



ACTIVITEITENVERSLAG

1 Vastgoedverslag

- 1.1. Transacties en ontwikkelingen in 2022
- 1.2. Samenstelling van de portefeuille
- 1.3. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen
- 1.4. De markt van logistiek vastgoed en kantoren

2 Financieel verslag

- 2.1. Financiële resultaten 2022
- 2.2. Financiële structuur
- 2.3. Winstbestemming 2022

3 EPRA Best Practices

4 Vooruitzichten 2023

- 4.1. Algemeen
- 4.2. Hypothesen
- 4.3. Financiële kalender 2023

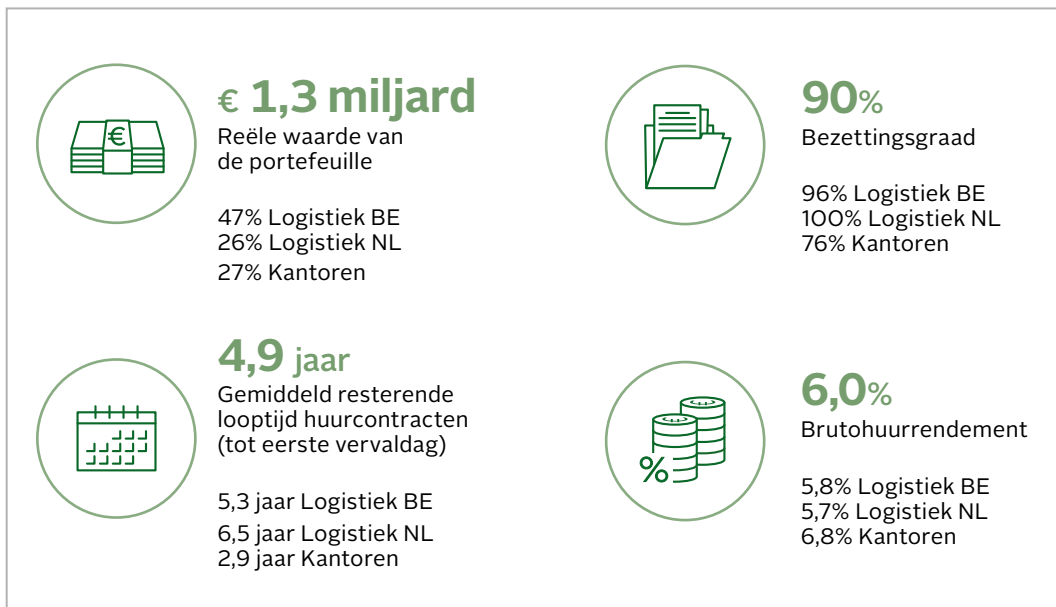
5 Interrest op de beurs

- 5.1. Beursgegevens
- 5.2. Dividendbeleid
- 5.3. Dividend en aandelen
- 5.4. Aandeelhouders

1 Vastgoedverslag

Actief verhuurbeleid leidt tot toename toekomstige huurinkomsten, resterende looptijd en verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille. Investerings als fundament voor toekomstige waardecreatie.

KERNCIJFERS



KERNCIJFERS PER SEGMENT*	31.12.2022				31.12.2021			
	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren BE	TOTAAL	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren BE	TOTAAL
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	628.450	347.277	357.691	1.333.418	480.239	342.282	386.423	1.208.944
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in %)	47%	26%	27%	100%	40%	28%	32%	100%
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in duizenden €)	565.502	337.611	330.686	1.233.799	422.400	336.800	339.620	1.098.820
Contractuele huren (in duizenden €)	34.488	19.722	22.627	76.837	27.850	17.401	27.767	73.018
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (in duizenden €)	35.845	19.722	29.287	84.854	28.044	17.401	32.155	77.600
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	5,8%	5,7%	6,8%	6,0%	6,0%	5,2%	8,2%	6,4%
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,0%	5,7%	8,9%	6,7%	6,1%	5,2%	9,5%	6,8%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	5,3	6,5	2,9	4,9	4,4	6,6	2,6	4,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	6,8	8,2	4,3	6,4	5,6	8,0	3,8	5,5
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	96%	100%	76%	90%	99%	100%	87%	94%
Aantal verhuurbare gebouwen	25	19	32	76	24	18	37	79
Totale verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	698	353	208	1.259	552	313	246	1.111

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

1.1 Transacties en ontwikkelingen in 2022

1.1.1 Acquisities in 2022

Investerings als fundament voor toekomstige, duurzame waardecreatie met het inhouse #TeamIntervest

De acquisities die Intervest in 2022 realiseert, betreffen acquisities in het logistieke segment. Alle transacties zijn gefinancierd uit de bestaande beschikbare kredietlijnen van Intervest bij financiële instellingen. Tevens is in de loop van december 2022 een versnelde private plaatsing ("ABB") uitgevoerd ter versterking van het eigen vermogen. Meer informatie over deze transactie en de financieringen in het algemeen is terug te vinden in het Activiteitenverslag - Financiële Structuur.

Herstal (BE): versterking van lokale positie met terrein van 10.666 m² met logistieke gebouwen

Intervest verwerft in Herstal, Industriezone 'Hauts Sarts', een terrein van 10.666 m² met gebouwen, met een zuiver industriële/logistieke bestemming voor een investeringswaarde van circa € 3,8 miljoen. Intervest is op deze industriezone reeds in het bezit van een site van circa 15 ha met sterk groeiende klanten waardoor deze verwerving past in de clusterstrategie van het logistiek segment. De site heeft een prima bereikbaarheid door de ligging vlakbij de aansluiting van verschillende snelwegen. Herstal, gelegen naast Luik, is een locatie met een beperkte beschikbaarheid en grote vraag naar vergelijkbare vastgoedobjecten, onder meer door het groeiende belang van de luchthaven van Bierset.

Breda (NL): oplevering van duurzame logistieke uitbreiding voor Nouwens Transport Breda

In 2021 heeft Intervest in Zuid-Nederland verder uitgebreid met een eerste logistieke site in Breda via een sale-and-lease-backovereenkomst voor het hoofdkantoor van het Noord-Brabantse transportbedrijf Nouwens Transport Breda.

In de sale-and-leasebackovereenkomst is, palend aan het reeds bestaande warehouse, tevens voorzien in een uitbreiding van 3.650 m² nieuwbouw-magazijn waardoor in totaal 6.000 m² logistieke ruimte ontstaat naast de kantoorruimte. Deze nieuwbouw, met een investeringswaarde van circa € 4,7 miljoen, is zoals verwacht in het eerste kwartaal van 2022 opgeleverd en voldoet aan hoge kwaliteitsnormen.



Nederland - Breda } Nouwens Transport Breda

Zeebrugge Green Logistics (BE): overname van duurzaam logistiek project van Chinees consortium van ontwikkelaars

Intervest verwerft¹ 100% van de aandelen van Lingang Overseas Zeebrugge Modern Industrial Park Development Company NV en krijgt zo 15 ha terrein in concessie in het havengebied Port of Antwerp-Bruges te Zeebrugge. Het havengebied, dat de laatste jaren een sterke groei kent in containertrafiek, wordt gezien als een strategische aanwinst in de vastgoedportefeuille. Het state-of-the-art logistiek nieuwbouwproject bestaat uit circa 110.000 m² totale verhuurbare oppervlakte, waarvan circa 73.000 m² warehouses, circa 4.000 m² kantoorruimte, een buitenruimte voor opslag/truckparking van circa 32.000 m² en ruime parkeergelegenheid. De aanschaffingsprijs van het afgewerkte vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt circa € 78 miljoen, waar op dat moment nog een te spenderen capex van € 25 miljoen tegenover stond.

De duurzame site is opgeleverd naar BREEAM 'Excellent'-normen en beschikt over EV-chargers, regenwater-recuperatie en wordt gasloos verwarmd. Op het volledige dak zal een PV-installatie in de loop van 2023 operationeel zijn.

Met de drie verhuurde units aan WorldEx Logistics, goed voor circa 23.100 m², de verhuur aan Easylog Solutions², goed voor circa 48.400 m² en de in februari 2023 recente verhuring aan Aertssen Logistics, goed voor circa 29.000 m², is 86% van de site verhuurd aan marktconforme voorwaarden.

Waalwijk (NL): duurzaam logistiek gebouw

Intervest verwerft een duurzaam bedrijfsgebouw gelegen aan de Mechie Trommelenweg 8 op het bedrijventpark Haven 8 te Waalwijk. Het betreft een off-market acquisitie van een gebouw in volledig verhuurde staat dat per 30 juni 2022 overgedragen is aan Intervest voor de totale som van € 23 miljoen. Het gebouw, opgeleverd in 2019, omvat circa 16.500 m² bedrijfsruimte waarvan 650 m² kantoorruimte en is gelegen op een perceel van circa 21.000 m². Het is na oplevering langjarig, tegen marktconforme voorwaarden, verhuurd aan Base Logistics Group ten behoeve van Healthlink Europe, beide onderdeel van Staci Group.

- 1 Zie persbericht 25 april 2022: "Intervest ziet opportuniteit in de haven van Zeebrugge met overname van logistiek project van 73.000 m² van Chinees consortium van ontwikkelaars".
- 2 Zie persbericht 11 oktober 2022: "Intervest verwelkomt op Zeebrugge Green Logistics Easylog Solutions, de eerste eigen huurder sinds de overname in de haven van Zeebrugge".



Zeebrugge) Zeebrugge Green Logistics

1.1.2 Acquisitie na balansdatum 2022

Gent (BE): strategische 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 miljoen¹. 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 concessie-overeenkomst onderhandeld tot 2053, met éézijdige optie om te verlengen tot 2083.

Deze verwerving betekent een belangrijke uitbreiding van de reeds bestaande cluster waarmee Intervest haar positie in de haven van Gent verder verstevigt.

1.1.3 Projecten en ontwikkelingspotentieel

Naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur beschikt Intervest ook over projecten en grondreserves. In 2022 is 220.000 m² verhuurbare oppervlakte aan projecten opgeleverd. Op 31 december 2022 heeft Intervest nog een totale potentiële verhuurbare oppervlakte van circa 283.000 m² aan projecten en grondreserves.

Opgeleverde projecten in 2022

In de loop van 2022 zijn projecten voor een verhuurbare oppervlakte van circa 220.000 m² opgeleverd. Hierna volgt een overzicht van deze opgeleverde projecten.

	Segment	Type	GLA in m ²	Oplevering	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	11.000	Q2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	11.000	Q2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	21.000	Q2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	9.000	Q3 2022	Excellent
Greenhouse Collection at the Singel - Antwerpen	Kantoren BE	Herontwikkeling	16.000	Q4 2022	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	42.000*	Q1 2022	Excellent
Zeebrugge Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	110.000**	Q4 2022	Excellent
OPGELEVERDE PROJECTEN IN 2022			220.000		

* De totale opgeleverde site omvat 42.000 m², waarvan reeds 22.000 m², gekoppeld aan de verhuring aan STG, opgeleverd is in 2021.

** Deze site is verworven in 2022 en is in Q4 2022 opgeleverd. De totale verhuurbare oppervlakte van deze site bedraagt circa 110.000 m², waarvan 73.000 m² logistiek, 4.000 m² kantoorruimte, 32.000 m² trailer/containerpark en 85 buitenparkings. 86% is per februari 2023 verhuurd. Zie sectie 'Acquisities in 2022' voor meer toelichting.

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

Projecten en grondreserves op 31 december 2022

De potentieel verhuurbare oppervlakte van de projecten en grondreserves op 31 december 2022 bedraagt circa 283.000 m².

Op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens verwacht Intervest voor het totaal van haar projecten, hoofdzakelijk in de logistieke segmenten van Nederland en België, een mogelijke waarde van circa € 315 miljoen. Ten opzichte van de waarde van de totale vastgoedbeleggingen per 31 december 2022 betekent dit een toekomstige mogelijke waardestijging van de vastgoedportefeuille over een periode 2023 - 2025 van circa € 218 miljoen. Hiertegenover staat een nog te spenderen capex van € 182 miljoen. De yield on cost voor dit ontwikkelingspotentieel bedraagt op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens circa 6,1%. Hierna volgt een overzicht van deze projecten en grondreserves op 31 december 2022.

	Segment	Type	(Potentiële) GLA in m ²	Verwachte oplevering	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	30.000	H1 2023	Excellent
Herentals Green Logistics - unit 1B	Logistiek BE	Ontwikkeling	10.000	Q1 2023	Excellent
Greenhouse Woluwe Garden	Kantoren BE	Herontwikkeling	23.700	2024	Outstanding
Zellik	Logistiek BE	Herontwikkeling	22.000	2024	Outstanding
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistiek NL	Ontwikkeling	9.700	Q2 2023	Excellent
PROJECTEN			95.400		
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	133.000	2023-2025	Excellent
Puurs	Logistiek BE	Ontwikkeling	44.500	2024	
Venlo	Logistiek NL	Ontwikkeling	10.000		Outstanding
GRONDRESERVES			187.500		
TOTAAL PROJECTEN & GRONDRESERVES			282.900		

Meer informatie rond de projectontwikkelingen is opgenomen in de Financiële staten - Toelichting 14. Vaste Activa.

Herentals Green Logistics (BE): duurzame cluster van circa 52.000 m² logistiek en kantoren volledig (voor)verhuurd

Op 30 maart 2022 is de oplevering van Herentals Green Logistics aangekondigd¹. Deze duurzame cluster van logistieke ruimtes en kantoren is mogelijk gemaakt door een combinatie van de bestaande logistieke panden in Herentals, met de in mei 2020 verworven site met kantoorgebouw en grondpositie. Met deze toenmalige uitbreiding van de vastgoedportefeuille is een terrein van in totaal 18 ha ontstaan dat onder begeleiding van #TeamIntervest een grootschalige herontwikkeling volgens BREEAM 'Excellent'-normen heeft mogelijk gemaakt.

Herentals Green Logistics beschikt naast de bestaande sites, goed voor 50.912 m², nu over extra circa 39.000 m² aan warehouses én een crossdock, circa 3.000 m² kantoorruimte en voorziet eveneens in een parkeertoren op vijf niveaus met ruim 400 parkeerplaatsen.

Bijkomend omvat de site op 31 december 2022 nog een project in aanbouw. Dit project is in de loop van het derde kwartaal van 2022 opgestart waarvan de oplevering voorzien is in het eerste kwartaal van 2023. Het project voorziet in een extra logistieke unit van 8.000 m² met 1.500 m² mezzanine en 500 m² kantoorruimte, bovenop de reeds opgeleverde site van 42.000 m². Dit bijkomend project van 10.000 m² is eind oktober 2022 volledig verhuurd aan Fox International Group (Rather Outdoors), waardoor de volledige site verhuurd is.

¹ Zie persbericht 30 maart 2022: "Met de oplevering van Herentals Green Logistics realiseert Intervest in de Kempen een toekomstbestendige business cluster van circa 120.000 m²."

Genk Green Logistics (BE): herontwikkeling zone B voormalige Ford-site gaat verder

Commercieel succesvol jaar met reeds circa 50% van de beschikbare 250.000 m² (voor)verhuurd

De verdere uitwerking van het Genk Green Logistics herontwikkelingsproject loopt zoals gepland. Op de zone B van de voormalige Ford-site wordt een logistiek en semi-industrieel complex gebouwd van ongeveer 250.000 m² met BREEAM 'Excellent'-certificering, bestaande uit 21 units. Op de site gaan duurzaamheid en multi-modaliteit hand in hand.

Twee huurders, Eddie Stobart Logistics Europe en P&O Ferrymasters hebben in de loop van 2021 hun intrek genomen in de opgeleverde units. De huuropbrengsten van deze drie units, samen 35.000 m², zijn opgenomen in het EPRA resultaat van 2022.

Verder zijn in de loop van 2021 nog drie andere huurovereenkomsten getekend.

- › Met huurder Neovia Logistics, voor ruim 10.000 m² warehouse met 1.000 m² mezzaninefaciliteiten en 500 m² kantoren.
- › Met huurder Nippon Express Belgium, voor ruim 21.000 m² warehouse inclusief kantoorruimte.
- › Met Eddie Stobart Logistics Europe voor twee bijkomende units van in totaal 20.000 m².

Deze units zijn in het tweede kwartaal van 2022 opgeleverd, waardoor ze ook huurinkomsten beginnen te genereren.

Begin april 2022 is een vijfde grote, tevens de eerste lokale speler, in minder dan één jaar na de start van de commercialisering, aangetrokken. De huurovereenkomst met Konings voor nog te bouwen units van ongeveer 30.000 m², is gesloten voor 20 jaar en tweemaal verlengbaar met 9 jaar. De bouw zal door MG Real Estate gerealiseerd worden, die als partner van Genk Green Logistics (een samenwerking tussen Intervest en Group Machiels) instaat voor de realisatie van het logistiek en semi-industrieel complex op de voormalige Ford-site in Genk. De oplevering van deze units is gepland voor de eerste jaarhelft van 2023.

Door deze nieuwe built-to-suithuurovereenkomst neemt het totaal aantal verhuurde m² op de site toe tot meer dan 100.000 m², zijnde circa 50% van de totaal beschikbare oppervlakte van 250.000 m². Meer informatie over dit project is te vinden op www.genkgreenlogistics.be.



Genk › Genk Green Logistics

Greenhouse Collection at the Singel (BE): prestigieus kantoorproject op toplocatie

Iconisch gebouw wordt nog iconischer

Het kantoorherontwikkelingsproject Greenhouse Collection at the Singel loopt volgens planning. Het prestigieus gebouw, op een uitstekende zichtlocatie langs de Singel in Antwerpen, is in november 2020 door Intervest aangekocht¹ in de beginfase van de herontwikkeling. Na afloop van het duurzaam en toekomstgericht renovatietraject is dit state-of-the-art-kantoorgebouw één van de topkantoorgebouwen in Antwerpen.

Het gebouw, met een kantoorconcept dat elementen van de bestaande Greenhouse-hubs van Intervest integreert en koppelt aan een exclusieve kantoorbeleving, is eind 2022 opgeleverd. Nu de sfeer tijdens een bezoek kan worden beleefd en geproefd, is de commercialisering van het gebouw volop aan de gang. In het vierde kwartaal van 2022 heeft Intervest haar eerste huurders verwelkomd, Kangaroot, Realis en Kebony. Kangaroot en Realis nemen elk respectievelijk circa 560 m² in gebruik, Kebony neemt circa 370 m². In de loop van 2023 zijn aanvullend nieuwe overeenkomsten gesloten, voor de verhuring van twee privatieve ruimtes van samen circa 1.540 m² en enkele contracten voor serviced offices waardoor de bezettingsgraad van het gebouw eind februari 2023 31% bedraagt.

