



INTERVEST IN EEN OOGOPSLAG

- 1 Wie is Intervest?
- 2 Missie en visie
- 3 Strategie
- 4 Sterktes
- 5 Kerncijfers 2022
- 6 Samenvatting 2022
- 7 Geconsolideerde kerncijfers over 2 jaar
- 8 Financiële kalender 2023
- 9 Geschiedenis en mijlpalen

1 Wie is Intervest?¹

Intervest Offices & Warehouses NV, een openbaar gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV), actief in de markt van logistieke gebouwen in België en Nederland en van kantoren in België, met een stevig groeiplan gericht op investeringen in de logistieke portefeuille mede aangedreven door assetrotatie.

Intervest Offices & Warehouses (hierna Intervest) investeert in logistieke panden in België en Nederland en in kantoorgebouwen in België van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het investeren gebeurt in up-to-date gebouwen en duurzame (her)ontwikkelingsprojecten, gelegen op strategische locaties, met oog voor clustervorming.

De **logistieke portefeuille in België** (47%) is gelegen op belangrijke verkeersassen: Antwerpen - Brussel – Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik, en Antwerpen - Gent – Brugge.

De **logistieke portefeuille in Nederland** (26%) is gelegen op de belangrijkste logistieke assen in Zuid-Nederland: Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo.

Het **kantoorgedeelte** (27%) van de vastgoedportefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden zoals Antwerpen, Mechelen, Brussel en Leuven.

De totale vastgoedportefeuille heeft een waarde van € 1,3 miljard en een verhuurbare oppervlakte van 1,2 miljoen m² op jaareinde 2022.

De aandelen van Intervest zijn sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel (INTO). Op 31 december 2022 bedraagt de beurskapitalisatie € 562 miljoen.

2 Missie en visie

Waar staat Intervest voor?

Intervest is een real-estatepartner die verder gaat dan het louter verwerven en verhuren van vierkante meters logistieke ruimte of kantooroppervlakte, *beyond real estate*.

Intervest staat voor klantgedreven performant logistiek vastgoed en inspirerende en innovatieve kantoren. Waardecreatie door het genereren van solide en recurrente cash flows, op een goed-gediversifieerde vastgoedportefeuille met respect voor ESG-criteria en dit voor alle stakeholders, is de kern van de missie.

Wat is de toekomstvisie van Intervest?

Intervest is overtuigd dat waardecreatie voor alle stakeholders komt door het inzetten op toekomstbestendige gebouwen en dit door focus op ESG & duurzame innovatie.

Daarbij is de focus op assetrotatie instrumenteel voor de groei in het logistieke segment.

De verhoging van het aandeel in het logistieke segment in de toekomst impliceert een graduele afbouw van het aandeel in het kantorensegment.

Bottom-line gaat het om slimme gebouwen voor alle klanten ...

ACHIEVING MORE TOGETHER ^{#TeamIntervest}

“Waardecreatie op een duurzame en innovatieve klantgerichte manier, met oog voor continue kwaliteitsverbetering van de gebouwen is de kern van de strategie #connect2025. Daarbij is de focus op assetrotatie instrumenteel voor de groei in het logistieke segment. De kern van de #connect2025-strategie is #TeamIntervest.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



Gunther Gielen } ceo Intervest Offices & Warehouses

3 Strategie

#CONNECT2025

Als team duurzaam waarde creëren voor de klanten

Met #connect2025 bouwt Intervest verder op de reeds eerder uitgezette lijnen voor de komende jaren: het realiseren van een weldoordachte duurzame en innovatieve groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tegen eind 2025, verbeteren van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille door assetrotatie, de volledige waardeketen van (terrein)aankoop tot oplevering van het pand realiseren met een inhouse toegewijd en gemotiveerd team en dit met oog voor duurzaamheid zowel aan investerings- als aan financieringszijde.

De vier pijlers van de strategie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.



