-------------------------|
| | | | | huurleegstand (in %) | huurleegstand (in %) |
| | | | | 31.03.2023 | 31.12.2022 |
| Kantoren | 208 | 6.584 | 27.744 | 24% | 24% |
| Logistiek vastgoed België | 775 | 235 | 35.487 | 1% | 4% |
| Logistiek vastgoed Nederland | 363 | 0 | 23.665 | 0% | 0% |
| TOTAAL VASTGOED beschikbaar voor verhuring | 1.346 | 6.819 | 86.896 | 8% | 10% |

PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie, embargo tot 04.05.2023, 18.00 uur

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 € | 31.03.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|
| Administratieve en operationele uitgaven (IFRS) | 5.886 | 12.888 |
| <i>Met verhuur verbonden kosten</i> | 10 | 19 |
| <i>Recuperatie van vastgoedkosten</i> | -389 | -1.249 |
| <i>Recuperatie van huurlasten</i> | 0 | 0 |
| <i>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling</i> | 699 | 1.629 |
| <i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i> | 52 | -939 |
| <i>Vastgoedkosten</i> | 3.573 | 8.566 |
| <i>Algemene kosten</i> | 1.761 | 4.387 |
| <i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i> | 180 | 475 |
| Uit te sluiten: | | |
| Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht | 0 | -9 |
| EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) (A) | 5.886 | 12.879 |
| Leegstandskosten | -633 | -1.085 |
| EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) (B) | 5.253 | 11.794 |
| Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C) | 19.478 | 71.465 |
| (in %) | | |
| EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C) | 30,2% | 18,0% |
| EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C) | 27,0% | 16,5% |

EPRA Loan-to-value (LTV)

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

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

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

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

in duizenden €

31.03.2023

| | Gerapporteerd | Minderheidsbelang | Aandeel Groep |
|--|------------------|-------------------|------------------|
| Toe te voegen: | | | |
| ▪ Leningen uit kredietinstellingen | 511.377 | 24.560 | 486.817 |
| ▪ Commercial Paper | 49.500 | 0 | 49.500 |
| ▪ Greenbond/USPP | 94.409 | 0 | 94.409 |
| ▪ Nettoschulden/vorderingen | 40.607 | 9.275 | 31.332 |
| Uit te sluiten: | | | |
| ▪ Kas en kasequivalenten | -5.313 | -306 | -5.007 |
| EPRA Nettoschuld (a) | 690.580 | 33.529 | 657.051 |
| Toe te voegen: | | | |
| ▪ Vastgoed beschikbaar verhuur (incl. zonnepanelen ed) | 1.288.665 | 40.402 | 1.248.263 |
| ▪ Vastgoed bestemd voor verkoop | 23.379 | 0 | 23.379 |
| ▪ Projectontwikkelingen en grondreserves | 100.679 | 18.075 | 82.604 |
| ▪ Immateriële vaste activa | 267 | 2 | 265 |
| EPRA Totaal vastgoedwaarde (b) | 1.412.990 | 58.479 | 1.354.511 |
| EPRA LTV (a/b) | 48,9% | | 48,5% |

PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie, embargo tot 04.05.2023, 18.00 uur

in duizenden €

31.12.2022

| | Gerapporteerd | Minderheidsbelang | Aandeel Groep |
|--|------------------|-------------------|------------------|
| Toe te voegen: | | | |
| ▪ Leningen uit kredietinstellingen | 487.380 | 20.656 | 466.724 |
| ▪ Commercial Paper | 46.000 | 0 | 46.000 |
| ▪ Greenbond/USPP | 94.382 | 0 | 94.382 |
| ▪ Nettoschulden/vorderingen | 35.600 | 8.021 | 27.579 |
| Uit te sluiten: | | | |
| ▪ Kas en kasequivalenten | -3.053 | -222 | -2.831 |
| EPRA Nettoschuld (a) | 660.309 | 28.455 | 631.854 |
| Toe te voegen: | | | |
| ▪ Vastgoed beschikbaar verhuur (incl. zonnepanelen ed) | 1.248.392 | 40.617 | 1.207.774 |
| ▪ Vastgoed bestemd voor verkoop | 27.277 | 0 | 27.277 |
| ▪ Projectontwikkelingen en grondreserves | 99.619 | 14.598 | 85.021 |
| ▪ Immateriële vaste activa | 284 | 2 | 282 |
| EPRA Totaal vastgoedwaarde (b) | 1.375.572 | 55.217 | 1.320.355 |
| EPRA LTV (a/b) | 48,0% | | 47,9% |

8.2 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 en de geactiveerde intercalaire interesten te delen door de 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 € | | 31.03.2023 | 31.03.2022 |
|--|----------|------------|------------|
| Netto-interestkosten | A | 4.282 | 1.606 |
| Geactiveerde intercalaire interesten | B | 265 | 509 |
| Gewogen gemiddelde schuld van de periode | C | 647.410 | 534.895 |
| Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/90) (%) | =(A+B)/C | 2,8% | 1,6% |

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 | | 31.03.2023 | 31.03.2022 |
|---|------|------------|------------|
| Nettoresultaat (aandeel Groep) (in duizenden €) | A | 1.634 | 33.102 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | B | 29.235.067 | 26.300.908 |
| Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep) (in €) | =A/B | 0,6 | 1,26 |

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

Doelstelling - De nettowaarde 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 € | | 31.03.2023 | 31.12.2022 |
|---|------|------------|------------|
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden €) | A | 693.866 | 693.352 |
| Aantal aandelen op jaareinde | B | 29.235.067 | 29.235.067 |
| Nettowaarde per aandeel (in €) | =A/B | 23,73 | 23,72 |

Operationele marge★

Definitie - De operationele marge is het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten. Deze alternatieve prestatemaatstaf 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 € | | 31.03.2023 | 31.03.2022 |
|--|------|------------|------------|
| Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille | A | 13.592 | 15.227 |
| Huurinkomsten | B | 19.478 | 18.898 |
| Operationele marge (%) | =A/B | 70% | 81% |

Portefeuilleresultaat en portefeuilleresultaat (aandeel Groep)★

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

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

| Reconciliatie in duizenden € | 31.03.2023 | 31.03.2022 |
|--|-------------------|--------------|
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | -9 | 0 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 490 | 11.444 |
| Ander portefeuilleresultaat | -4.877 | -3.223 |
| Portefeuilleresultaat | -4.396 | 8.221 |
| Minderheidsbelang | 78 | -101 |
| Portefeuilleresultaat (aandeel Groep) | -4.318 | 8.120 |

8.3 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 verhuur, op afsluitingsdatum.

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

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

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.

Gespecialiseerde 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

PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie, embargo tot 04.05.2023, 18.00 uur

GVV de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar perimetervennootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren.

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

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

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

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

Liquiditeit van het aandeel: Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

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

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

Nettorendement (bij volledige verhuring): Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huur (al dan niet verhoogd met geschatte huurwaarde op leegstand), verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur.

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

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

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

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

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

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

PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie, embargo tot 04.05.2023, 18.00 uur

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

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

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

PERSBERICHT

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

Gereguleerde informatie, embargo tot 04.05.2023, 18.00 uur

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. Investerders moeten beseffen dat een aantal belangrijke factoren er inderdaad toe kunnen leiden dat feitelijke resultaten aanzienlijk kunnen verschillen van de plannen, de doelstellingen, de verwachtingen, de ramingen en de intenties, uitgedrukt in of geïmpliceerd door zulke vooruitziende verklaringen. Dergelijke vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd op verschillende hypothesen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken.

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

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

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

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



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

BTW: BE0458623918
RPR Antwerpen