¹ Zie persbericht 18 november 2020: "Intervest verwerft prestigieus kantoorproject op toplocatie in Antwerpen".



Antwerpen › Greenhouse Collection at the Singel



Nederland - 's-Hertogenbosch) My Jewellery - built-to-suit warehouse

's-Hertogenbosch (NL): high-end built-to-suit warehouse van circa 10.000 m²

My Jewellery huurt voor een periode van 10 jaar, op bedrijventerrein De Rietvelden in 's-Hertogenbosch¹, een built-to-suit warehouse van circa 10.000 m² dat door Intervest ontwikkeld wordt.

My Jewellery is opgericht in 2011, heeft meerdere boutiques verspreid over Nederland en België en is uitgegroeid tot een van de snelst groeiende e-commerce bedrijven van Nederland. De warehouse wordt gebouwd door Van Schijndel Bouwgroep uit Geffen en wordt met het duurzame certificaat, BREEAM 'Excellent', opgeleverd. De benodigde vergunningen zijn reeds verkregen, de bouw is opgestart in mei 2022 en de oplevering vindt plaats in het tweede kwartaal van 2023.

1 Zie persbericht 2 juni 2022: "Intervest Offices & Warehouses bouwt high-end built-to-suit warehouse van circa 10.000 m² voor My Jewellery in 's-Hertogenbosch"

1.2 Samenstelling van de portefeuille

De activiteiten en de resultaten van Intervest hangen voor een deel samen met de evolutie van de algemene economische conjunctuur. Deze wordt gemeten aan de hand van het groei- of dalingsniveau van het bruto binnenlands product van België en heeft een onrechtstreekse invloed op de bezetting van bedrijfsgebouwen door de private sector.

De impact van de conjunctuur op de resultaten van Intervest wordt evenwel getemperd door de samenstelling van de portefeuille, de looptijd van de huurcontracten, de risicospreiding door de aard en kwaliteit van de huurders, de sectorale spreiding van de portefeuille en de locatie en kwaliteit van de gebouwen.

Het operationeel- en vastgoedbeheer van alle gebouwen van Intervest gebeurt volledig intern¹ om een continue relatie met de klanten te waarborgen en zo waarde te creëren. Dankzij de knowhow van de eigen asset en property management teams die exclusief ten dienste staan van de klanten-huurders, worden klanten in de gehele vastgoedportefeuille 'ontzorgt'. De vennootschap kan verder een beroep doen op interne diensten voor commerciële activiteiten, boekhouding, finance, human resources, legal, ICT, marketing en communicatie.

1.2.1 Vastgoedportefeuille op 31 december 2022

Toename in reële waarde van de logistieke portefeuille in België met € 148 miljoen of 31%

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 31 december 2022 € 1.333 miljoen (€ 1.209 miljoen op 31 december 2021). Deze totale waarde omvat het vastgoed beschikbaar voor verhuur van circa € 1.234 miljoen en projectontwikkelingen van circa € 99 miljoen.

Vier panden zijn in de loop van het tweede kwartaal 2022 overgeboekt naar het vastgoed beschikbaar voor verkoop, voornamelijk kantoren. Het gaat om vier niet-strategische gebouwen, Antwerpen Gateway, Inter Access Park in Dilbeek, Park Rozendal in Hoeilaart en een logistieke site in Huizingen, waarvan Intervest het verkooptraject heeft aangevat. In de loop van het vierde kwartaal 2022 is de verkoop van Huizingen afgerond voor een bedrag van € 8,5 miljoen, waardoor een verkoopresultaat van € 0,5 miljoen opgenomen is in de resultatenrekening van 2022. Door middel van assetrotatie met een focus op logistiek houdt Intervest haar portefeuille duurzaam en toekomstbestendig.

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

De toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 124 miljoen of 10% ten opzichte van 31 december 2021 is als volgt te verklaren.

In de logistieke portefeuille van België - toename reële waarde met € 148 miljoen of 31%

- > Acquisitie van de projectontwikkeling in Zeebrugge voor een bedrag van € 61 miljoen via verwerving van aandelen van een vastgoedvennootschap met op het moment van de verwerving een reële waarde van het vastgoed, verminderd met de te betalen concessievergoeding, van circa € 53 miljoen
- > Acquisitie van vastgoed beschikbaar voor verhuur in Herstal, palend aan de bestaande site, voor een bedrag van € 4 miljoen
- > Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves voor € 75 miljoen, voornamelijk investeringen in Genk Green Logistics, Zeebrugge en de verdere afwerking van Herentals Green Logistics
- > Investerings van € 1 miljoen ter verbetering van de bestaande logistieke portefeuille in België
- > Desinvestering van een niet-strategische site in Huizingen met een reële waarde van € 8 miljoen op 31 december 2021
- > Waardestijging in de reële waarde van de logistieke portefeuille voor € 14 miljoen of 3%. De toename is een gevolg van de voorverhuring van de projecten in aanbouw in Herentals en Genk, het toekomstig ontwikkelingspotentieel ontstaan in Herstal als gevolg van de bijkomende, aanpalende site en enkele belangrijke lange termijn verhuurtransacties onder andere in Puurs en Duffel. Deze waardeverhogingen in de portefeuille worden gedeeltelijk gecompenseerd door enkele yeldaanpassingen ingeschat door de externe adviseur in de huidige economische context, deels gecompenseerd door ERV verhogingen, een gevolg van het huidige indexniveau.

¹ Met uitzondering van het property management van Mechelen Campus dat uitgevoerd wordt door Quares Property and Facility Management.

In de logistieke portefeuille van Nederland - toename reële waarde met € 5 miljoen of 1%

- › Acquisities van vastgoed beschikbaar voor verhuur voor een bedrag van € 30 miljoen: gebouw in Waalwijk en uitbreiding in Breda
- › Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves voor € 6 miljoen, voornamelijk in de herontwikkeling van 's-Hertogenbosch
- › Investerings van € 1 miljoen ter verbetering van de bestaande logistieke portefeuille in Nederland
- › Waardedaling in de reële waarde van de logistieke portefeuille in Nederland voor € 32 miljoen of 9%. De afname is hoofdzakelijk een gevolg van een algemene yield decompressie ingecijferd door de externe adviseur en het effect van de verhoging in transfer tax in Nederland vanaf 1 januari 2023 van 8% naar 10,4%, gedeeltelijk gecompenseerd door verhoging in ERV en de getekende huurverlenging van ASML voor Silver Forum in Eindhoven.

In de kantorenportefeuille - afname reële waarde met € 29 miljoen of 7%

- › Overboeking van € 28 miljoen uit vastgoed beschikbaar voor verhuur naar beschikbaar voor verkoop van de gebouwen Antwerpen Gateway, Inter Access Park in Dilbeek en Park Rozendal in Hoeilaart waarvan het verkooptraject is aangevat
- › Investerings in projectontwikkelingen in de kantorenportefeuille voor € 7 miljoen, voor de verdere afwerking in de herontwikkeling van Greenhouse Collection at the Singel en het project Greenhouse Woluwe
- › Investerings ter verbetering van de bestaande portefeuille voor € 1 miljoen
- › Waardedaling in de kantorenportefeuille voor € 9 miljoen of 2% hoofdzakelijk te verklaren door het inrekenen van leegstandsperiodes door de vastgoeddeskundigen als gevolg van nieuwe of toekomstige leegstand.
 - › De waardedaling in de kantorenportefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt € 5 miljoen en is hoofdzakelijk een gevolg van nieuwe leegstand door het vroegtijdige vertrek van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower waarbij een verbrekingsvergoeding voor de resterende huurperiode ontvangen is en de vertraagde oplevering en commercialisatie van Greenhouse Collection als gevolg van de huidige economische conjunctuur. Daarnaast is de waardedaling te verklaren door het herbekijken van de verhuurbare oppervlakte van de archiefruimte in de kantorenportefeuille. Door de toenemende digitalisering bij bedrijven is de nood aan archiefruimte immers verminderd. Om het effect hiervan te bepalen is een grondige analyse van de verhuurbaarheid op de beschikbare archiefruimte uitgevoerd.
 - › De waardedaling op de projectontwikkelingen in de kantorenportefeuille bedraagt € 4 miljoen, en is enerzijds een gevolg van nieuwe, geplande leegstand die kadert in op te starten toekomstige projecten en anderzijds de vertraagde vordering van lopende projecten als gevolg van de huidige conjunctuur.

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille bedraagt 1.258.804 m² op 31 december 2022. Dit is een stijging met 147.326 m² of 13% ten opzichte van jaareinde 2021 (1.111.478 m²)

	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren	Totaal
Verhuurbare m² op 31 december 2021	552.520	313.420	245.538	1.111.478
Oplevering van aangekochte projectontwikkelingen in aanbouw	109.265	22.245	15.775	147.285
Oplevering van eigen projectontwikkelingen	72.187	0	0	72.187
Aanpassingen in de verhuurbare m ² van bestaande gebouwen	421	0	-8.943	-8.522
Acquisitie van vastgoed beschikbaar voor verhuur	5.849	17.107	0	22.956
Overboeking naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	0	-20.394	-20.394
Overboeking naar projectontwikkelingen	-24.957	0	-23.681	-48.638
Desinvestering	-17.548	0	0	-17.548
Verhuurbare m² op 31 december 2022	697.737	352.772	208.295	1.258.804

Op 31 december 2022 heeft de vastgoedportefeuille een verhuurbare oppervlakte van 1.258.804 m² een toename met 13% ten opzichte van 31 december 2021

Gebouwen	Bouw-/ renovatiejaar en uitbreiding	Jaar van laatste belangrijke inves- tering Interest
LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN BELGIË		
Antwerpen - Limburg - Luik		
Aarschot - Nieuwlandlaan 321 - 3200 Aarschot	2005	nvt
Herentals Green Logistics - Atealaan 34b-d/f - 2200 Herentals**		
> Herentals Logistics 1 en 3 - Atealaan 34b/d/f - 2200 Herentals	2022	nvt
> Herentals Logistics 2 - Atealaan 34c - 2200 Herentals	2008 - 2012	2022
Luik		
> Luik - Deuxième Avenue 31 - 4040 Luik	2007	nvt
> Luik - Première Avenue 32 - 4040 Luik	2000-2017	nvt
Oevel 1 - Nijverheidsstraat 9 - 2260 Oevel	2004	nvt
Oevel 2 - Nijverheidsstraat 9a-11 - 2260 Oevel	2007-2013	nvt
Oevel 3 - Nijverheidsstraat 8 - 2260 Oevel	1995	nvt
Tessengerlo - Havenlaan 6 - 3980 Tessenderlo	1970-1980	1990
Wommelgem - Koralenhoeve 25 - 2160 Wommelgem	1998-2018	2019
Genk Green Logistics - Henry Fordlaan 8 + 4 - 3600 Genk		
> Genk Green Logistics - gebouw 1	2020-2022	nvt
> Genk Green Logistics - gebouw 2	2022	nvt
Antwerpen - Gent - Brugge		
Gent - Eddastraat 21 - 9042 Gent	2018	nvt
Zeebrugge - Koffieweg 50 - 8380 Zeebrugge	2022	nvt
Antwerpen - Brussel - Nijvel		
Boom - Industrieweg 18 - 2850 Boom	2015	nvt
Duffel - Stocletlaan 23 - 2570 Duffel	1998	nvt
Mechelen 1 - Oude Baan 12 - 2800 Mechelen	2004	2019
Mechelen 2 - Dellingsstraat 57 - 2800 Mechelen	1998-2010	nvt
Puurs - Koning Leopoldlaan 5 - 2870 Puurs	2001	nvt
Schelle - Molenberglei 8 - 2627 Schelle	1993-2016	2019
Wilrijk 1 - Boomsesteenweg 801-803 - 2610 Wilrijk	2013	nvt
Wilrijk 2 - Geleegweg 1-7 - 2610 Wilrijk	1989-2017	nvt
Merchtem - Preenakker 20 - 1785 Merchtem	1992-2020	nvt
Zellik - Brusselsesteenweg 464 - 1731 Zellik	1994 -2008	
TOTAAL LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN BELGIË		
LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN NEDERLAND		
A58/A67 Bergen-Op-Zoom - Eindhoven - Venlo		
Breda - Steltbeemd 3 - 4824 AP Breda	2019	nvt
Eindhoven - Flight Forum		
> Eindhoven Gold Forum - Flight Forum 1500 - 5657 EZ Eindhoven	2002	2020
> Eindhoven Silver Forum - Flight Forum 1800-1950 - 5657 EZ Eindhoven	2002	nvt
Roosendaal 1 - Bosstraat 9-11 - 4704 RL Roosendaal	2018 - 2020	2020
Roosendaal 2 - Leemstraat 15 - 4705 RT Roosendaal	1975-2012	nvt
Roosendaal 3 - Blauwhekken 2 - 4751 XD Roosendaal	2019	nvt
Tilburg 1 - Kronosstraat 2 - 5048 CE Tilburg	2004-2011	nvt
Tilburg 2 - Belle van Zuylensstraat 10 - 5032 MA Tilburg	1997- 2019	nvt

* De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde van de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur.

** Het kantoorgebouw gelegen in Herentals is ook onderdeel van de site Herentals Green Logistics

Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Reële waarde (€ 000)	Aanschaffingswaarde (€ 000)	Verzekerde waarde (€ 000)	Contractuele huur (€ 000)	Bezettingsgraad* (%)
697.737	565.502	479.216	392.110	32.811	96%
379.396	321.102	268.286	213.585	18.953	100%
14.602					95%
53.519					100%
50.912					100%
5.849					99%
55.468					100%
12.159					100%
33.955					100%
11.660					100%
29.332					100%
24.181					100%
76.043					100%
11.716					100%
147.209	106.775	109.385	81.103	4.890	79%
37.944					100%
109.265					71%
171.132	137.625	101.545	97.422	8.968	100%
24.871					100%
23.386					100%
15.341					100%
7.046					100%
43.534					100%
8.738					96%
5.364					100%
24.521					100%
16.651					100%
1.680					100%
697.737	565.502	479.216	392.110	32.811	96%
352.772	337.611	286.672	228.607	19.176	100%
213.147	219.110	176.563	118.747	11.788	100%
25.666					100%
20.691					100%
28.695					100%
28.199					100%
38.162					100%
18.029					100%
13.309					100%
28.493					100%

Gebouwen	Bouw-/ renovatiejaar en uitbreiding	Jaar van laatste belangrijke inves- tering Interest
Venlo		
> Venlo 1 - Archimedesweg 12 - 5928 PP Venlo	2001	nvt
> Venlo 2 - Celsiusweg 25 - 5928 PR Venlo	2012	nvt
> Venlo 3 - Celsiusweg 35 - 5928 PR Venlo	2001	nvt
A59 Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen		
Raamsdonksveer 1 - Zalmweg 37 - 4941 SH Raamsdonksveer	2010	nvt
Raamsdonksveer 2 - Zalmweg 41 - 4941 SH Raamsdonksveer	2002	nvt
Raamsdonksveer 3 - Steurweg 2 - 4941 VR Raamsdonksveer	1980-2008	nvt
's-Hertogenbosch		
> 's-Hertogenbosch 1 - Rietveldenweg 32, 34-36 - 5222 AR 's-Hertogenbosch	2018	nvt
> 's-Hertogenbosch 2 - Koenendelseweg 19-23 - 5222 BG 's-Hertogenbosch	2018	nvt
Waalwijk - Mechie Trommelenweg 8 - 5145 ND Waalwijk	2019	nvt
A15 Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen		
Nijmegen - De Vlotkampweg 67-71 - 6545 AE Nijmegen	1988-2002	nvt
Vuren - Hooglandseweg 6 - 4214 KG Vuren	2018	nvt
TOTAAL LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN NEDERLAND		
KANTOREN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN BELGIË		
Antwerpen		
Aartselaar - Kontichsesteenweg 54 - 2630 Aartselaar	2000	2016
Antwerpen - Collection at the Singel - Desguinlei 100 - 2018 Antwerpen	2020-2022	nvt
Greenhouse Antwerp - Uitbreidingstraat 66 - 2600 Berchem	2016	nvt
De Arend - Prins Boudewijnlaan 45-49 - 2650 Edegem	1997	nvt
Herentals - Atealaan 34A - 2200 Herentals**	2008	nvt
Brussel en Leuven		
Greenhouse BXL - Berkenlaan 7, 8a en 8b - 1831 Diegem	2018	nvt
Exiten - Zuiderlaan 91 - 1731 Zellik	2002	nvt
Ubicenter - Philipssite 5 - 3001 Leuven	2001	nvt
Mechelen		
Intercity Business Park - Generaal De Wittelaan 9-21 - 2800 Mechelen	1993 - 1999 / 2016	2019
Mechelen Business Tower - Blarenberglaan 2C - 2800 Mechelen	2001	2014
Mechelen Campus - Schaliënhoevedreef 20 A-J en T - 2800 Mechelen	2000 - 2005	2012 - 2015
TOTAAL KANTOREN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR		
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR		

* De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde van de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur.

** Het kantoorgebouw in Herentals is onderdeel van de site Herentals Green Logistics.

Verhuurbare oppervlakte (m2)	Reële waarde (€ 000)	Aanschaffingswaarde (€ 000)	Verzekerde waarde (€ 000)	Contractuele huur (€ 000)	Bezettingsgraad* (%)
1.446					100%
3.989					100%
6.468					100%
106.446	94.294	89.778	87.252	5.679	100%
20.653					100%
38.573					100%
14.581					100%
5.457					100%
10.075					100%
17.107					100%
33.179	24.207	20.331	22.608	1.709	100%
19.159					100%
14.020					100%
352.772	337.611	286.672	228.607	19.176	100%
208.295	330.686	302.182	421.938	22.627	76%
40.410	84.832	78.151	83.953	2.678	43%
4.140					44%
15.775					19%
5.763					90%
6.931					52%
7.801					71%
49.453	86.672	87.286	98.838	6.432	97%
18.798					97%
3.628					80%
27.027					99%
118.432	159.182	136.745	239.147	13.517	80%
54.190					82%
13.574					65%
50.668					80%
208.295	330.686	302.182	421.938	22.627	76%
1.258.804	1.233.799	1.068.070	1.042.655	74.614	90%

Projectontwikkelingen - toekomstig ontwikkelingspotentieel

Intervest beschikt naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur over een toekomstig ontwikkelingspotentieel, op de balans opgenomen als projectontwikkeling.