Gebaseerd op de succesvolle implementering van het groeiplan in de voorbije jaren, blijft de focus op de bouwstenen die de basis vormen van dit succes:

- ▶ **eigen (her)ontwikkelingen**, met als beoogd resultaat hogere return en een verbetering van het risicoprofiel
 - ▶ het creëren van **clusters** gericht op strategische (maritieme) assen, wat schaalvoordelen oplevert en flexibiliteit biedt aan de klant
 - ▶ weloverwogen **assetrotatie**, eveneens bijdragend tot verbetering van het risicoprofiel en uitzicht verschaffend op toekomstige cash-flows ter ondersteuning van de groei in het logistieke segment
 - ▶ **ESG en innovatie** ten dienste van alle stakeholders
-

4 Sterktes



GEDIVERSIFIEERDE GVV

STERKE RISICOSPREIDING

- › Strategisch aanwezig in de segmenten:
logistiek vastgoed BE (47%)
logistiek vastgoed NL (26%)
kantoren BE (27%)
- › Gediversifieerde vastgoedportefeuille en huurders



BEYOND REAL ESTATE

DYNAMISCH INHOUSE ASSET MANAGEMENT

- › Future proof gebouwen
- › Flexibiliteit in logistiek segment
- › “Ontzorgen” van de klanten met #TeamIntervest



SOLIDE BALANS & STERKE RESULTATEN

AANTREKKELIJK RENDEMENT & EVENWICHTIGE FINANCIERING

- › 8,0% brutodividendrendement
- › 48,0% schuldgraad
- › Actief asset en liability management



#CONNECT2025

SOLIDE STRATEGISCH GROEIPLAN

- › Waardecreatie
- › Duurzaamheid
- › Klantgerichtheid
- › #TeamIntervest

5 Kerncijfers 2022

VASTGOED



€ 1,3 miljard

Reële waarde van de portefeuille

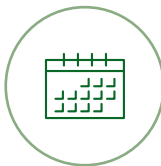
47% Logistiek BE
26% Logistiek NL
27% Kantoren BE



90%

Bezettingsgraad

96% Logistiek BE
100% Logistiek NL
76% Kantoren BE



4,9 jaar

Gemiddeld resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag)

5,3 jaar Logistiek BE
6,5 jaar Logistiek NL
2,9 jaar Kantoren BE



6,0%

Brutohuurrendement

5,8% Logistiek BE
5,7% Logistiek NL
6,8% Kantoren BE

FINANCIEEL



€ 1,71

EPRA resultaat per aandeel

€ 23,50

EPRA NTA per aandeel

4,0 jaar

Resterende looptijd langetermijnkredietlijnen

2,0%

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

48,0%

Schuldgraad

€ 1,53

Voorstel brutodividend per aandeel voor 2022

+5,6%

Organische huurinkomstengroei

BEURS



€ 562 miljoen

Beurskapitalisatie

8,0%

Brutodividendrendement

DUURZAAMHEID



32%

van de vastgoedportefeuille
minstens BREEAM 'Very Good'