Segment	Reële waarde (€ 000)	Contractuele huur (€ 000)	Aandeel in de portefeuille (%)	Aanschaffingswaarde* (€ 000)	Verzekerde waarde (€ 000)
Grondreserves logistiek België	24.161	nvt	2%	24.161	nvt
Grondreserves logistiek Nederland	3.248	nvt	2%	3.248	nvt
Projecten in aanbouw - logistiek België	38.788	1.677	3%	29.376	nvt
Projecten in aanbouw - logistiek NL	6.417	546	0%	8.123	nvt
Projecten in aanbouw - kantoren	27.005	0	2%	64.090	72.286
Projectontwikkelingen	99.619	2.223	7%	128.999	nvt

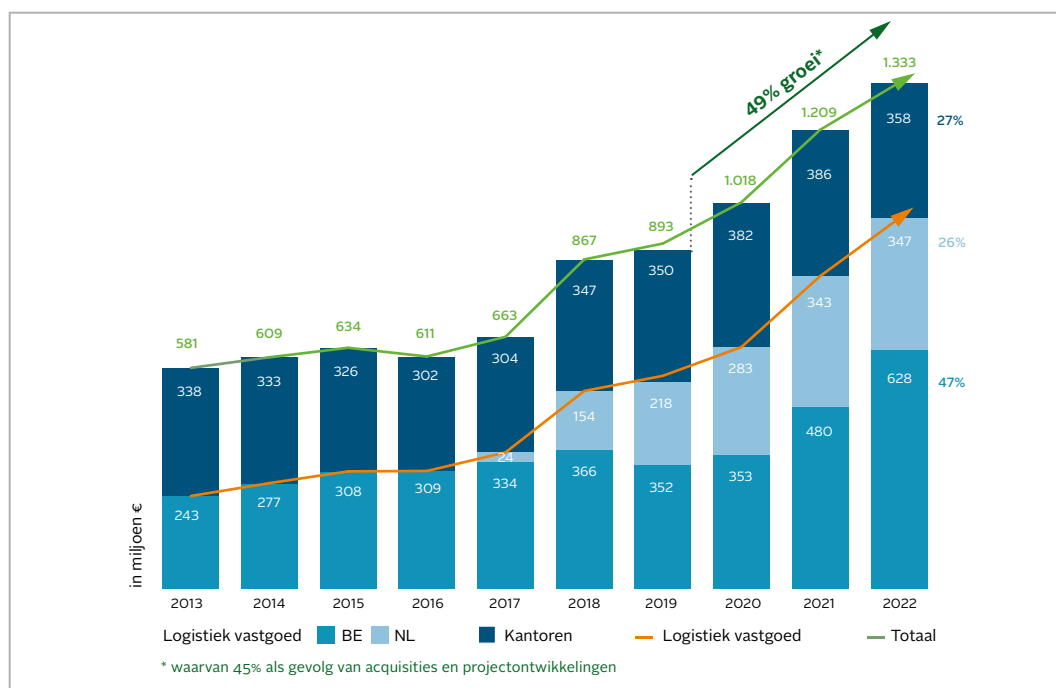
* Inclusief geactiveerde investeringen.

Deze projecten in aanbouw en het ontwikkelingspotentieel worden toegelicht in het Vastgoedverslag - 1.1.3 Projecten en ontwikkelingspotentieel van dit Jaarverslag.

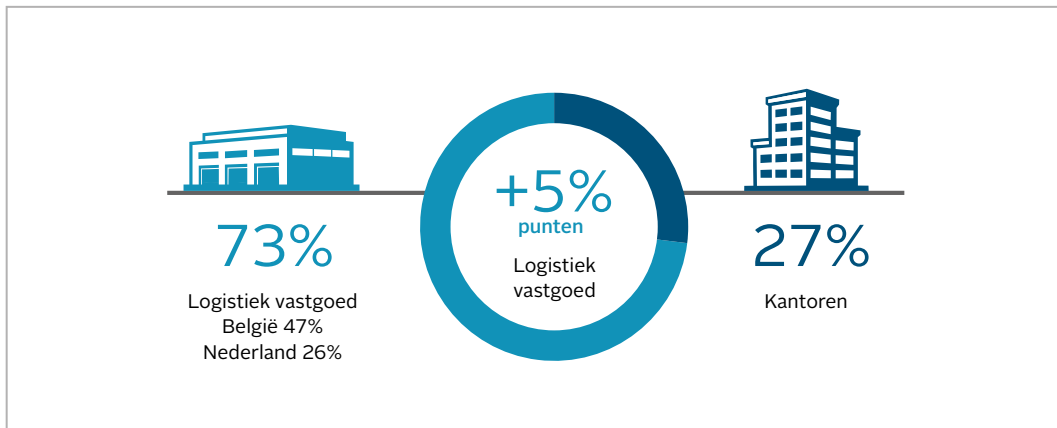
1.2.2 Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille

Op 31 december 2022 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille € 1.333 miljoen, een toename van € 124 miljoen of 10% ten opzichte van 31 december 2021. De verklaring van deze toename wordt uiteengezet in het Vastgoedverslag - 1.2.1 Vastgoedportefeuille op 31 december 2022 van dit jaarverslag.

49% groei in portefeuille sinds begin 2020



1.2.3 Aard van de portefeuille¹



De #connect2022-groeistrategie met focus op uitbreiding in logistiek vastgoed en heroriëntering in de kantorenportefeuille vertaalt zich in de verhouding tussen de drie segmenten van de portefeuille. Het logistiek aandeel in de portefeuille stijgt met 5%-punten tot 73% (68% eind 2021). Het logistiek vastgoed in België bedraagt 47% van de portefeuille, de logistieke portefeuille in Nederland maakt 26% uit van de portefeuille. De kantorenportefeuille is goed voor 27% (32% eind 2021).

Van de logistieke portefeuille is 36% gelegen in Nederland.

¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op jaareinde.



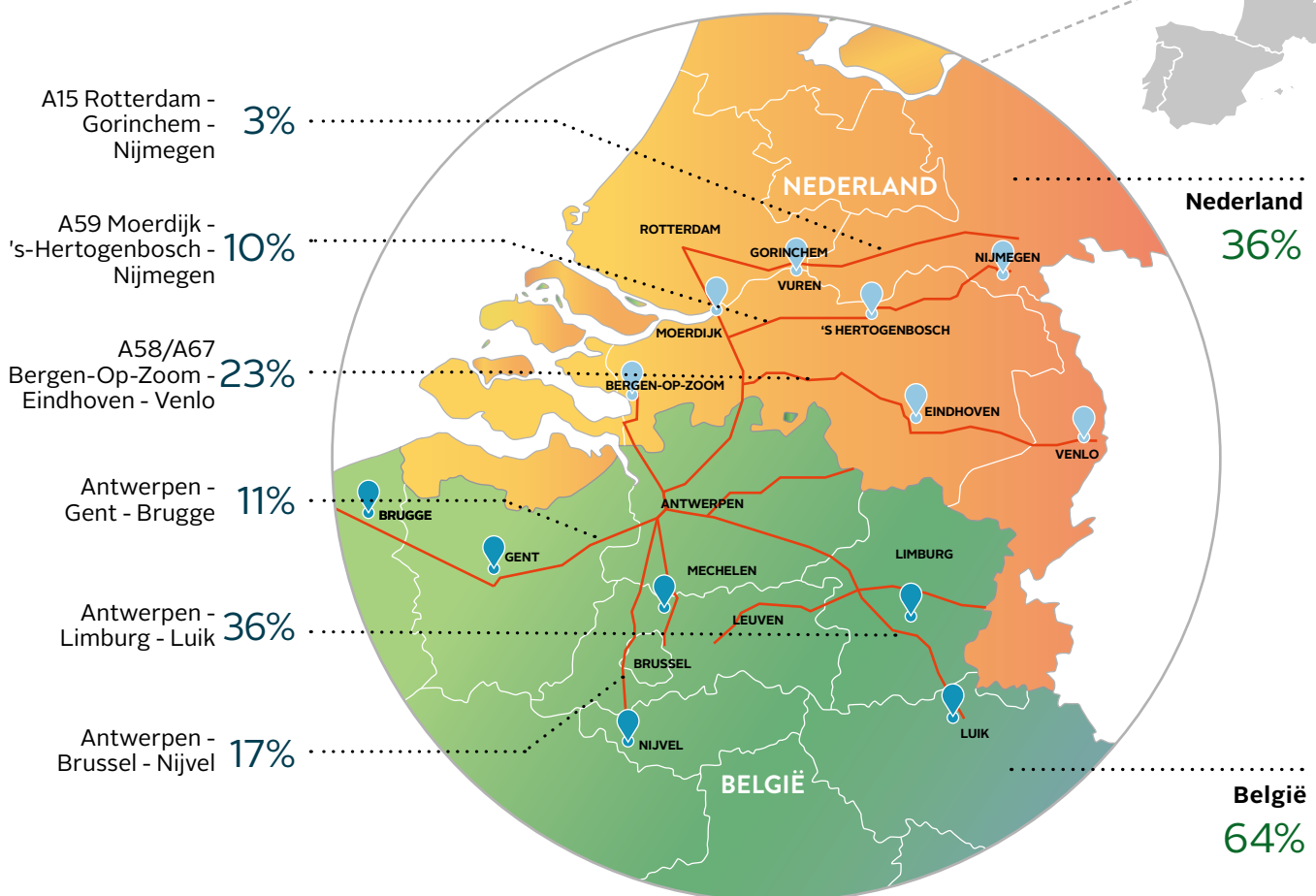
1.2.4 Geografische spreiding van de portefeuille¹

Intervest investeert in kantoorgebouwen in België en in logistieke panden in België en Nederland, gebouwen van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft voornamelijk moderne gebouwen, gelegen op strategische locaties, vaak in clusters.

Logistiek vastgoed

In het **logistiek vastgoed** heeft Intervest voornamelijk sites in haar portefeuille op multimodale locaties met kritische omvang (> 25.000 m²). Deze sites bevinden zich op de belangrijkste logistieke assen in België en in Nederland.

64% van de logistieke portefeuille is in België gelegen en bevindt zich op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Brugge. 36% van de logistieke portefeuille is gelegen in Nederland en bevindt zich op de logistieke corridors in het zuiden van Nederland.

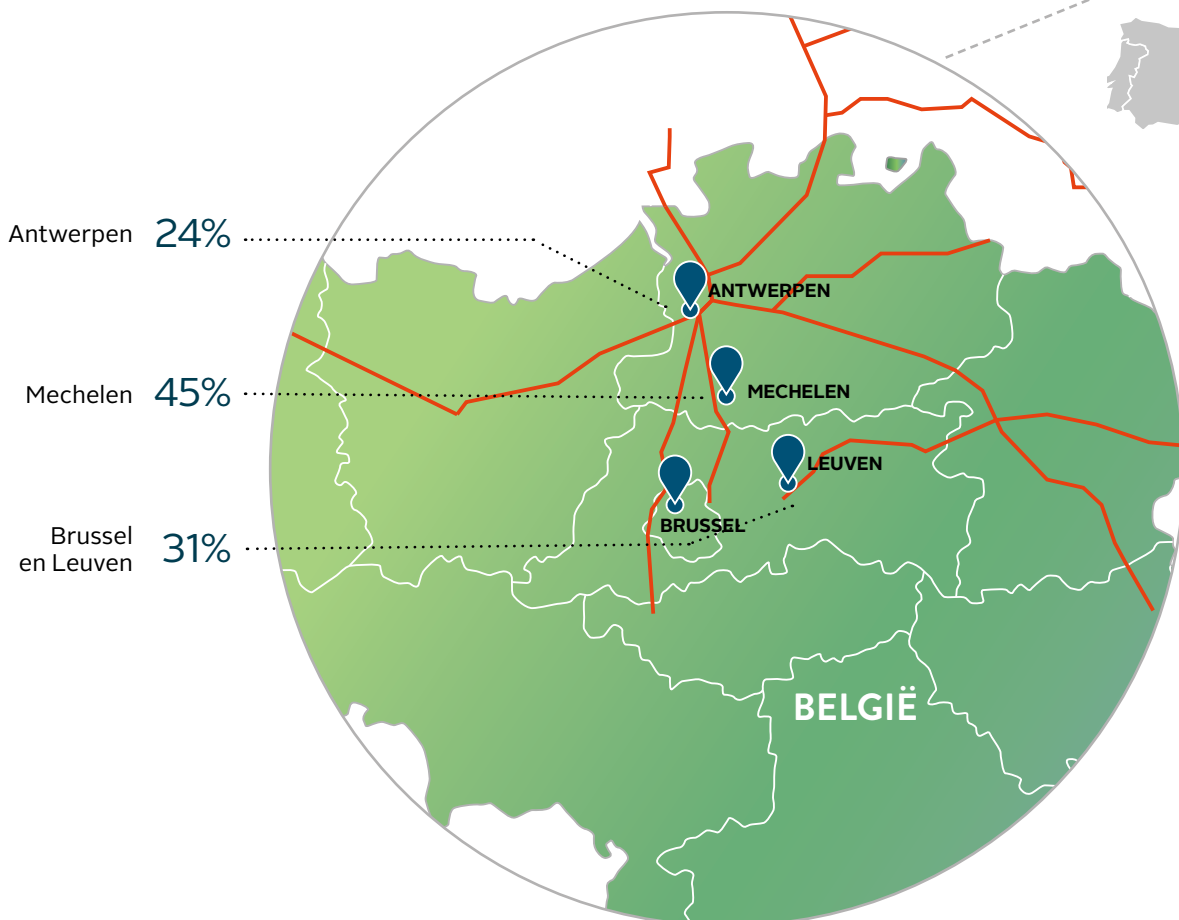


¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2022.

Kantoren

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

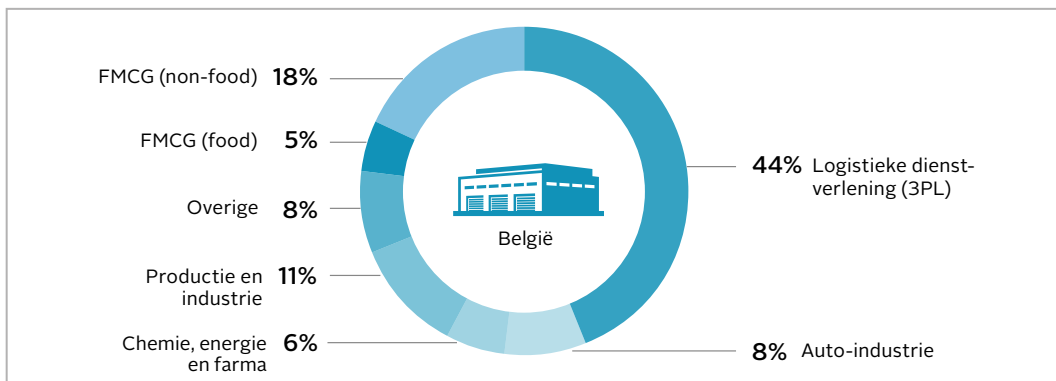
Intervest streeft naar kwaliteitsvolle kantoorpanden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie, zoals Antwerpen (24%), Mechelen (45%), Brussel en Leuven (31%).



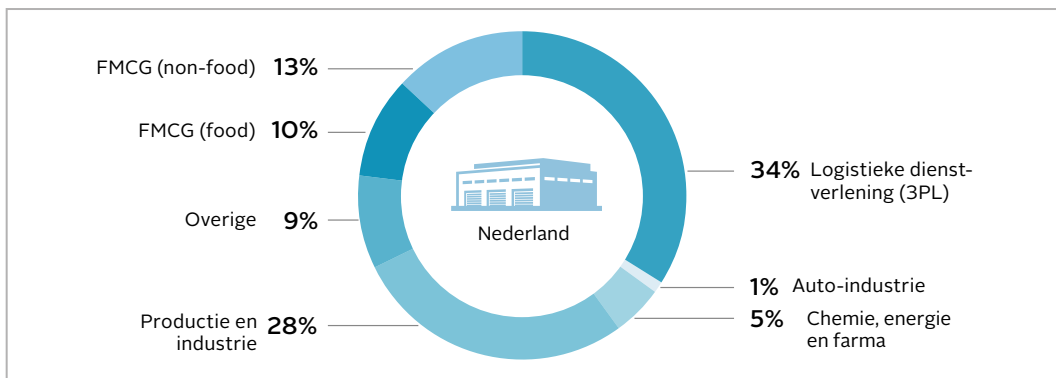
1.2.5 Sectorale spreiding van de portefeuille¹

De huurders zijn goed verspreid over een groot aantal verschillende economische sectoren, wat het risico op aanzienlijke leegstand reduceert in geval van lagere conjunctuur die sommige sectoren harder zou kunnen treffen.

Logistiek vastgoed in België



Logistiek vastgoed in Nederland



Kantoren



¹ Percentages op basis van de contractuele huren.

1.2.6 Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad

23% van de contractuele jaarhuur vernieuwd. Toename in de contractuele jaarhuur met 12% ten opzichte van 2021.

In de loop van 2022 heeft Intervest enkele mooie verhuurtransacties opgetekend. € 16,9 miljoen of 23% van de contractuele jaarhuur is vernieuwd of verlengd, samen goed voor circa 286.000 m². De belangrijkste contracten worden hieronder toegelicht. Ook in het Greenhouse-segment zijn verschillende nieuwe contracten gesloten voor serviced offices of coworking-abonnementen, samen goed voor een jaarhuur van € 0,2 miljoen.

In de **logistieke portefeuille van België** is in de loop van oktober 2022 een langetermijnhuurovereenkomst gesloten met Easylog Solutions in Zeebrugge Green Logistics, een invoerder van zonnepanelen vanuit China. De huurovereenkomst is goed voor circa 48.400 m² en is afgesloten aan markt-conforme voorwaarden voor een periode van 10 jaar. Met de komst van deze huurder is ondertussen 71% van de beschikbare oppervlakte van het opgeleverde project verhuurd.

In Herstal werd met bestaande huurder Vincent Logistics een verlenging en uitbreiding getekend, waarbij circa 35.600m² en een bijhorende jaarhuur van € 1,6 miljoen opnieuw verlengd is voor een termijn van 6 jaar.

Met Konings is een langetermijnhuurovereenkomst getekend voor de site van Genk Green Logistics. De huurovereenkomst is gesloten voor 20 jaar, tweemaal verlengbaar met negen jaar, voor twee in aanbouw zijnde units, samen circa 30.000 m².

In Puurs is een nieuwe huurovereenkomst gesloten met Eutraco voor een oppervlakte van circa 23.000 m². De huurovereenkomst heeft een vaste termijn van 10 jaar en start aansluitend op het vertrek van DPD Belgium.