100%

elektriciteit uit duur-
zame bronnen

206

laadpunten voor
elektrische wagens

89%

van de logistieke vastgoed-
portefeuille met zonnepanelen:
34 MWp

81%

van de vastgoedportefeuille
uitgerust met slimme meters

Implementatie Green
Finance Framework en
ESG-charter

TEAM

61

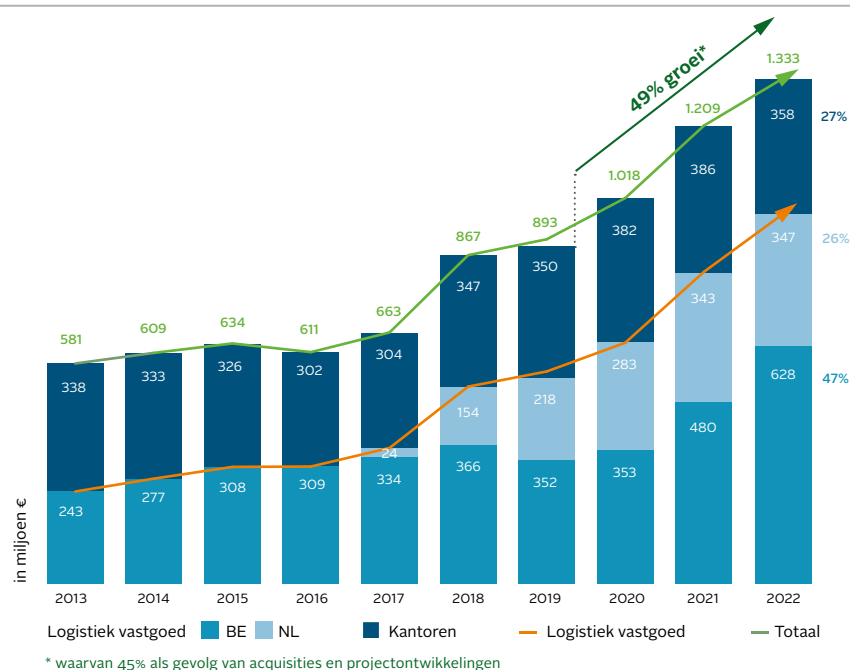


M 41%



V 59%

Reële waarde van de vastgoedportefeuille



6 Samenvatting 2022

Solide financiële resultaten en kerncijfers

- › Conform guidance 2022 Q3:
 - › EPRA resultaat van € 45,4 miljoen, een toename met 1% in vergelijking met 2021
 - › EPRA resultaat per aandeel van € 1,71, een afname met 2% in vergelijking met 2021
- › Voorstel brutodividend van € 1,53 -op hetzelfde peil als voor 2021- of een brutodividendrendement van 8,0%¹
- › Stabiele operationele marge van 82%
- › Een organische groei² van de huurinkomsten met 5,6% tegenover vorig jaar
- › Toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 124 miljoen of 10% ten opzichte van 31 december 2021 door:
 - › € 95 miljoen duurzame logistieke acquisities: project in Zeebrugge (BE), gebouw in Waalwijk (NL), uitbreiding in Breda (NL); gebouwen in Herstal (BE) (palend aan bestaande site)
 - › € 88 miljoen investeringen in duurzame projectontwikkelingen, waarvan € 81 miljoen in logistiek: Zeebrugge Green Logistics (BE), Herentals Green Logistics (BE), Genk Green Logistics (BE), 's-Hertogenbosch (NL) en € 7 miljoen in kantoren: Greenhouse Collection at the Singel en Greenhouse Woluwe
 - › € 26 miljoen of 2% negatieve variatie in reële waarde, gecombineerd resultaat van waardestijging in logistieke portefeuille in BE met € 14 miljoen of 3% en waardedaling in logistieke portefeuille in NL met € 32 miljoen of 9% en in kantorenportefeuille met € 9 miljoen of 2%
 - › € 28 miljoen van vastgoed beschikbaar voor verhuur (kantoren) naar beschikbaar voor verkoop
 - › € 8 miljoen reële waarde van een desinvestering van een niet strategische logistieke site in Huizingen
 - › € 3 miljoen duurzame investeringen in de bestaande portefeuille
- › Belangrijke verhuurtransacties waardoor WALB toeneemt tot 4,9 jaar (logistiek BE 5,3 jaar; logistiek NL 6,5 jaar; kantoren 2,9 jaar) en bezettingsgraad 90% bedraagt (logistiek BE 96%; logistiek NL 100%; kantoren 76%)
- › Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bedraagt 6,0% (logistiek BE 5,8%; logistiek NL 5,7%; kantoren 6,8%)

ESG-commitment

- › 2022 ESG-doelstellingen bereikt:
 - › 32% Green certified buildings
 - › 89% zonne-energie in logistiek vastgoed
 - › 100% elektriciteit uit hernieuwbare bronnen
 - › 81% smart metering
 - › 206 laadpunten elektrische wagens
 - › ESG commitment getoond via indienen eerste CDP questionnaire (Climate Change) 2022
- › Succesvolle #connect2022-strategie legt fundamenten bij de opmaak van een gedetailleerde roadmap om het ESG-beleid op lange termijn uit te tekenen, gerelateerd aan de drie speerpunten:
 - › Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie
 - › Gezondheid en welzijn
 - › Integriteit en conformiteit
- › Implementatie Green Finance Framework
- › Eigen operaties van Intervest reeds CO₂-neutraal; voor nieuwe ontwikkelingen en bestaande portefeuille worden de doelstellingen in het verminderen van de CO₂-uitstoot vooropgesteld volgens de European Green Deal

¹ Op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2022, die € 19,24 bedraagt.

² Dit betreft de huurinkomstengroei van de bestaande portefeuille, inclusief de opgeleverde en verhuurde projecten, exclusief de acquisities. Verdere toelichting over de toename in de huurinkomsten is te lezen in het Activiteitenverslag - Analyse van de resultaten en Toelichting 4: Vastgoedresultaat in de Financiële staten.



Waardecreatie en klantgerichtheid

- › Focus op eigen (her)ontwikkelingen, het creëren van clusters, weloverwogen assetrotatie en ESG/Innovatie
- › Strategisch aanwezig in de vastgoedsegmenten: logistiek vastgoed in België (47%) en in Nederland (26%) en kantoren in België (27%)
- › 220.000 m² projecten opgeleverd in 2022; op jaareinde 2022 nog circa 283.000 m² logistieke projecten en grondreserves met mogelijke vastgoedwaarde van € 315 miljoen, waarvoor nog te spenderen capex van € 182 miljoen
- › Realisatie van weldoordachte groei van 49% van de vastgoedportefeuille sinds begin 2020, waarvan 45% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen
- › Gediversifieerde, solide huurders
- › Verdere optimalisatie financieringsstructuur:
 - › Gemiddelde rentevoet van 2,0%
 - › € 135 miljoen of 16% groene financieringen
 - › Gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen van 4,0 jaar
 - › Schulden voor 72% ingedekt tegen stijgende rente en dit op lange termijn (gemiddeld 5 jaar)
 - › Voldoende liquiditeitsbuffer door € 200 miljoen niet-gebruikte kredietlijnen
- › Standaard huurcontracten met indexatieclausule gekoppeld aan de gezondheidsindex in België en consumentenprijsindex in Nederland
- › Risicobeheersend profiel van Intervest, als GVV: continue opvolging van de marktrisico's, operationele, financiële, reglementaire en ESG-risico's ter bewaking van de resultaten en financiële situatie
- › Waardering van vastgoed door onafhankelijke vastgoeddeskundigen op kwartaalbasis waardoor trends snel zichtbaar worden om proactief maatregelen te nemen
- › Ondanks turbulentie op aandelenmarkt, houdt het aandeel van Intervest in 2022 goed stand en doet het gemiddeld beter dan de EPRA Eurozone index
- › Strategische analyse maakt duidelijk welke panden aan toekomstige verwachtingen van gebruikers kunnen voldoen qua duurzaamheid en welzijn; circa 86% van totale portefeuille is toekomstbestendig, de overige 14% komt in een herontwikkelingsprogramma of wordt gedesinvesteerd; verkoop van drie kantoorgebouwen is lopend en verkoop van een niet-strategische logistieke site is gerealiseerd

#TeamIntervest

- › Alle (her)ontwikkelingen gebeuren met het eigen team, zo blijft waardecreatie maximaal binnen Intervest
- › Continue aandacht voor gezondheid en welzijn van medewerkers door dagelijkse communicatie over duurzaamheid, welzijn, preventie, samenwerking, ... via het intranet, het Intervest-Wellnesst-programma en het voorzien van aangepaste opleidingen
- › Workshops om verscheidenheid van team in kaart te brengen om optimaal inclusief te functioneren

Vooruitzichten 2023¹

- › 9% van de huurcontracten heeft een eerstvolgende vervaldatum in 2023
- › Verwacht EPRA resultaat per aandeel van minimaal € 1,48. Daling van het resultaat te verklaren door een shift van cash-flow kopen naar cash-flow genereren via eigen (her-)ontwikkelingen en daarnaast het inzetten op een versnelde assetrotatie in lijn met de geactualiseerde strategie #connect2025
- › Vooropgesteld brutodividend per aandeel van € 1,53, uitbetaalbaar in 2024

Ambitie voor 2025

- › Uitrol groeistrategie #connect2025
- › Reële waarde van de vastgoedportefeuille > € 1,8 miljard
- › EPRA resultaat per aandeel € 1,85
- › Net debt / EBITDA < 10x
- › ESG-commitment:
 - › 50% groene gebouwen
 - › 50% groene financieringen
 - › CO₂-uitstoot reductie in lijn met SBTi
- › De solide basis van stijgend rendement en risicoprofiel zal vooral uit het logistieke segment komen via weloverwogen assetrotatie

¹ Vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2025 en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals ontwikkelingen in de vastgoed- en financiële markten en de evolutie van de economie).