Op de sites in Herentals, Herentals Green Logistics, is per 31 december 2022 alle beschikbare ruimte verhuurd. Met huurder Yusen Logistics, een bestaande huurder van de oorspronkelijke site, is een overeenkomst met uitbreiding getekend om te verhuizen naar de in 2022 opgeleverde delen op de nieuwe site. De nieuwe huurcontracten omvatten circa 20.000 m². Voor het vrijgekomen gedeelte van Yusen op de oude site is een contract getekend met een nieuwe huurder Sumitomo Warehouses (Europe). De huurovereenkomst van circa 13.500 m² is getekend voor een totale periode van negen jaar. Tevens is eind oktober 2022 een huurovereenkomst getekend met Fox International Group (Rather Outdoors) voor het logistiek project in aanbouw van 8.000 m² met 1.500 m² mezzaninefaciliteiten en 500 m² kantoren voor een periode van 10 jaar. De oplevering van dit project van 10.000 m² is in het eerste kwartaal van 2023 gepland.

In het logistiek complex te Wilrijk heeft Toyota Material Handling de unit van 3.128 m² per 30 juni 2022 verlaten. Vanaf 1 juli heeft Contaynor bv (commerciële naam: Andy) er zijn intrek genomen en zet dit bedrijf de eerste stappen in Antwerpen. Intervest is tevreden om de groei-ambities van Contaynor mee te faciliteren met een huurovereenkomst van negen jaar.

Op de logistieke site in Duffel is het contract van Reynaers Aluminium voor een unit van 4.067 m² op 30 juni 2022 vervallen. Ook hier kan Intervest een nieuwe huurder verwelkomen. Sobe-Log, onderdeel van Sonepar, baat er sinds 1 juli 2022 de logistieke activiteiten uit.

Verder werd ook het aangekondigd vertrek van Rogue Benelux in Schelle opgevangen met de komst van Ehale op 1 augustus 2022. Het gebouw met een opslagruimte van 6.586 m² wordt voor negen jaar verhuurd.

In de logistieke portefeuille van België is in de loop van 2022 in totaal circa 194.500 m² verlengd of vernieuwd voor een totale contractuele jaarhuur van € 8,6 miljoen.

Voor de **logistieke portefeuille in Nederland** is in de loop van het eerste kwartaal 2022 de huurovereenkomst getekend met Nouwens Transport Breda voor de uitbreiding van 3.650 m² nieuwbouw-magazijn. Dit nieuwbouw-magazijn, palend aan het reeds bestaande warehouse is in het eerste kwartaal van 2022 na oplevering verworven door Intervest.

Verder is in Nederland in het tweede kwartaal van 2022 een huurovereenkomst gesloten met My Jewellery voor het in aanbouw zijnde high-end built-to-suit warehouse van circa 10.000 m² in 's-Hertogenbosch.

In het laatste kwartaal van 2022 heeft Intervest met ASML, hoogtechnologisch bedrijf, leverancier van machines voor de halfgeleiderindustrie die worden gebruikt bij het maken van chips, een verlenging van het bestaande huurcontract afgesloten. Het pand, gekend als Silver Forum op het terrein van Eindhoven Airport, heeft een oppervlakte van 28.742 m². De bestaande huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2015 voor een duur van 9 jaar en loopt tot en met 31 december 2023. De huidige huurverlenging gaat in op 1 januari 2024 en geldt voor 10 jaar, aan marktconforme voorwaarden.

In de logistieke portefeuille van Nederland is in de loop van 2022 in totaal circa 62.800 m² verlengd of vernieuwd voor een totale contractuele jaarhuur van € 3,9 miljoen.

In de **kantorenportefeuille** is een verlenging van het huurcontract met Galapagos opgetekend. Galapagos is één van de huurders van het eerste uur en al sinds 1999 aanwezig op Mechelen Campus en Mechelen Intercity Business Park. Eveneens in Mechelen is met Borealis een verlenging van het huurcontract overeengekomen. De huurvoorwaarden van deze hernieuwingen zijn volledig in lijn met de bestaande contracten van Intervest.

Verder is in de kantorenportefeuille een huurovereenkomst getekend met Amoda, die vanaf 1 april 2022 ingetrokken is in gebouw C van het kantoorcomplex De Arend in Edegem. De huurovereenkomst is gesloten voor een vaste termijn van 9 jaar.

In de loop van het vierde kwartaal zijn net voor de inhuldiging van het prestigieuze kantoorproject Greenhouse Collection de eerste huurcontracten afgesloten. Kangaroot en Realis nemen elk respectievelijk circa 560 m² in gebruik en tekenen een 6/9 contract. Kebony neemt circa 370 m² en tekent een standaard 3/6/9 contract.

In de kantorenportefeuille is in de loop van 2022 in totaal circa 28.650 m² verlengd of vernieuwd voor een totale contractuele jaarhuur van € 4,3 miljoen.

De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt 90% op 31 december 2022 en neemt hierbij 4%-punten af ten opzichte van jaareinde 2021 (94%). De bezettingsgraad in de **logistieke portefeuille van Nederland** blijft op 100%. Voor de logistieke portefeuille in België bedraagt de bezettingsgraad op jaareinde 96% (99% op 31 december 2021). In de kantorenportefeuille bedraagt de bezettingsgraad 76% (87% op 31 december 2021).

De afname in de bezettingsgraad in de Belgische logistieke portefeuille en de kantorenportefeuille is voornamelijk het gevolg van de oplevering van enkele mooie projecten in aanbouw in de loop van het vierde kwartaal van 2022, die op balansdatum nog niet volledig verhuurd zijn.

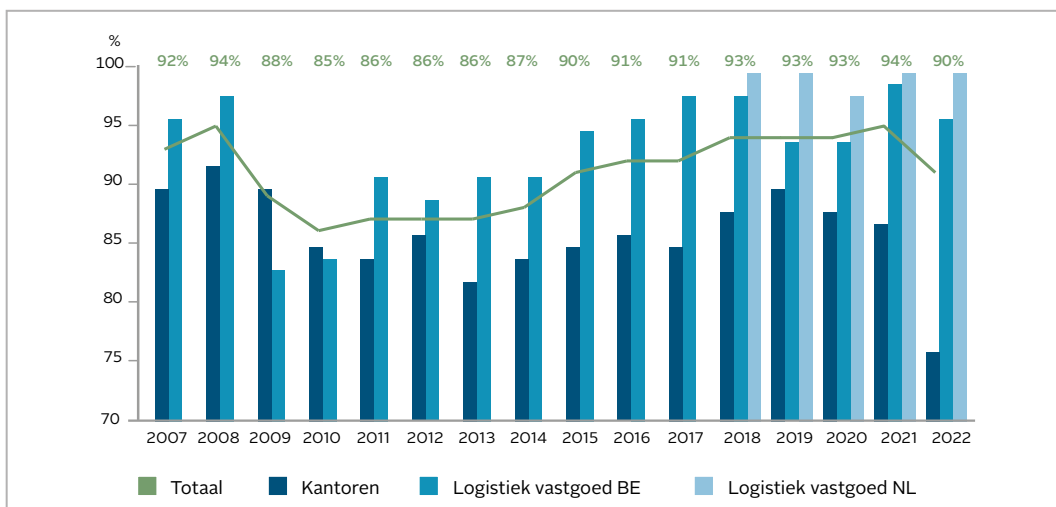
Voor de kantorenportefeuille betreft dit Greenhouse Collection at the Singel, waarvan de commercialisatie op 31 december 2022 nog volop lopend is. Op zich niet vreemd, want nu het prestigieuze kantoorgebouw met een verhuurbare oppervlakte van circa 15.800 m² en een geschatte huurwaarde van meer dan € 3 miljoen volledig afgewerkt is, kan de look en feel van het gebouw pas ten volle worden waargenomen tijdens het plaatsbezoek van potentiële huurders.

De eerste huurovereenkomsten werden zoals hierboven gemeld opgetekend net na de oplevering, zodat op jaareinde het kantoorgebouw een bezettingsgraad heeft van 19% en zo dus doorweegt in de totale bezettingsgraad van de kantorenportefeuille. Het aandeel van het gebouw Greenhouse Collection at the Singel in de totale kantorenportefeuille bedraagt immers 7%-punten. In de loop van 2023 zijn aanvullend nieuwe overeenkomsten gesloten, voor de verhuring van twee privaatruimtes van samen circa 1.540 m² en enkele contracten voor serviced offices waardoor de bezettingsgraad van het gebouw eind februari 2023 31% bedraagt en zo de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille op 77% brengt.

In de logistieke portefeuille van België is in de loop van het vierde kwartaal Zeebrugge Green Logistics opgeleverd. Op 31 december 2022 bedraagt de bezettingsgraad van deze grootschalige nieuw ontwikkelde site met een verhuurbare oppervlakte van net geen 110.000 m² 71%. Ook hier is de commercialisatie van de beschikbare ruimte volop lopend en wordt verwacht de resterende logistieke ruimte binnen afzienbare termijn te verhuren zodat de bezettingsgraad in de logistieke portefeuille van België naar verwachting weer zal toenemen in het eerste kwartaal van 2023.

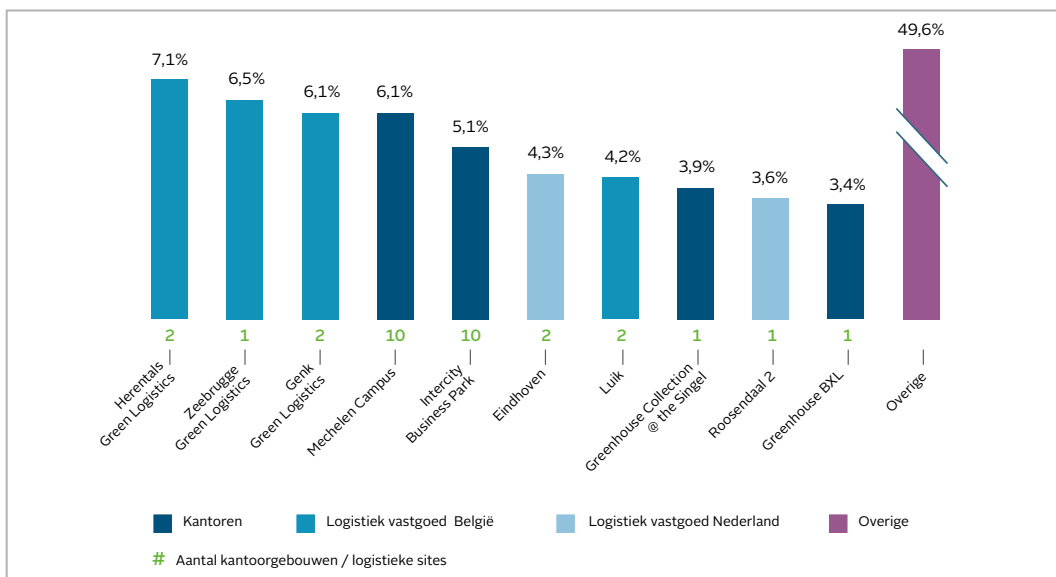
Bezettingsgraad volgt de economische cyclus

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest gedurende de 15-jarige periode van 2008 tot 2022 is 90% met als maximum 94% (op 31 december 2021 en 2008) en als minimum 85% (op 31 december 2010). De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille situeert zich boven het gemiddelde genomen over de laatste 15 jaar. Voor België is deze 96% op jaareinde tegenover een gemiddelde van 93%, voor Nederland is het gemiddelde sinds de opstart van de Nederlandse portefeuille 100%, wat ook dit jaar bereikt is. De bezettingsgraad in het kantorensegment situeert zich op 31 december 2022 op een laag niveau, namelijk 76% tegenover 86% gemiddeld. Zoals eerder aangehaald is dit het gevolg van de oplevering van Greenhouse Collection at the Singel dat per 31 december 2022 een bezettingsgraad heeft van 19% en zwaar doorweegt in de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille. Bij volledige verhuring van Greenhouse Collection at the Singel op 31 december 2022 zou de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille 85% bedragen.



1.2.7 Risicospreiding van gebouwen

Intervest streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht het relatieve aandeel van de individuele gebouwen en complexen in de totale portefeuille te beperken. Herentals Green Logistics, met een verhuurbare logistieke oppervlakte van circa 104.500 m² (i.e. exclusief het kantoor- en parkeergebouw op de site), is op 31 december 2022 en uitgedrukt op basis van de reële waarde, de grootste site van de portefeuille. Het kantoorcomplex Mechelen Campus en ook Intercity Business Park bestaan uit meerdere kantoorgebouwen.

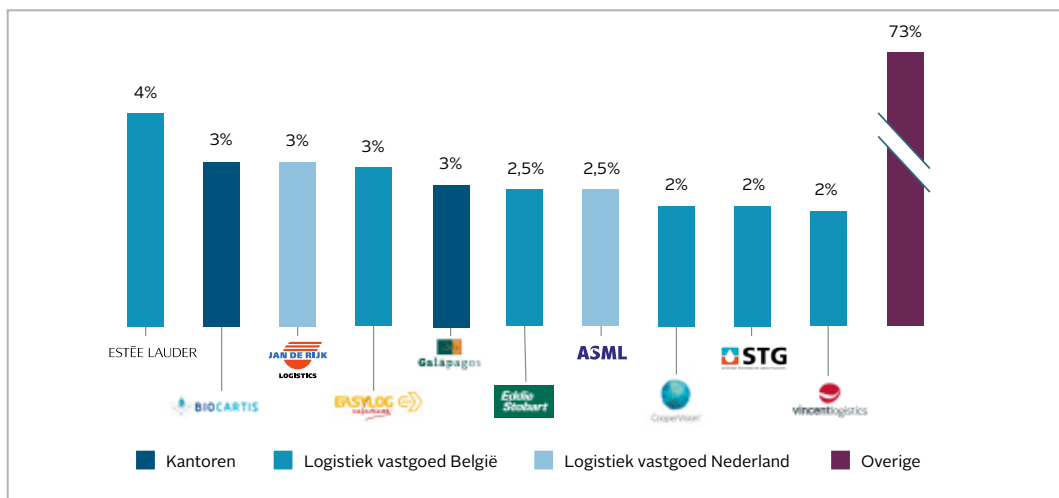


1.2.8 Risicospreiding naar huurders

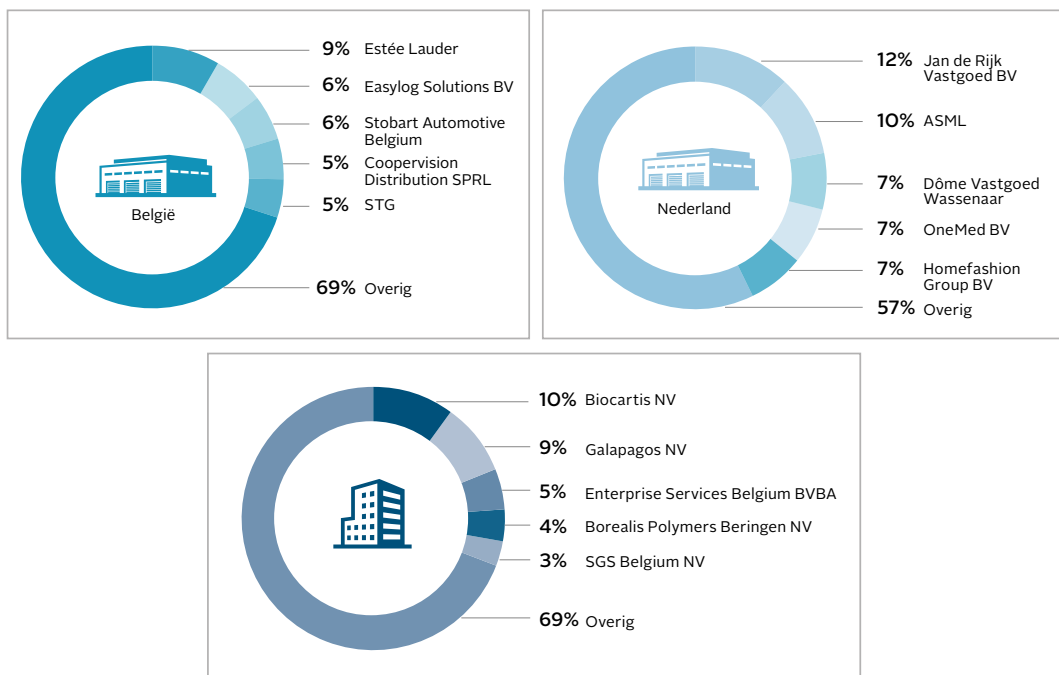
De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 27% van de huurinkomsten. Dit zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector die vaak deel uitmaken van internationale concerns. 8% van de belangrijkste huurders behoort tot het kantorenssegment, 13% behoort tot het logistieke segment van België en 6% tot het Nederlandse logistiek segment.

De huurinkomsten van Intervest zijn, zonder rekening te houden met flex-werkers, verspreid over 212 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert.

De gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de tien belangrijkste huurders is gemiddeld 5,3 jaar.



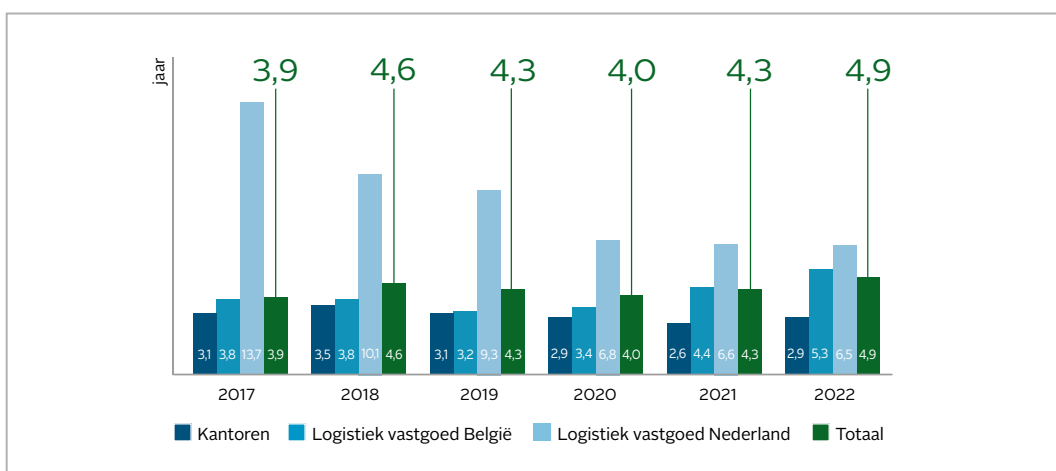
In de taartdiagrammen hierna worden de vijf belangrijkste huurders per segment weergegeven.



1.2.9 Looptijd huurcontracten in portefeuille¹

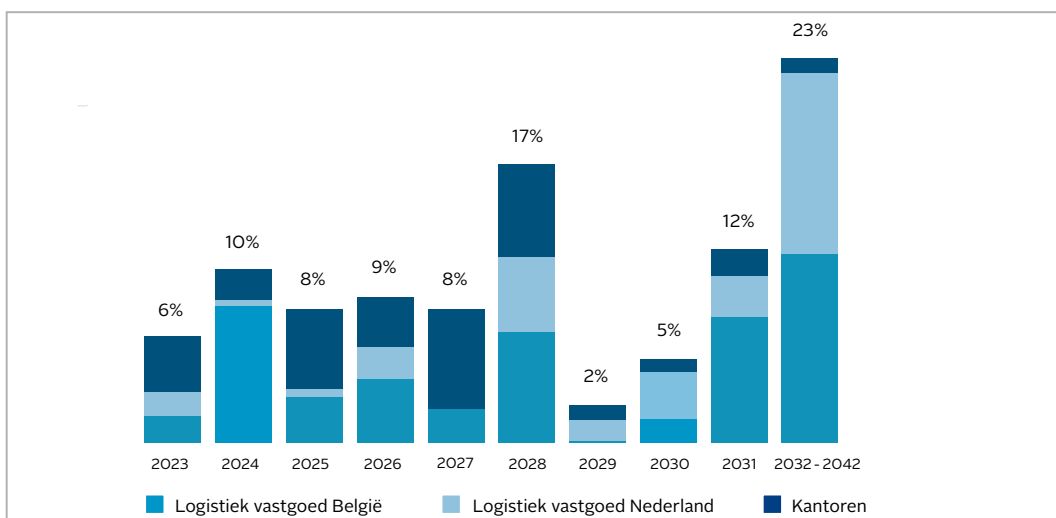
Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de volledige portefeuille

Ondanks de moeilijke en onzekere macro-economische situatie sluit Interinvest 2022 af met een gemiddelde resterende looptijd tot eerstvolgende vervaldatum van 4,9 jaar voor de volledige vastgoedportefeuille. De stijging ten opzichte van jaareinde 2021 (4,3 jaar) is gerealiseerd door een **actief verhuuringsbeleid**. Verdere toelichting rond de verhuurtransacties is raadpleegbaar in het Activiteitenverslag- Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad.



Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille¹

De eindvervaldagen van de langetermijnhuurcontracten zijn goed gespreid over de komende jaren. 6% van de contracten heeft, op basis van de contractuele jaarhuren, een eindvervaldatum in 2023. 10% heeft een eindvervaldatum in 2024.



¹ De flexibele contracten voor coworking ruimtes en serviced offices worden in de berekeningen buiten beschouwing gelaten. Ze bedragen momenteel minder dan 1% van de totale contractuele jaarhuur.

Van de contracten die in 2023 op eindvervaldag komt, heeft 3%, of een jaarhuur van € 2,5 miljoen, betrekking op de kantorenportefeuille. Het betreft een 35 tal kleinere contracten, voornamelijk in Mechelen. 2%, of een jaarhuur van € 1,2 miljoen komt op eindvervaldag in de logistieke portefeuille van België (6 contracten) en 1% of een jaarhuur van € 1,1 miljoen op de logistieke portefeuille van Nederland (1 contract).

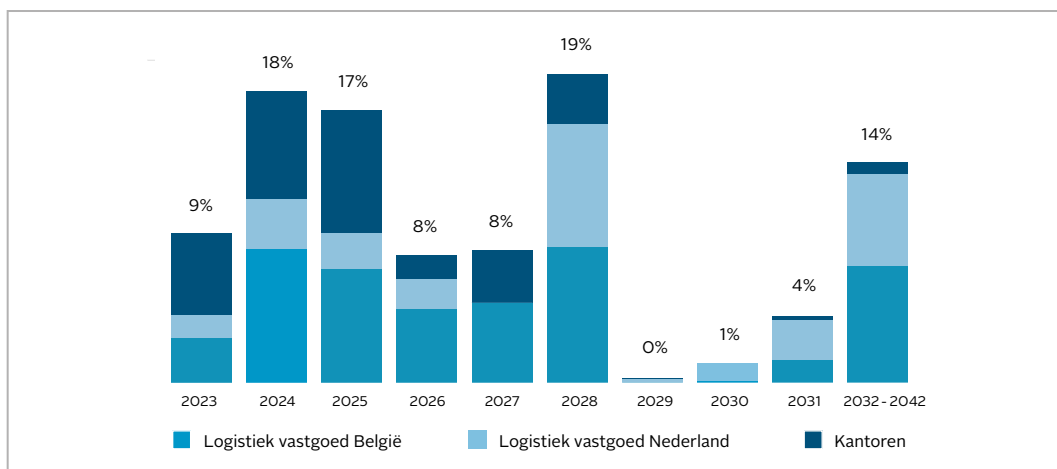
Intervest anticipeert tijdig op deze toekomstige vervaldagen, en onderzoekt momenteel de verschillende mogelijkheden op vlak van verlengingen of herverhuringen. Van de totaliteit van de huurcontracten heeft 84% een eindvervaldatum na 2024.

Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

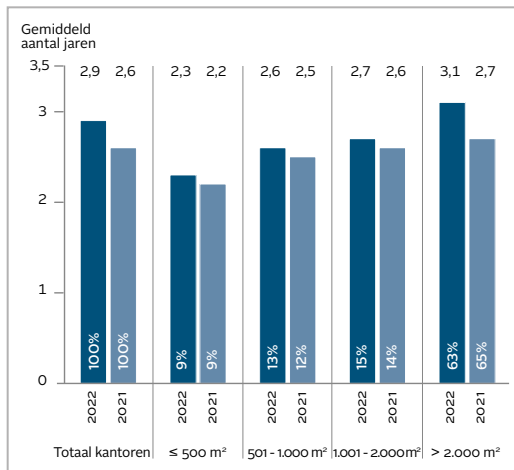
De grafiek hieronder toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten. Dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag. Gezien Intervest diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de vaak gebruikelijke drie jaar.

De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2022 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario. De in 2022 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 7,9 jaar (9,5 jaar voor de huurders vertrokken in 2021).

Op 31 december 2022 heeft 9% van de contracten, op basis van de contractuele jaarhuren, een eerstvolgende vervaldatum in 2023. 5% hiervan zijn huurcontracten in de kantorenportefeuille, 3% in de Belgische logistieke portefeuille en 1% in de Nederlandse logistieke portefeuille.



Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

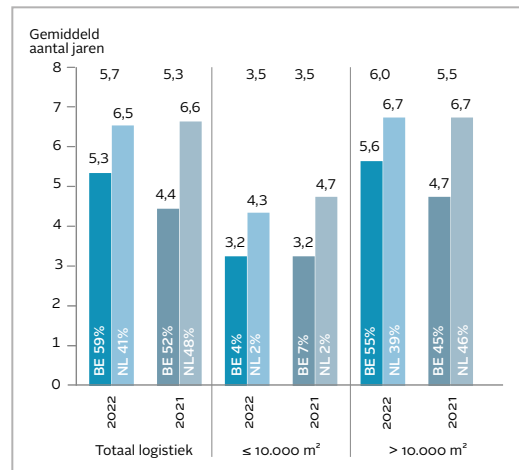


Voor de **kantoren** is de gemiddelde huurperiode tot de eerstvolgende vervaldag (WALB) 2,9 jaar op 31 december 2022 (2,6 jaar op 31 december 2021).

Voor de grotere huurders (deze boven 2.000 m²) die 63% uitmaken van de resterende huurinkomstestroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Intervest, ligt de eerstvolgende vervaldag over 3,1 jaar (2,7 jaar op 31 december 2021).

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

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed



Voor de **logistieke portefeuille gelegen in België** bedraagt de gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende vervaldag 5,3 jaar op 31 december 2022 (4,4 jaar op 31 december 2021) als gevolg van een actief verhuurbeleid met nieuwe langetermijnhuurcontracten onder andere in Genk Green Logistics, Puurs en Herentals Green Logistics.

De **logistieke portefeuille in Nederland**, waar het afsluiten van langetermijnovereenkomsten vaak gebruikelijk is, heeft een gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervaldatum van 6,5 jaar (6,6 jaar op 31 december 2021).

Op 31 december 2022 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 2,9 jaar ten opzichte van 2,6 jaar op 31 december 2021.

Op 31 december 2022 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten voor de logistieke portefeuille in België 5,3 jaar (4,4 jaar op jaareinde 2021) en in Nederland 6,5 jaar (6,6 jaar op jaareinde 2021).

Gemiddelde retentie van de portefeuille in 2022¹

In 2022 (inclusief 31 december 2021) is in de **gehele portefeuille** 18% van de jaarlijkse huurinkomsten (58 contracten of € 13,1 miljoen) op een vervaldatum gekomen. Dit kon een tussentijdse (2%) dan wel een eindvervaldag (16%) zijn. 6% van de jaarlijkse huurinkomsten (23 contracten of € 4,7 miljoen) is niet opgezegd, is verlengd of vernieuwd met de bestaande huurder, 12% van de jaarlijkse huurinkomsten (35 contracten of € 8,4 miljoen) is effectief op een eindvervaldag gekomen. Hiervan is ondertussen 3% (8 contracten of een jaarhuur van € 2,0 miljoen) opnieuw verhuurd op 31 december 2022.

In het **logistieke segment van België** is 7% (13 contracten of een jaarhuur van € 5,0 miljoen) op een tussentijdse of eindvervaldatum gekomen in 2022 (inclusief 31 december 2021). Hiervan is 2% of een jaarhuur van € 1,6 miljoen niet opgezegd, is verlengd of vernieuwd met de bestaande huurder. 5% of een jaarhuur van € 3,4 miljoen is effectief tot een einde gekomen in de loop van 2022. Hiervan is 3% of een jaarhuur van € 1,7 miljoen opnieuw verhuurd op jaareinde 2022. 2% of een jaarhuur van € 1,7 miljoen is niet opnieuw verhuurd. Het betreft voornamelijk Zellik met een contractuele jaarhuur van € 0,9 miljoen, waar het contract met Delhaize vanuit Intervest is opgezegd na het vertrek van huurder DPD Belgium zodat een herontwikkelingstraject kan worden opgestart voor deze site en de niet-strategische site in Huizingen met een contractuele jaarhuur van € 0,7 miljoen, welke in de loop van 2022 gedesinvesteerd is. De huurders die in 2022 vertrokken zijn in het Belgische logistieke segment zijn gemiddeld 6 jaar huurder gebleven bij Intervest. De nood aan flexibiliteit en dus contracten met een kortere looptijd is voor grotere logistieke spelers vaak belangrijk.

In het **Nederlandse logistieke segment** is één huurcontract voor parkeerruimte op eindvervaldag gekomen (0% van de contractuele jaarhuur). Deze parkeerruimte is overgenomen door een andere huurder op de site.

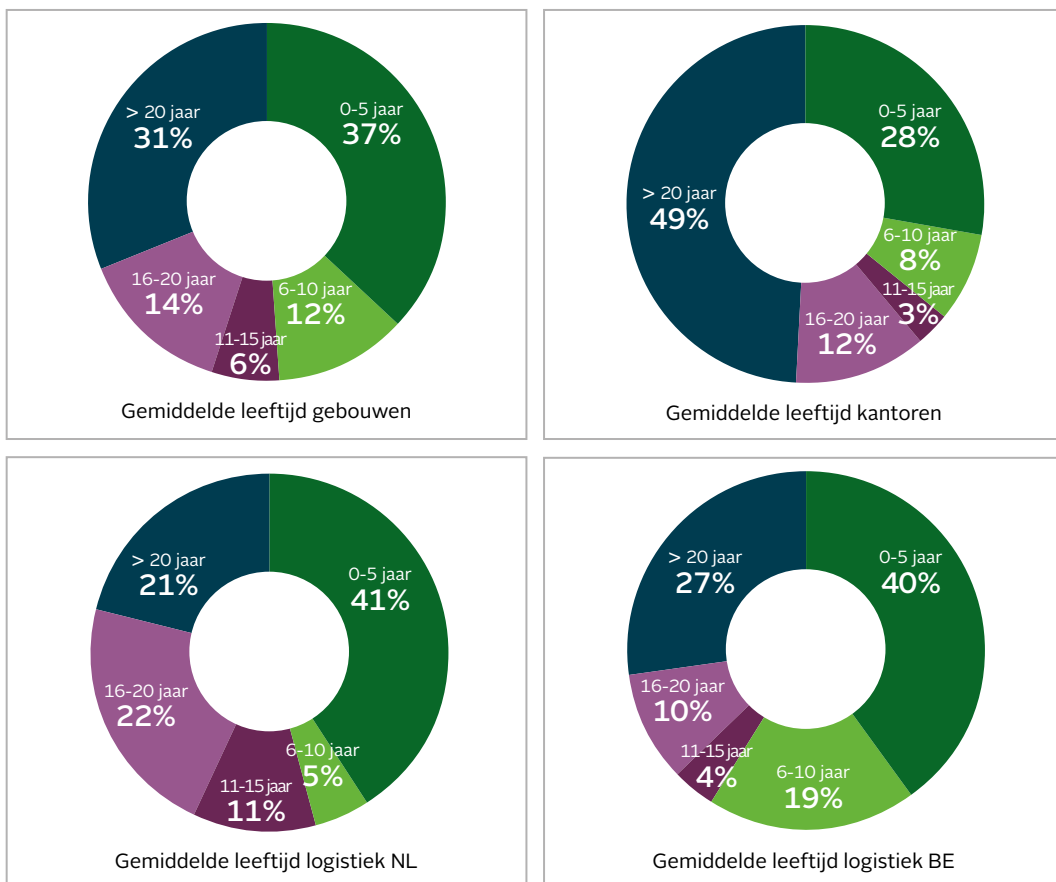
In het **kantorenssegment** is 11% (44 contracten of een jaarhuur van € 8,0 miljoen) op tussentijdse of eindvervaldatum gekomen in 2022 (31 december 2021 inbegrepen). Hiervan is 4% of een jaarhuur van € 3,0 miljoen niet opgezegd, is verlengd of vernieuwd met de bestaande huurder, 7% of een jaarhuur van € 5,0 miljoen is effectief tot een einde gekomen. Het betreft voornamelijk het vertrek van PwC in Woluwe Garden op 31 december 2021 met een jaarhuur van € 3,3 miljoen. Voor Woluwe Garden is een grootschalig herontwikkelingstraject opgestart. Van de overige vrijgekomen kantoorruimte is ondertussen reeds € 0,3 miljoen opnieuw verhuurd op jaareinde 2022. De huurders die in 2022 vertrokken in het kantorenssegment, zijn gemiddeld 8,3 jaar als huurder bij Intervest gebleven.

Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijden van de huurcontracten blijft de uitdaging op het vlak van asset management, evenals het verder stabiliseren en mogelijkere wijze verbeteren van de bezettingsgraad in de segmenten. Intervest blijft permanent inspelen op en mee-evolueren met de wijzigende marktomstandigheden. In combinatie met een stevige vastgoedervaring en via een uitgebreide dienstverlening tracht Intervest ten volle in te spelen op de behoeften van de huurders en zo een referentie te worden voor duurzame waardecreatie in het vastgoed.

¹ Berekeningen zijn gemaakt op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van de totale vastgoedportefeuille op 31 december 2022.

1.2.10 Gemiddelde leeftijd van de gebouwen¹

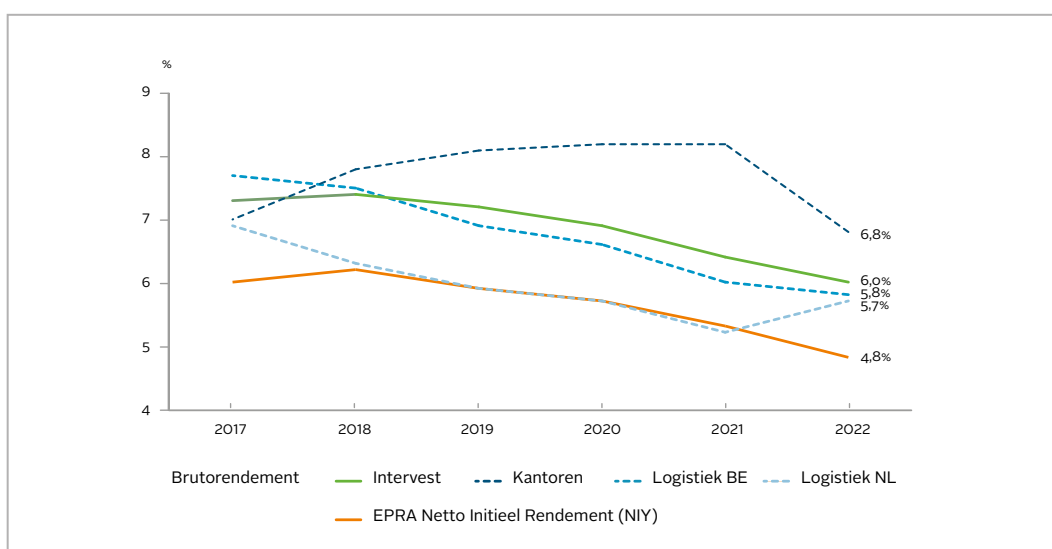
Intervest hanteert een proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen en via een constante monitoring van het investeringsplan wordt de kwaliteit van de portefeuille gegarandeerd. Naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid worden herontwikkelingen en renovaties van de panden uitgevoerd om zowel de kantoorgebouwen als de logistieke panden kwalitatief hoogstaand te houden en de technische en economische levensduur van de gebouwen te optimaliseren. Zo is in 2022 circa € 3 miljoen besteed aan investeringen in de bestaande portefeuille.



¹ De percentages zijn berekend op basis van de reële waarde van het voor verhuur beschikbare vastgoed op 31 december 2021. De ouderdom wordt uitgedrukt ten opzichte van het bouwjaar, zonder rekening te houden met kleine renovaties. Anderzijds wordt de ouderdom aangepast indien een gebouw volledig is gerenoveerd.

1.2.11 Evolutie van het rendement op de reële waarde

Het brutorendement op de reële waarde in deze grafiek is berekend op de contractuele huur van de vennootschap. Het gemiddeld brutorendement van het vastgoed beschikbaar voor verhuur bedraagt 6,0% per 31 december 2022 (6,4% op 31 december 2021). Voor het Belgisch logistiek segment is het brutorendement gedaald van 6,0% op 31 december 2021 naar 5,8% op 31 december 2022. Voor het logistiek vastgoed in Nederland neemt het brutorendement toe van 5,2% op 31 december 2021 naar 5,7% op jaareinde 2022 als gevolg van de decompressie in de yields, ingeschat door de vastgoeddeskundige, die zorgt voor een waardedaling in de reële waarde van de Nederlandse portefeuille. In de kantorenportefeuille daalt het brutorendement van 8,2% op 31 december 2021 naar 6,8% op jaareinde 2022 als gevolg van de oplevering van het prestigieuze kantoorgebouw Greenhouse Collection at the Singel dat beschouwd wordt als de nieuwe prime voor Antwerpen.