7 Geconsolideerde kerncijfers over 2 jaar

in duizenden €

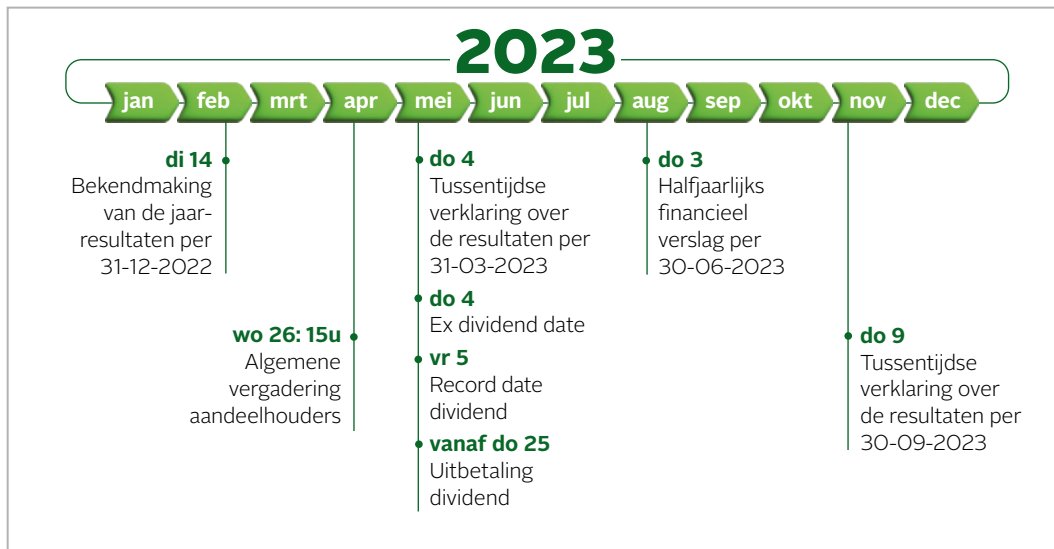
31.12.2022

31.12.2021

Vastgoedkerncijfers		
Reële waarde vastgoed	1.333.418	1.208.944
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.233.799	1.098.820
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,0%	6,4%
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %)	6,7%	6,8%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,9	4,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille BE (tot eerste vervaldag) (in jaren)	5,3	4,4
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille NL (tot eerste vervaldag) (in jaren)	6,5	6,6
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervaldag) (in jaren)	2,9	2,6
Bezettingsgraad totale portefeuille (in %)	90%	94%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %)	100%	100%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %)	96%	99%
Bezettingsgraad kantoren (in %)	76%	87%
Totale verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	1.259	1.111
Financiële kerncijfers		
EPRA resultaat	45.467	45.176
Portefeuilleresultaat	-26.010	48.707
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.257	4.217
Nettoresultaat - aandeel Groep	51.714	98.100
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.664.878	25.983.006
Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel)	19,24	28,20
Nettowaarde (in €/aandeel)	23,72	23,67
Premie t.o.v. reële nettowaarde (in %)	-18,9%	19%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	562	742
Brutodividend (in €)	1,53 ¹	1,53
Brutodividendrendement (in %)	8,0%	5,4%
Schuldgraad (max. 65%)	48,0%	45,0%
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %)	2,0%	1,8%
Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaren)	4,0	4,1
EPRA kerncijfers		
EPRA resultaat (in €/aandeel) (aandeel Groep)	1,71	1,74
EPRA NTA (in €/aandeel)	23,50	24,83
EPRA NRV (in €/aandeel)	25,64	26,76
EPRA NDV (in €/aandeel)	24,41	23,64
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (in %)	4,8%	5,3%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,1%	5,4%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	9,9%	6,2%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	18,0%	17,9%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	16,5%	16,5%
EPRA LTV (Loan-to-value) (in %)	47,9%	43,9%

1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2023.