1.2.12 Verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur van Intervest wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 1 miljard, exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan, tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur van € 1,2 miljard op 31 december 2022 (weliswaar gronden inbegrepen). De verzekerde waarde bedraagt voor de logistieke portefeuille in België € 392 miljoen, voor het logistiek vastgoed in Nederland € 229 miljoen en voor de kantorenportefeuille € 422 miljoen.

De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurdering, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is, voor zover dit binnen een redelijke termijn, vastgesteld door de expert, gebeurt. Inclusief deze bijkomende waarborgen is de verzekerde waarde € 1,3 miljard. Deze verzekerde waarde wordt gesplitst in € 479 miljoen voor het logistiek vastgoed in België, € 265 miljoen voor het logistiek vastgoed in Nederland en € 526 miljoen voor de kantorenportefeuille.

Intervest is verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke en materiële schade dekt tot een bedrag van € 2,5 miljoen per schadegeval en zuiver stoffelijke schade tot € 0,5 miljoen. Verder zijn de leden van de raad van toezicht en van de directieraad verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid waarbij schade wordt gedekt tot een bedrag van € 30 miljoen.

1.3 Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

De waardering van de vastgoedportefeuille van Intervest is op 31 december 2022 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- › Cushman & Wakefield Belgium SA, vertegenwoordigd door Victoria Parret en Gregory Lamarche
- › CBRE Valuation Services vertegenwoordigd door Kevin Van de Velde en Pieter-Jan Arts
- › CBRE Valuation Advisory BV, vertegenwoordigd door Hero Knol en Devin Ummels.

De **waarderingsmethode** die hoofdzakelijk gehanteerd wordt door de vastgoeddeskundigen voor de portefeuille van Intervest is de Inkomstenmethode of Inkomstenkapitalisatie. De Inkomstenkapitalisatie wordt aanbevolen voor vastgoed dat inkomsten genereert met een stabiele en voorspelbare cashflow. De waardering is gebaseerd op de verhouding tussen het inkomen dat het vastgoed produceert (markthuur) en het rendement dat een investeerder vereist (kapitalisatievoet).

Het vereiste rendement of de kapitalisatievoet is afhankelijk van het verwachte rendement van andere beleggingsmogelijkheden, rekening houdend met de algemene risico's van de investering, evenals het risicovrije rendement, de inflatie en de liquiditeit.

De kapitalisatievoet zal de perceptie van deze risico's op de markt weerspiegelen. Deze risico's hebben betrekking op:

- › de huurder(s) en hun voortdurende vermogen om de huur te betalen
- › marktrisico's in termen van de voortzetting van de huidige huurwaarden in de toekomst
- › risico's verbonden aan veranderingen in de financierings- en investeringsmarkten, die ertoe zouden kunnen leiden dat beleggers een lager of een hoger rendement van de vastgoedmarkt accepteren.

De marktwaarde wordt verkregen door de transactiekosten in mindering te brengen op de investeringsswaarde na correcties.

Huurwaarden en beleggingsrendementen zijn bepaald op basis van (i) de marktkennis en ervaring van de vastgoeddeskundige, en (ii) recente, vergelijkbare markt- en buitenmarkttransacties, rekening houdend met de kenmerken van het vastgoed, zoals de locatie, bereikbaarheid, zichtbaarheid, de algemene staat van onderhoud en het onderhoud, de grootte, het aantal en type huurders, de gemiddelde duur van de resterende huurovereenkomsten, enz.

De investeringswaarde vóór correcties wordt verkregen door de markthuur te delen door de juiste kapitalisatievoet. Afhankelijk van de situatie moeten een aantal aanpassingen in aanmerking worden genomen om de investeringswaarde na correcties af te leiden.

De meest voorkomende correcties zijn:

- › de actualisering van het verschil tussen de actuele huur en de markthuur tot de volgende contractuele break of het einde van de huurovereenkomst; de correctie zal negatief zijn als het pand onder de marktprijs verhuurd wordt en positief als het goed boven de marktprijs verhuurd wordt
- › leegstaande ruimtes worden gezien als een inkomensverlies aangezien het vastgoed gewaardeerd wordt op basis van de totale huurwaarde
- › makelaarskosten
- › renovatiekosten
- › huurkortingen.

De marktwaarde (of kosten koper waarde) wordt verkregen door de transactiekosten in mindering te brengen op de investeringsswaarde na correcties.

De fair value of reële waarde is de geschatte waarde exclusief de geschatte te betalen overdrachtskosten op het moment dat het vastgoed kan worden verkocht op de markt op datum van taxatie. De berekening van deze waarde gebeurt door de taxateur volgens IFRS 13 / IAS 40. In het waarde-ringsverslag van de Nederlandse vastgoedexpert is de reële waarde gelijk aan de marktwaarde.

IFRS 16 en IAS 16

Op uitdrukkelijke vraag van de revisor, en in overeenstemming met de vereisten van de IFRS 16 regelgeving, hebben de vastgoeddeskundigen een bijzondere taxatieoverweging gemaakt.

Deze houdt in dat de vastgoeddeskundigen uitdrukkelijk en expliciet abstractie maken van alle eventuele vergoedingen die betaald dienen te worden in het kader van tijdelijke gebruiksrechten/eigendomsrechten (zoals daar zijn erfpachten, concessies, etc.) aangezien deze onder IFRS 16 reeds afzonderlijk op de balans vermeld dienen te worden. Alle vermelde waarden in het waarderingsrapport dienen als dusdanig geïnterpreteerd te worden.

De waardering van de vastgoedportefeuille is als volgt verdeeld over de vastgoeddeskundigen:

Vastgoeddeskundige	Land	Reële waarde (€ 000)	%	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield Belgium	België	346.998	26%	355.673
CBRE Valuation Services	België	614.983	47%	630.356
CBRE Valuation Advisory	Nederland	351.603	26%	383.248
TOTAAL Taxatierapporten		1.313.584	99%	1.369.277
AANSLUITING MET VASTGOEDBELEGGINGEN:				
Aanpassing i.f.v. verhoging transfer taks in Nederland		-7.576		nvt
Grondreserves		27.410		27.410
Vastgoedbeleggingen		1.333.418	100%	1.396.687

Het vastgoed gewaardeerd door de externe vastgoeddeskundigen van intervest omvat de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur en de projectontwikkelingen in aanbouw en is exclusief de gebouwen beschikbaar voor verkoop en de zonnepanelen en laadpalen.

De grondreserves worden nog niet geherwaardeerd. Gezien voor deze grondreserves nog geen duidelijk beeld over de te maken projectkosten kan gemaakt worden, geen vergunningen bekomen werden of een substantieel deel voorverhuurd werd, is de vennootschap van mening dat de initiële aanschafwaarde nog steeds de reële waarde vertegenwoordigt. Meer informatie over het ontwikkelingspotentieel is terug te vinden in het Activiteitenverslag - 1.1.3 Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel. Voor verdere informatie over de waardering van het vastgoed en de correctie voor de verhoging op de transfer tax in Nederland wordt verwezen naar de Financiële Staten - Toelichting 14. Vaste Activa.

1.3.1 Conclusie

De vastgoeddeskundigen hebben voor de vastgoedportefeuille van Interinvest een totale investeringswaarde bepaald, op 31 december 2022, van € 1.369.277.000 en een reële waarde van € 1.313.584.000.

Cushman & Wakefield Belgium

Gregory Lamarche, MRICS
Partner
Valuation & Advisory

Victoria Parret
Senior Valuer
Valuation & Advisory

CBRE Valuation Services

Kevin Van de Velde, MRICS
RICS Registered Valuer
Director

Pieter-Jan Arts
Senior Valuation Surveyor

CBRE Valuation Advisory

Drs. H.W.B. Knol MSc RE MRICS
RICS Registered Valuer
Director

D.L.L. Ummels MSc RT
Associate Director

1.4 De markt van logistiek vastgoed en kantoren¹

1.4.1 Logistiek vastgoed

Huurmarkt

België

Bedrijven besteden steeds meer aandacht aan de verduurzaming en de kostenoptimalisatie van hun bedrijfsvoering en hun logistiek proces. Dit kan vaak leiden tot een zoektocht naar een nieuwe locatie of ontwikkeling op maat. Naast de vastgoedkosten worden ook transport- en arbeidskosten meegenomen in dit plaatje. Als een bedrijfspannend toelaat te besparen op transport-, energie- of onderhoudskosten kunnen bedrijven een hoger huurniveau dragen en verantwoorden. De prime huren voor logistiek situeren zich momenteel rond € 70/m², wat 13% stijging betekent ten opzichte van 2021. Deze stijging is het resultaat van schaarste in beschikbare magazijnen en stijgende prijzen als gevolg van de inflatie. Deze niveaus worden voornamelijk rond Brussel en de as Antwerpen-Brussel gehaald.

In 2022 bedraagt de totale take-up aan logistieke oppervlakte 1.200.000 m², in lijn met 2021.

Tevens ligt dit nog steeds ver boven het gemiddelde niveau van de afgelopen vijf jaren. Enkel in 2021 en 2022 bedraagt de take-up meer dan 1 miljoen m² per jaar. De netto-absorptie (take-up zonder verhuizingen) in 2022 bedraagt 800.000 m². De huurtransacties voor magazijnen met een vloeroppervlakte tussen 10.000 m² en 20.000 m² verdubbelt ten opzichte van het gemiddelde niveau van de afgelopen vijf jaren.

Over het algemeen blijft de beschikbaarheid van gebruiksklare logistieke ruimten op een laag peil van 1,51%, in lijn met 2021. In 2022 is 700.000 m² opgeleverd, waarvan reeds 90% voorverhuurd. De leegstandsniveaus worden dus niet verwacht op korte termijn te gaan stijgen.

Nederland

De Nederlandse verhuurmarkt presteert nog steeds sterk in het 2022. De markt is grotendeels klassiek gestuurd door 3PL'ers en online-retailers die sterk presteren door e-commerce, wat inmiddels een trend is in het winkelgedrag van consumenten. De leegstand blijft historisch laag tegenover de voorgaande jaren, nl. rond 2,3%.

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

Bijkomende oorzaak van de verbreding van deze markt is de stijgende problematiek die bedrijven ondervinden om genoeg kwalitatief personeel aan te trekken om in deze logistieke centra te werken. Er wordt opgemerkt dat dit, samen met het groeiende belang van ESG, een van de grootste factoren is in de huurbeslissing van een onderneming.

De verwachting is dat de heersende trend in de huurmarkt zich zal voortzetten in 2023 waardoor de opname nog steeds zal gaan toenemen en verdere schaarste zal optreden in moderne, state-of-the-art warehouses.

De prime rent in Nederland situeert zich op toplocaties rond € 75 à € 85/m². Op Schiphol aan de luchthaven, kan de prime rent tot € 90/m² gaan.

¹ Bronnen: JLL Capital Markets 2022 Q3, CBRE Logistics Marketview 24012023, CBRE Brussels Office Marketview Q4 2022, CBRE Real Estate Market Outlook 2023 Nederland, <https://nieuws.cbre.nl/laatste-kwartaal-2022-slechtste-beleggingskwartaal-voor-vastgoedmarkt-sinds-2014>. Vakliteratuur en gesprekken met vastgoeddeskundigen doorheen het jaar.

Investeringsmarkt

België

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

In 2022 is het investeringsvolume van 2021 overschreden, voornamelijk dankzij een zeer actief eerste halfjaar van 2022. De historisch lage yields van 3,50% in de eerste maanden van 2022 zijn vervolgens zeer sterk beïnvloed door rentestijgingen en bijgevolg gestegen tot 4,35%, met een sterk opwaartse trend richting 5,35%.

Nederland

De Nederlandse logistieke vastgoedmarkt blijft in de eerste maanden van 2022 expansief en aanvangsrendementen dalen verder tot net onder 3,0%. Vanaf Q2 en richting het einde van het jaar zijn mede door de hoge bouwkosten, de politieke beperkingen en maatregelen zoals de verhoging van overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4% en natuurlijk de impact van de oorlog in Oekraïne het aantal transacties gedaald.

Door de stijgende rente is voor het eerst sinds 2013 over de breedte van de markt de waarde van beleggingen in neerwaartse trend. Een verdere compressie is verwacht doordat de European Central Bank (ECB) aangeeft voorlopig door te zetten met renteverhogingen.

Momenteel heeft de onzekere economische markt de belangstelling van (buitenlandse) investeerders beperkt. Desondanks stijgen de huurprijzen nog en daalt het huuraanbod.

Naast de daling in investeringsvolume en vastgoedwaarde, zijn ook de transactievolumes gedaald. Deze daling in transactievolumes is met name te zien bij transacties boven € 20 miljoen, omdat dergelijke transacties veelal worden voorzien van externe financieringen, en hierdoor dus de verhoogde rentes een grotere impact hebben op de keuze om al dan niet te investeren in een gebouw. In het laatste kwartaal van 2022, ligt de dynamiek voor dit soort verhandelde objecten 49% lager dan in vergelijking met de afgelopen drie jaren.

Nederland blijft een geliefd land voor e-commerce wat de vraag naar kleinere hubs nabij stadskernen nog steeds toenemen. De consument houdt dan wel van online shoppen, maar hij staat negatief tegenover de 'verdozing' van Nederland. De maatschappelijke discussie over inpassing in het landschap

zal vooralsnog niet stoppen. Hierdoor zal meer aandacht gaan naar architectonische vormgeving en landschappelijke inpassing van de grote distributiecentra. Verscherpte regelgeving vanuit gemeenten is te verwachten.

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

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

Ondanks bovenstaande punten, blijft Nederland door het positieve ondernemingsklimaat, de gunstige ligging met uitstekende infrastructuur een interessante plek voor investeerders en zijn de verwachtingen wel goed te noemen richting de zomer en najaar van 2023. Nederland blijft voor de komende jaren de poort tot Europa voor internationale bedrijven met een belangrijke locatie voor centrale Europese distributiecentra, vooral voor hoogwaardige producten.

Trends

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

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

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

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

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

De recente rentestijgingen doorgevoerd door de ECB, zal zijn impact ongetwijfeld hebben op de magazijnruimten. Maar gelet op de hoge bezetting binnenin de distributiecentra door de aangelegde stock en het tekort aan logistieke zones in België, zal de discrepantie tussen vraag en aanbod naar magazijnruimten alleen maar toenemen.

BREEAM-'Outstanding'

Huurders hechten steeds meer belang aan de duurzaamheid van hun logistieke centra omwille van milieuoverwegingen, aandacht voor welzijn van hun werknemers en kostenefficiëntie.

De hoogst haalbare duurzaamheidsklasse voor gebouwen, namelijk BREEAM 'Outstanding' wordt steeds vaker gehaald. Er wordt naar gestreefd om vervuilende factoren zoals CO₂-uitstoot, de NOx-emissie van de verwarmingsinstallaties en het algemene energieverbruik onder het wettelijk toegestane minimum uit het Bouwbesluit te brengen.

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

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

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

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

Automatisatie en digitalisatie

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

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

Stadsdistributiehubs

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



Nederland - Eindhoven) Gold Forum

1.4.2 Kantoren

Huurmarkt

De jaarlijkse take-up van kantoren in België kent een gestage groei sinds 2010, met uitzondering van 2020 en de Brusselse take-up in 2022. In 2021 bedraagt de Brusselse take-up circa 500.000 m², tegenover circa 300.000 m² in 2022. Dit is voornamelijk te wijten aan de vele huurtransacties in Q4 2021 en de aarzelende economie in Q4 2022. In Vlaanderen daalt de take-up niet significant. Opvallend is dat sinds 2016, de verdeling van de take-up tussen Brussel en de regionale kantorenmarkten gewijzigd is van 60-40 naar 33-67. Omwille van de verschuiving van decentralisatie naar een kantorenmarkt met satellietkantoren, wordt verwacht dat deze trend zich verder zal zetten. De meeste verhuurtransacties zijn terug te vinden in het segment kleiner dan 2.500 m² vloeroppervlakte.

De kantorenmarkt in Vlaanderen presteert wel op niveau dankzij een belangrijk aanbod nieuwbouw in de Vlaamse periferie rond Brussel en een goede prestatie van de Antwerpse kantorenmarkt. Wallonië blijft steken op een gemiddeld niveau omdat een groot deel van de overheidsvraag er inmiddels is gerealiseerd en er weinig nieuwe projecten voorhanden zijn.

De schaarste aan nieuwe, duurzame ontwikkelingen drijft intussen de huurprijzen omhoog.

De beschikbaarheidsgraad in Grade A gebouwen fluctueren rond 1%, tegenover een hoge leegstand van Grade C gebouwen in de Brusselse periferie rond 18%.

De gemiddelde huurprijzen in Brussel zijn echter nog niet beïnvloed door de financiële crisis en blijven schommelen rond € 200/m². De prime huurprijzen in de Leopoldwijk stijgen naar € 345/m² (+8%). De regionale markten presteren op hetzelfde niveau als in Brussel. 50% van de huurtransacties vindt plaats in Grade A kantoorgebouwen, wat de focus op duurzaamheid en het belang van het aantrekken van talent in moderne kantoorgebouwen extra benadrukt. Met huurprijzen, schommelend rond €165/m² is de marktverwachting dat de stijgende trend zich verder doorzet.

Doordat de huurprijs in veel huurcontracten automatisch geïndexeerd wordt, zal in 2023 de take-up hoger zijn, aangezien het aantrekkelijk zal zijn om te veranderen gezien de huurprijzen momenteel nog niet evenredig zijn gestegen met de indexatie.

Investeringsmarkt

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

De investeringsmarkt voor regionale kantoren ervaart ook een zeer positief jaar, met € 1,26 miljard aan transacties, tegenover € 0,55 miljard en € 0,30 miljard in resp. 2021 en 2022.

Deze trend staat in contract met wat vastgoed-experts in andere EMEA-landen waarnemen en ze verklaren dit door het feit dat in Brussel de yields altijd aantrekkelijk zijn gebleven voor core en core plus investeringen.

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

Algemeen wordt verwacht dat de impact van ESG en de nieuwe maatregelen van de overheid omtrent asbest en renovatieverplichtingen zal leiden tot een toename van het aantal deals in 2023, voornamelijk deals in grade C gebouwen.

Trends

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Antwerpen) Greenhouse Collection at the Singel

2 Financieel verslag

Solide financiële resultaten en kerncijfers

KERNCIJFERS



<p>€ 1,71 EPRA resultaat per aandeel</p>	<p>2,0% Gemiddelde rentevoet van de financieringen</p>	<p>€ 1,53 Voorstel brutodividend per aandeel</p>
<p>€ 23,50 EPRA NTA per aandeel</p>	<p>48,0% Schuldgraad</p>	<p>€ 562 miljoen Beurskapitalisatie</p>
<p>+5,6% Organische huurinkomstengroei</p>	<p>4,0 jaar Resterende looptijd langetermijnkredietlijnen</p>	<p>8,0%¹ Brutodividendrendement</p>

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



Gent) North Sea Port Gent - Plasman

2.1 Financiële resultaten 2022

2.1.1 Analyse van de resultaten¹

Organische groei van de huurinkomsten met 5,6% door actief verhuurbeleid

in duizenden €	2022	2021	Verschil	
Huurinkomsten	71.474	65.056	6.418	10%
Met verhuur verbonden kosten	-19	-148	129	-87%
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	559	1.051	-492	-47%
Vastgoedresultaat	72.014	65.959	6.055	9%
Vastgoedkosten	-8.566	-8.383	-183	2%
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-4.862	-4.146	-716	17%
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	58.586	53.430	5.156	10%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	478	198	280	142%
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26.106	66.020	-92.126	-140%
Ander portefeuilleresultaat	3.920	-11.205	15.125	-135%
Operationeel resultaat	36.878	108.443	-71.565	-66%
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-10.877	-7.085	-3.792	54%
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.257	4.217	28.040	665%
Belastingen	-978	-834	-144	17%
NETTORESULTAAT	57.280	104.741	-47.461	-45%
Toewijsbaar aan:				
Aandeelhouders groep	51.714	98.100	-46.386	-47%
Derden	5.566	6.641	-1.075	-16%
NETTORESULTAAT - aandeel van de Groep	51.714	98.100	-46.386	-47%
Toelichting:				
EPRA resultaat	45.467	45.176	291	1%
Portefeuilleresultaat	-26.010	48.707	-74.717	-153%
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.257	4.217	28.040	665%

Het **vastgoedresultaat** bedraagt € 72 miljoen over 2022, een stijging met € 6 miljoen of 9% tegenover vorig jaar, voornamelijk als gevolg van een toename in de huurinkomsten van 10% (€ 65 miljoen). De organische huurgroei ten opzichte van 2021 bedraagt 5,6% en is gedreven door de indexatie van de huurovereenkomsten, 3,3%, en de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoedingen, 3,7%, waarvan de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Enterprise Service Belgium de voornaamste is. Verdere toelichting rond deze verbrekingsvergoeding en de huurinkomsten in het algemeen is terug te vinden in de Financiële Staten, Toelichting 4 - Vastgoedresultaat.

De toename van de **huurinkomsten** en de met **beheer verbonden kosten en opbrengsten** in combinatie met een stijging in de **vastgoed- en algemene kosten** zorgen ervoor dat het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille toeneemt met € 5,2 miljoen of 10% tot € 58,6 miljoen (€ 53,4 miljoen). De operationele marge blijft bijgevolg stabiel op 82%.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor 2022 € -10,9 miljoen (€ -7,1 miljoen). De toename van € 3,8 miljoen is voornamelijk een gevolg van een

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2021.

hogere kapitaalopname als gevolg van de acquisities en ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille en een lichte toename van de gemiddelde rentevoet van de financieringen van 1,8% naar 2,0% in 2022.

De positieve **variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva** bevat de wijziging in de marktwaarde van de interest rate swaps voor een bedrag van € 32,3 miljoen (€ 4,2 miljoen) als gevolg van de stijging van de langetermijnrentevoeten in de loop van 2022.

Het **resultaat op de portefeuille** bedraagt eind 2022 € -26,0 miljoen in vergelijking met € 48,7 miljoen eind 2021.

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2022 € -26,1 miljoen (€ 66,0 miljoen) exclusief latente belastingen. De daling van ongeveer 2% in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk gedreven door de yield decompressie hoofdzakelijk in de Nederlands portefeuille en het effect van de verhoging in transfer tax in Nederland zoals toegelicht in het Activiteitenverslag - 1.2 Samenstelling van de portefeuille.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in 2022 € 3,9 miljoen (€ -11,2 miljoen) en omvat voornamelijk de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervenootschappen van Intervest in Nederland en België.

Het **nettoresultaat** van Intervest voor boekjaar 2022 bedraagt € 57,2 miljoen (€ 104,7 miljoen). Het **nettoresultaat – aandeelhouders Groep** bedraagt voor 2022 € 51,7 miljoen (€ 98,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- › het **EPRA resultaat** van € 45,4 miljoen (€ 45,2 miljoen) of een toename van € 0,2 miljoen of 1%, hoofdzakelijk een combinatie van hogere huurinkomsten als gevolg van de ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Enterprise Services Belgium en een daling in de vastgoedkosten, gedeeltelijk gecompenseerd door hogere algemene kosten en financiële lasten.
- › het **portefeuilleresultaat - aandeelhouders Groep** van € -26,0 miljoen (€ 48,7 miljoen)
- › de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € 32,3 miljoen (€ 4,2 miljoen).

Het **EPRA resultaat** bedraagt € 45,4 miljoen voor boekjaar 2022. Rekening houdend met 26.664.878 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit een EPRA resultaat per aandeel van € 1,71 wat een daling van 2% of € 0,03 per aandeel is ten opzichte van boekjaar 2021 (€ 1,74).

AANTAL AANDELEN	31.12.2022	31.12.2021
Aantal aandelen op einde periode	29.235.067	26.300.908
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.664.878	25.983.006
RESULTAAT PER AANDEEL - aandeel van de Groep		
Nettoresultaat per aandeel (€)	1,94	3,78
EPRA resultaat per aandeel (€)	1,71	1,74
Enkelvoudige EPRA resultaat per aandeel op basis van dividendgerechtigd aantal aandelen (€)	1,53	1,74
Uitkeringspercentage* (%)	100%	88%
Brutodividend (€)	1,53**	1,53
Percentage roerende voorheffing	30%	30%
Nettodividend (€)	1,0710	1,0710
BALANSGEGEVENS PER AANDEEL - aandeel van de Groep		
Nettowaarde (reële waarde) (€)	23,72	23,67
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	23,51	24,88
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	19,24	28,20
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	-18,9%	19%

* Intervest Offices & Warehouses is een openbare gereguleerde vastgoedvenootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen. Het uitkeringspercentage wordt berekend ten opzichte van het enkelvoudig EPRA resultaat per aandeel op basis van het dividendgerechtigde aantal aandelen.

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

Op 31 december 2022 bedraagt de **netto waarde (reële waarde)** van het aandeel € 23,72 (€ 23,67 op 31 december 2021). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2022 € 19,24 bedraagt, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een discount van 18,9% ten opzichte van de netto waarde (reële waarde).

EPRA - KERNCIJFERS	31.12.2022	31.12.2021
EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel van de Groep)	1,71	1,74
EPRA NTA (Net Tangible Assets) (€ per aandeel)	23,50	24,83
EPRA NRV (Net Reinstatement Value) (€ per aandeel)	25,64	26,76
EPRA NDV (Net Disposal Value) (€ per aandeel)	24,41	23,64
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)	4,8%	5,3%
EPRA aangepast NIR (%)	5,1%	5,4%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	9,9%	6,2%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	18,0%	17,9%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	16,5%	16,5%
EPRA LTV (Loan-to-value) (%)	47,9%	43,9%

De **EPRA NTA per aandeel** bedraagt op 31 december 2022 € 23,50. Dit betekent een daling van € 1,33 tegenover € 24,83 op 31 december 2021, voornamelijk als gevolg van de kapitaalverhoging in combinatie met de EPRA resultaat-generatie, de waardedaling van de vastgoedportefeuille en de dividenduitkering over het boekjaar 2021.

2.1.2 Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2022	31.12.2021
ACTIVA		
Vaste activa	1.381.476	1.219.621
Vlottende activa	47.304	17.336
TOTAAL ACTIVA	1.428.780	1.236.957
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	721.410	636.535
Kapitaal	264.026	237.930
Uitgiftepremies	219.354	189.818
Reserves	158.257	96.664
Nettoresultaat van het boekjaar	51.714	98.100
Minderheidsbelangen	28.059	14.023
Verplichtingen	707.370	600.422
Langlopende verplichtingen	564.849	468.409
Kortlopende verplichtingen	142.521	132.013
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.428.780	1.236.957

Actief ¹

De **vaste activa** bedragen € 1.381 miljoen op 31 december 2022 (€ 1.219 miljoen) en bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2022 € 1.333 miljoen (€ 1.209 miljoen). Een toename met € 124 miljoen als gevolg van € 95 miljoen acquisities, € 88 miljoen investeringen in grondreserves en projectontwikkelingen, € 3 miljoen investeringen in de bestaande portefeuille en € 26 miljoen waardedaling in de portefeuille.

De vastgoedbeleggingen bestaan, zoals toegelicht in het Activiteitenverslag - 1.2 Samenstelling van de portefeuille, op 31 december 2022 uit:

- › € 1.234 miljoen vastgoed beschikbaar voor verhuur verspreid over België en Nederland
- › € 99 miljoen projectontwikkelingen waarvan de constructie lopende is zoals Greenhouse Woluwe Garden, Genk Green Logistics, Zellik, unit 1B in Herentals Green Logistics en grondreserves in Genk Green Logistics, Puurs en Venlo in Nederland.

Naast de vastgoedbeleggingen bevatten de vaste activa voor € 15 miljoen andere materiële vaste activa, voornamelijk zonnepanelen en laadpalen en € 32,6 miljoen financiële vaste activa.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,3 miljard op 31 december 2022.

De **vlottende activa** bedragen € 47 miljoen (€ 17 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 27 miljoen uit activa bestemd voor verkoop, € 2 miljoen uit handelsvorderingen, € 5 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 3 miljoen uit liquide middelen en € 10 miljoen uit overlopende rekeningen.

De inning van de huur- en huurlastenvorderingen volgt nog steeds een regulier en consistent patroon. De handelsvorderingen op de balans op 31 december 2022 bedragen € 2 miljoen, waarvan € 0,8 miljoen niet-vervallen vorderingen op klanten. Half februari 2022 heeft Intervest reeds 99% van de huurgelden van 2022 ontvangen. Het inningspercentage van de voorfacturaties voor januari 2023 (voor de maandfacturatie) en het eerste kwartaal van 2023 (voor de kwartaalfacturatie) ligt eveneens in lijn met het normaal betalingspatroon en bedraagt reeds 94%.

Passief ²

Het eigen vermogen van de vennootschap is in 2022 toegenomen met € 84 miljoen of 13% en bedraagt op 31 december 2022 € 721 miljoen (€ 637 miljoen op 31 december 2021), vertegenwoordigd door 29.235.067 aandelen (26.300.908 aandelen op 31 december 2021).

Marktkapitalisatie bedraagt € 562 miljoen op 31 december 2022.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 565 miljoen (€ 468 miljoen) en bevatten de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 525 miljoen (€ 429 miljoen), de andere langlopende financiële verplichtingen van € 15 miljoen (€ 11 miljoen), een voorziening van € 22 miljoen aangelegd voor uitgestelde belastingen (€ 26 miljoen) en handelsschulden en andere langlopende schulden voor een bedrag van € 3 miljoen. De andere langlopende financiële verplichtingen bevatten enerzijds € 4,8 miljoen negatieve marktwaarde van de interestafdekkingen en anderzijds € 10 miljoen schulden met betrekking tot de te betalen erfpacht- en concessievergoedingen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 142 miljoen (€ 132 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 102 miljoen (€ 101 miljoen) uit kortlopende financiële schulden, waarvan € 65 miljoen bankleningen en een commercial paper van € 38 miljoen, voor € 26 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en verplichtingen en voor € 14 miljoen uit overlopende rekeningen.

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2021.

² De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2021.

2.2 Financiële structuur

Opzet van ambitieus Green Finance Framework

2.2.1 Financieringsbeleid

Het financieringsbeleid van Intervest bestaat erin om de vastgoedportefeuille zo optimaal mogelijk te financieren met een ideale mix van schulden en eigen vermogen en dat er bijgevolg voldoende middelen beschikbaar zijn voor de uitvoering van de lopende projecten.

De belangrijkste objectieven zijn daarin:

- › beheer en monitoring van de kapitaalstructuur
- › goede diversificatie van de verschillende financieringsbronnen
- › goede spreiding van de vervaldagen
- › een duurzame relatie met alle financieringspartners
- › actief beheer van de financiële risico's.

2.2.2 Ontwikkelingen in 2022

In het kader van haar financieringsbeleid bouwt Intervest in 2022 verder aan haar solide financiële structuur met verdere diversificatie van haar financieringsbronnen en versterking van haar bancaire relaties..

Met ABN AMRO is in het eerste kwartaal een nieuwe financiering afgesloten voor een bedrag van € 40 miljoen, dit met een looptijd van 3 jaar en de mogelijkheid te verlengen met nog eens 2 jaar.

In april 2022 is een nieuwe financieringsmarkt aangesproken via een US private plaatsing bij een Amerikaanse verzekeraar voor € 50 miljoen, met een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 2,83%

Een kleine 2 maanden later is eind mei een eerste duurzame obligatie uitgegeven voor een totaalbedrag van € 45 miljoen op een periode van 5 jaar aan een rendement van 3,6%.

Bijkomend is een financiering afgesloten met een bestaande financier, ING Belgium, van € 25 miljoen met een looptijd van 5 jaar. Deze financiering ressorteert eveneens onder het Green Finance Framework en zorgt voor een verdere verankering van duurzaamheid in de financieringsactiviteiten. Ook bij Belfius Bank zijn nog twee bijkomende roll-over kredieten afgesloten, telkens voor € 15 miljoen.

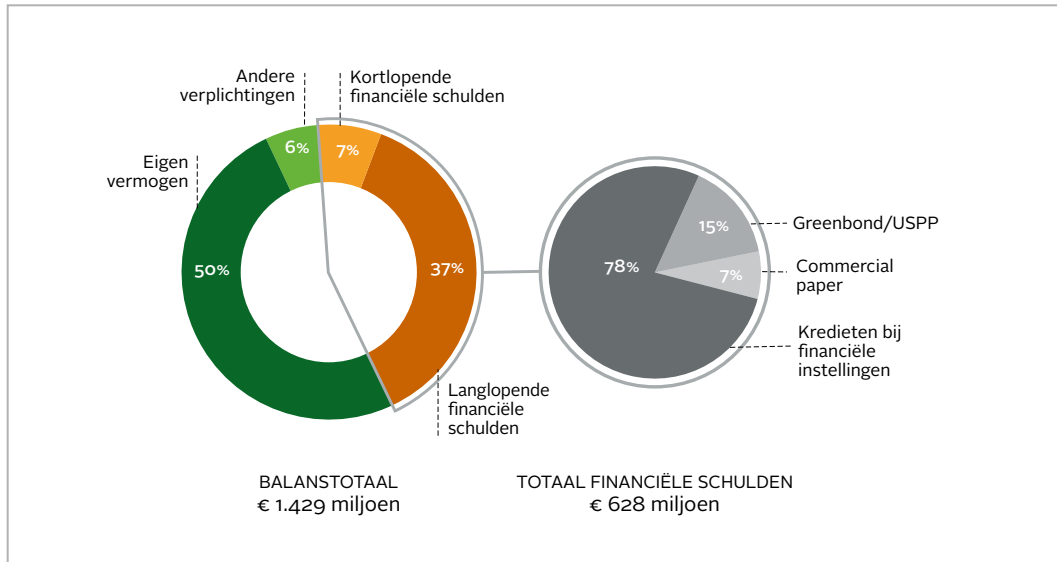
Tegen jaareinde heeft ook perimeterverenootschap Genk Green Logistics zijn kredietpositie versterkt. De bestaande kredieten met KBC Bank en BNP Paribas Fortis zijn verhoogd naar € 63,3 miljoen in plaats van € 31,5 miljoen.

Er zijn in de loop van 2022 tevens bijkomende renteafdekkingen afgesloten en het notionele bedrag is verhoogd naar € 280 miljoen in plaats van € 250 miljoen eind 2021.

Via het commercial paper programma is er op jaareinde € 38 miljoen opgenomen op korte termijn en € 8 miljoen op lange termijn.

De **gemiddelde rentevoet** van de financieringen bedraagt in 2022 2,0% inclusief bankmarges (1,8% in 2021).

2.2.3 Overzicht op 31 december 2022



Overige belangrijke kenmerken van de financiële structuur op 31 december 2022.

Kredietlijnen

- › 81% langetermijnkredietlijnen (€ 674 miljoen) met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,0 jaar (4,1 jaar op jaareinde 2021) en 19% kortetermijnkredietlijnen (€ 155 miljoen)
- › 16% (€ 135 miljoen) groene financieringen op basis van de 'use of proceeds'-conditie
- › gespreide vervaldata van de kredietlijnen tussen 2023 en 2032
- › spreiding van de kredieten over 11 Europese financiële instellingen, een Green Bond, een USPP en een commercial-paperprogramma.

Interestcover ratio

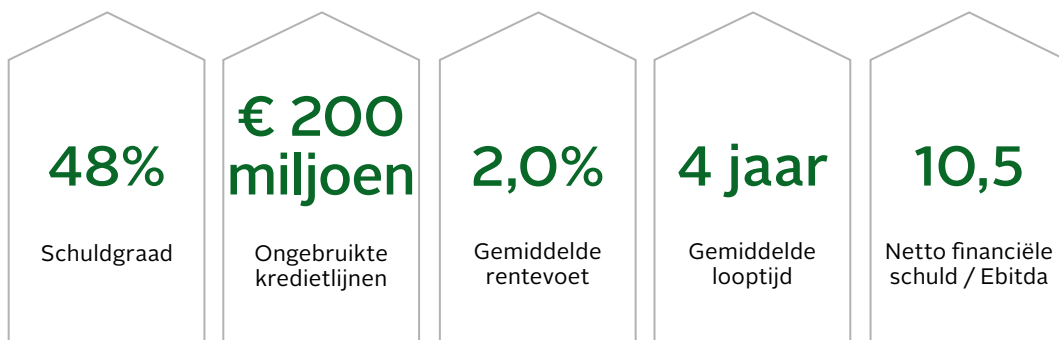
- › ratio van 5,4 voor 2022: hoger dan het vereiste minimum van 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap (7,5 voor 2021).

Indekkingsratio

- › van de opgenomen kredieten heeft 72% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 28% een variabele rentevoet
- › 55% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 45% heeft een variabele rentevoet
- › marktwaarde van de financiële derivaten: € 27,8 miljoen positief.

Convenanten

- › geen wijziging in 2022 in de bestaande gecontracteerde convenanten
- › op 31 december 2022 voldoet de GVV aan haar convenanten.