8 Financiële kalender 2023¹

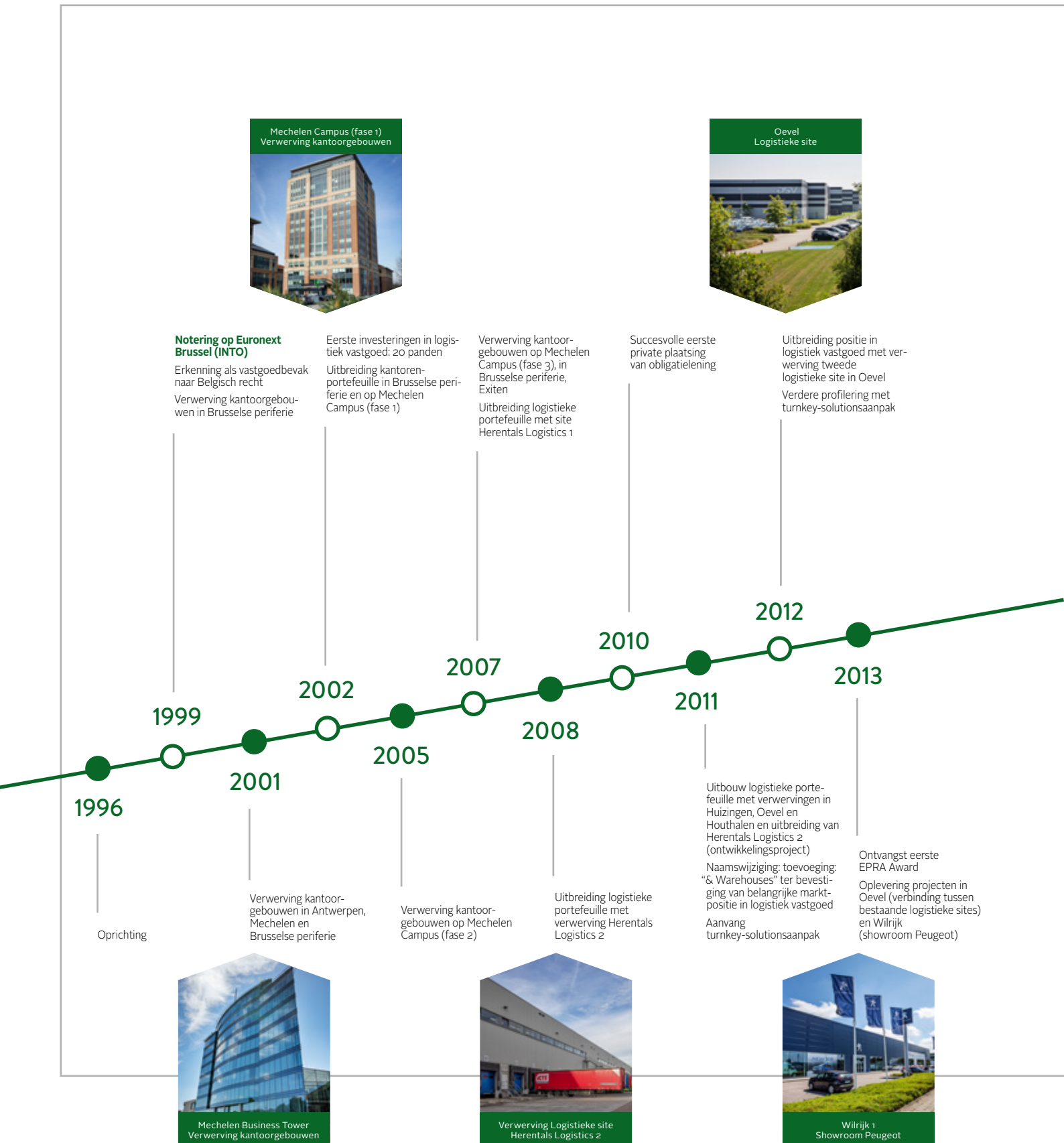


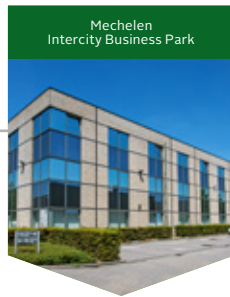
¹ Voor mogelijke wijzigingen in de financiële kalender wordt verwezen naar de website van de vennootschap, www.intervest.eu.



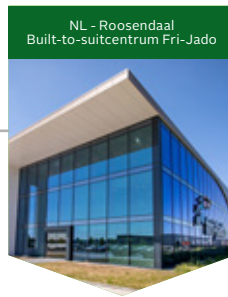
Brussel) Euronext - Gunther Gielen - Bell ceremony

9 Geschiedenis en mijlpalen





Mechelen
Intercity Business Park



NL - Roosendaal
Built-to-suitcentrum Fri-Jado



Genk Green Logistics
Nieuwbouw



NL - Breda
Nouwens Transport

Succesvolle private plaatsing van obligaties

Omvorming naar statuut van geregelende vastgoedvennootschap (GJV)

Inbreng in natura van de logistieke site in Oudsbergen

Herschikking in vastgoedportefeuille door desinvestering van vijf niet-strategische panden in Brusselse periferie

Uitbreiding kantorenportefeuille met Intercity Business Park in Mechelen

Succesvolle kapitaalverhoging met onherleidbaar toewijzingsrecht van € 99,9 miljoen

Zes logistieke sites in Nederland, één in België en één kantoorgebouw in België en herontwikkeling van kantoorgebouw Diegem

Substantieel ontwikkelingspotentieel door aankoop zone B van de voormalige Ford-site Genk: 250.000 m² en oprichting perimervenootschap Genk Green Logistics NV als IGTV

Strategisch groeiplan #connect2022

Reële waarde meer dan € 1 miljard

Realisaties duurzame logistieke sites (Eindhoven, Roosendaal en Merchtem) en vastgoed met toekomstig ontwikkelingspotentieel (Venlo, 's-Hertogenbosch, Herentals, Genk en Antwerpen)

Genk Green Logistics: oplevering eerste nieuwbouw van 25.000 m²

Corporate governance: omvorming naar dual bestuur

Strategisch groeiplan #connect2025

Duurzame logistieke acquisities in België (Zeebrugge, Herstal) en in Nederland (Waalwijk, Breda)

Succesvolle versnelde private plaatsing van aandelen (ABB) Uitgifte eerste USPP en Green Bond

ESG-commitment: ontvangst Gold Award EPRA sBPR 2021, implementatie ESG charter en lancering Green Finance Framework

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

Strategische accentverschuiving naar logistiek vastgoed

Verwerving van een logistieke site in Luik

Bredere aandeelhoudersbasis en steun van meerdere referentieaandeelhouders, door verkoop van hoofdaandeelhouder NSI NV van 35% van aandelen INTO

Eerste stap in Nederland

Verwerving van twee logistieke sites (Raamsdonksveer en Tilburg)

Realisatie solide kapitaalstructuur door drie inbrengen in natura (logistieke sites Oevel, Aarschot, Zellik) en keuzedividend

Oplevering van nieuwbouw distributiecentrum op Herentals Logistics

Verdere uitbouw van logistieke portefeuille in Nederland: Nijmegen, Roosendaal, 's-Hertogenbosch (grondreserve)

Intervest 20 jaar op de beurs van Brussel

Opening kantoor Nederland

Desinvestering niet-strategische logistieke panden Aartselaar, Houthalen en Oudsbergen

Strategische verwerving van logistieke sites in België (Tessenderlo en grondreserve in Puurs) en in Nederland (Breda en grondpositie in Venlo)

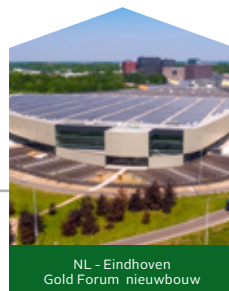
Genk Green Logistics: reeds 35% (voor)verhuurd van beschikbare 250.000 m²

Start bouwwerken van kantoorgebouw Greenhouse Collection at the Singel in Antwerpen en van de logistieke (her)ontwikkelingen in Herentals Green Logistics en Genk Green Logistics

Ontvangst UNITAR 'SDG Pioneer'-certificaat



NL - Raamsdonksveer 1



NL - Eindhoven
Gold Forum nieuwbouw



Antwerpen - Greenhouse
Collection at the Singel