2.2.4 Toelichting financiële structuur

Groene financieringen

Op 31 december 2022 beschikt Intervest over € 135 miljoen of 16% groene financieringen die volgens de 'use of proceeds'-conditie gekoppeld zijn aan investeringen in duurzame vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen. Deze groene financieringen bestaan uit:

- › kredieten met Triodos Bank:
 - › € 25 miljoen afgesloten in 2019 - looptijd 7 jaar
 - › € 40 miljoen afgesloten in 2021 - looptijd 7 jaar
- › Green Finance Framework:
 - › € 45 miljoen duurzame obligatie - looptijd 5 jaar aan 3,6%
 - › € 25 miljoen met ING Belgium - looptijd 5 jaar

Kortetermijnkredietlijnen

Op 31 december 2022 zijn 81% van de beschikbare kredietlijnen van Intervest langetermijnkredietlijnen en 19% kortetermijnkredietlijnen.

De kortetermijnkredietlijnen (€ 155 miljoen) bestaan uit:

- › 39% (€ 60 miljoen) commercial paper/back up lijn
- › 55% (€ 85 miljoen) krediet dat binnen het jaar vervalt en zal geherfinancierd worden
- › 5% (€ 8 miljoen) kredieten met onbeperkte looptijd
- › 1% (€ 2 miljoen) aflossingskredieten

Langetermijnkredietlijnen

Het is de strategie van Intervest om de gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen tussen 3,5 en 5 jaar te houden maar hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.

In 2022 heeft Intervest verder gewerkt aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen door het afsluiten van bijkomende financieringen met bestaande en nieuwe financiers van € 190 miljoen met

- › ABN AMRO bank voor € 40 miljoen en een looptijd van 3 jaar met verlengoptie van 2 jaar
- › via het Green Finance Framework is een eerste duurzame obligatie uitgegeven: € 45 miljoen op 5 jaar
- › Green Loan bij ING Belgium voor € 25 miljoen met een looptijd van 5 jaar
- › US private plaatsing bij een Amerikaanse verzekering voor € 50 miljoen met een looptijd van 10 jaar
- › 2 roll-over kredieten bij Belfius van € 15 miljoen, waarvan één met vervaldag in 2027 en één met een vervaldag in 2028.

Ook perimetervenootschap Genk Green Logistics heeft haar kredietpositie versterkt. Eind 2021 had de vennootschap € 31,5 miljoen beschikbare kredietlijnen, in de loop van 2022 werd dit opgetrokken tot € 63,3 miljoen beschikbare kredietlijnen, allen via BNP Paribas Fortis en KBC Bank.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen is quasi stabiel gebleven op 4,0 jaar op jaareinde 2022 (tegenover 4,1 jaar op jaareinde 2021).

Beschikbare kredietlijnen

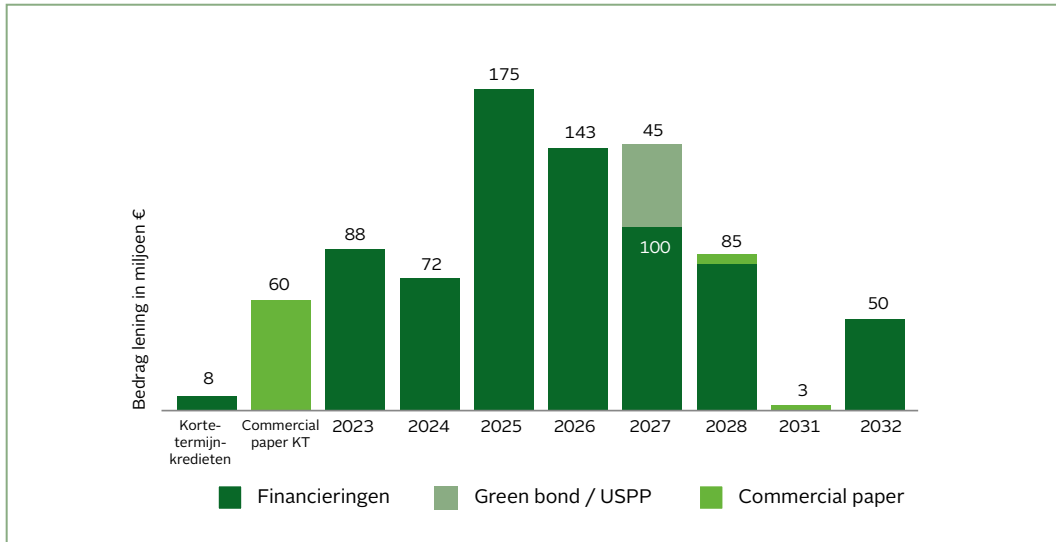
Op 31 december 2022 beschikt de vennootschap over € 200 miljoen niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen in vergelijking met € 78 miljoen eind 2021. Deze zullen in de loop van 2023 gebruikt worden voor de financiering van lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2023.

Intervest houdt een strakke thesauriepositie aan zodat de positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is en het overschot aan cash aangewend wordt ter afbouw van de financiële schulden. De cashpositie van de vennootschap bedraagt € 3,0 miljoen op 31 december 2022.

Vervaldagenkalender kredietlijnen¹

Op 31 december 2022 geeft de vervaldagenkalender van de kredietlijnen het in de grafiek getoonde beeld.

De balk 'Commercial paper KT' toont de totale back-uplijn van de begeleidende banken in het commercial-paperprogramma.



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen is 4,0 jaar.

Indekkingen

Gezien de stijging van de rentevoeten op de financiële markten heeft Intervest haar indekkingsstrategie aangescherpt. Bij de samenstelling van de kredietportefeuille streeft Intervest naar een strategie om de indekkingsratio naar 80% te brengen.

Op 31 december 2022 heeft de vennootschap:

- › interest rate swaps afgesloten voor een totaal notioneel bedrag van € 280 miljoen
- › met financiers overeenkomsten met een vaste rentevoet voor een totaal bedrag van € 72 miljoen met een initiële looptijd van 7, 8 en 10 jaar
- › US private plaatsing bij een Amerikaanse verzekeraar voor € 50 miljoen met een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 2,83%
- › uitgifte van duurzame obligatie voor een totaal bedrag van € 45 miljoen op 5 jaar aan 3,6%
- › een commercial paper voor € 8 miljoen op lange termijn, namelijk met een vervaldag in 2028 en 2031.

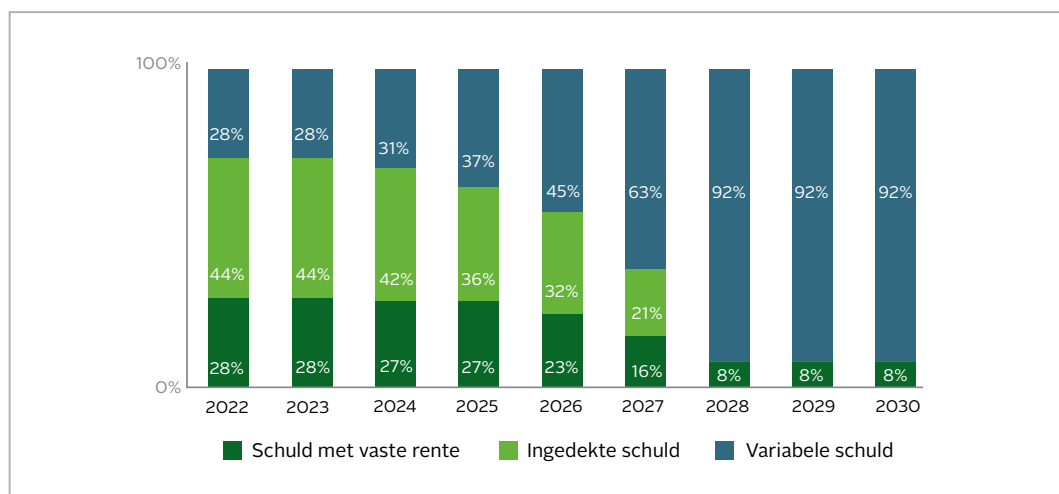
¹ Het krediet opgenomen in de kolom korte termijnskredieten betreft een krediet zonder eindvervaldag. Het krediet is permanent opzegbaar.

Van de opgenomen kredietlijnen op 31 december 2022 heeft 72% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 28% een variabele rentevoet.

Op 31 december 2022 bestaat 55% van de kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of financieringen gefixeerd door middel van interest rate swaps, 45% heeft een variabele rentevoet. Het procentuele verschil met de opgenomen kredietlijnen is het gevolg van de beschikbare kredietlijnen.

Op 31 december 2022 is de gewogen gemiddelde rentevoet van de interest rate swaps 0,7% (0,4% in 2021).

De vervaldagenkalender van de indekkingsinstrumenten en financieringen met vaste rentevoet geeft onderstaand beeld¹:



Looptijd van de vastliggende rentevoeten

Tijdens boekjaar 2022 werd het bedrag van de interest rate swaps verhoogd naar € 280 miljoen, komende van € 250 miljoen in 2021. Deze verhoging kwamen tot stand via het openbreken van de reeds bestaande contracten en zal de vennootschap extra beschermen tegen stijgende Euribortarieven.

Op 31 december 2022 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 4,5 jaar (4,9 jaar in 2021).

De rentevoeten op de kredieten van de vennootschap (interest rate swaps en kredieten met vaste rentevoet) liggen op 31 december 2022 vast voor een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,0 jaar (5,0 jaar in 2021).

Rentegevoeligheid

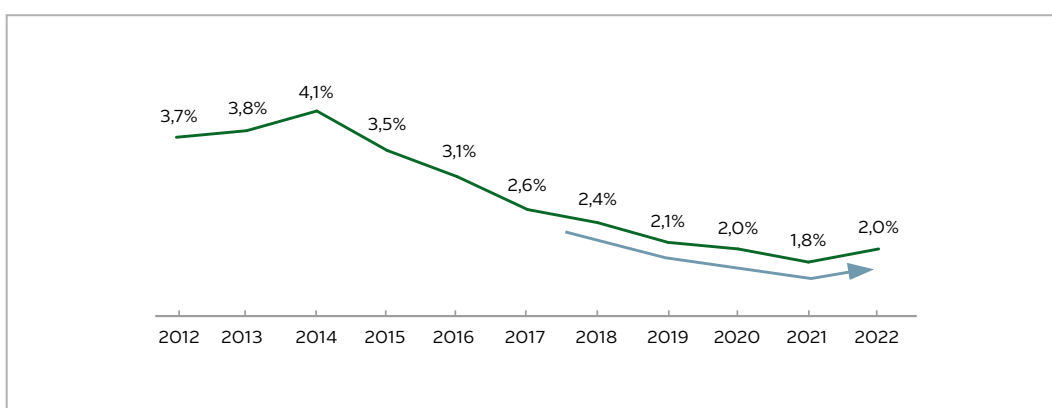
Voor het boekjaar 2022 bedraagt het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 1,7 miljoen negatief (€ 1,0 miljoen negatief in 2021).

¹ De percentages in de grafiek worden berekend ten opzichte van de totale kredietopname per 31 december 2022.

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

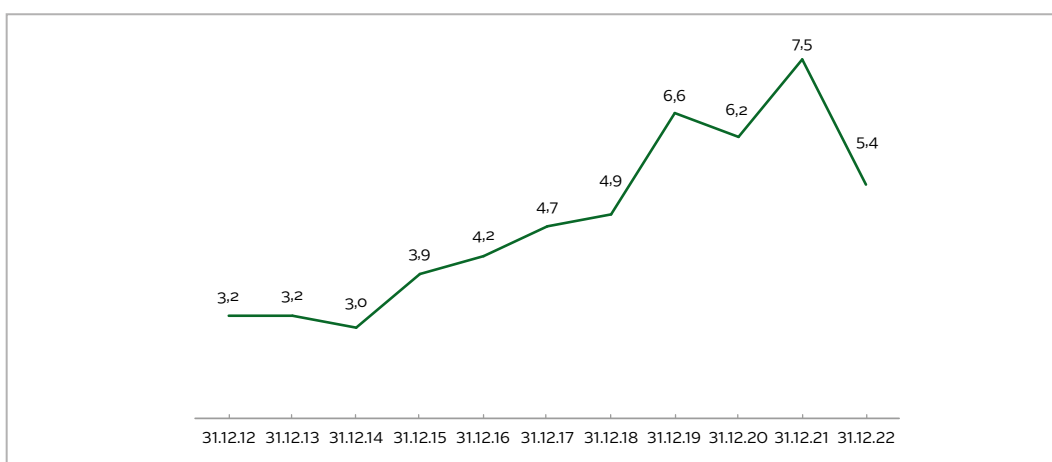
Voor het boekjaar 2022 bedraagt de gemiddelde rentevoet van de financieringen van Intervest 2,0% inclusief bankmarges (1,8% in 2021). Deze stijging is enerzijds het gevolg van de stijging van de Euribortarieven en anderzijds het gevolg van het afsluiten van de Greenbond voor € 45 miljoen en USPP voor € 50 miljoen aan respectievelijk 3,6% en 2,83%. Deze transacties (aan vaste tarieven) zorgen voor een stijging van de gemiddelde rente tegenover boekjaar 2021 maar zal de vennootschap in de toekomst net beschermen tegenover een verdere stijging van de Euribortarieven.

- › De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt 2,1% in 2022 (2,1% in 2021)
- › De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt 1,1% in 2022 (0,7% in 2021).

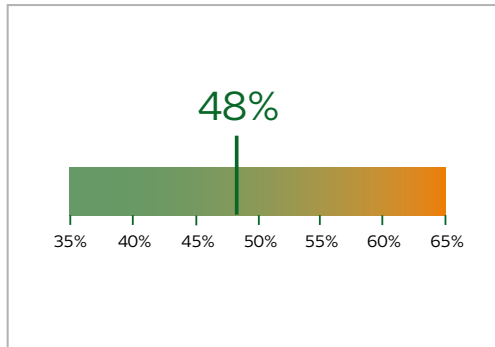


Interestcover ratio

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 activa en passiva). Deze ratio bedraagt voor Intervest 5,4 voor het boekjaar 2022 (7,5 voor het boekjaar 2021) wat hoger is dan het vereiste minimum 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap.



Schuldgraad

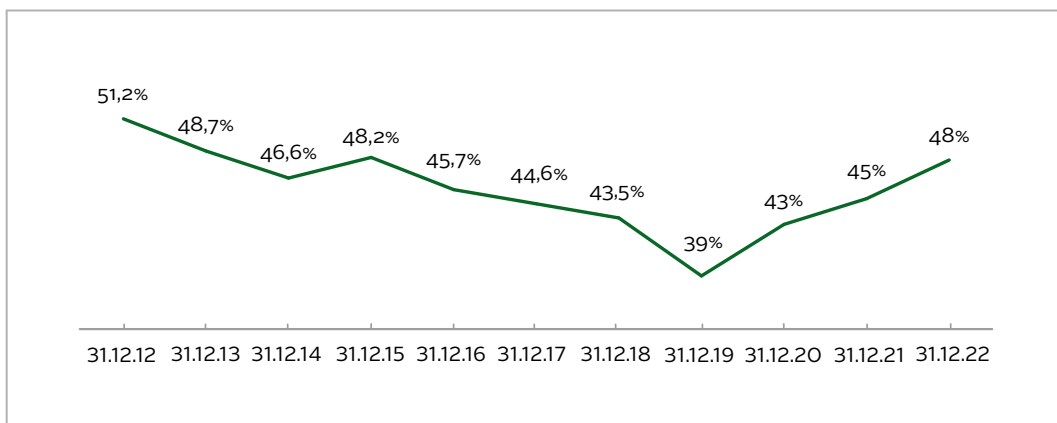


De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 48% op 31 december 2022 (45% op 31 december 2021). De toename met 3%-punten ten opzichte van 31 december 2021 is voornamelijk het gevolg van acquisities en investeringen in vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen, de negatieve variatie in de reële waarde van de portefeuille en de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2021, deels gecompenseerd door de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend en de succesvolle kapitaalverhoging via versnelde privatieve plaatsing van 5 december 2022.

Om een proactief beleid van de schuldgraad te waarborgen, dient een GVV met een schuldgraad hoger dan 50%, als gevolg van artikel 24 van het GVV-KB, een financieel plan op te stellen. Dit plan bevat een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen.

Het beleid van Intervest bestaat uit het trachten te handhaven van een schuldgraad tussen ongeveer 45% en 50% tenzij een duidelijke oververhitting van de logistieke vastgoedmarkt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aanzienlijk zou doen stijgen. Dan zal de bandbreedte voorzichtigheidshalve neerwaarts bijgesteld worden naar 40-45%.

Op basis van de huidige schuldgraad van 48% per 31 december 2022 heeft Intervest nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 675 miljoen, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 415 miljoen alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden en circa € 55 miljoen tot de drempel van 50%.



De waarderingen van de vastgoedportefeuille hebben eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalstructuur zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur van ongeveer € 365 miljoen of 30% ten opzichte van het vastgoed beschikbaar voor verhuur van € 1.234 miljoen op 31 december 2022. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur, met gemiddeld 2,55%-punten (van 6,0% gemiddeld naar 8,6% gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed, betekent dit een daling van de lopende huren met € 22,1 miljoen of 30%.

Intervest is hier van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen.

Deze inschatting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk Risicofactoren.

Bancaire tegenpartijen

De kredietportefeuille van Intervest is gespreid over elf Europese financiële instellingen en een commercial-paperprogramma.

Intervest onderhoudt handelsrelaties met:

- › banken die financiering verschaffen: KBC Bank NV, ING België NV, Belfius Bank NV, BNP-Paribas Fortis NV, NIBC Bank NV, Bank Degroof Petercam, Argenta Spaarbank NV, Triodos Bank NV, VDK Bank en Banque Internationale à Luxembourg en ABN Amro
- › banken die tegenpartij zijn voor de renteswaps-indekkingsinstrumenten: ING België NV, KBC Bank NV en Belfius Bank NV.

Verhoging van de financiële middelen via kapitaalverhogingen

Intervest heeft als volgt haar financiële middelen in 2022 verstrekt door middel van kapitaalverhogingen.

De aandeelhouders van Intervest hebben voor 25,2% van hun aandelen geopteerd voor de inbreng van hun rechten in ruil voor nieuwe aandelen. Naar aanleiding hiervan en de uitgifte van 276 426 nieuwe aandelen heeft dit geleid tot een kapitaalverhoging van € 7,1 miljoen.

Intervest heeft eind 2022 via een versnelde private plaatsing (accelerated bookbuilding), 2.657.733 nieuwe aandelen, equivalent aan 10% van het uitstaand kapitaal voorafgaand aan de kapitaalverhoging, geplaatst bij internationale gekwalificeerde en/of institutionele beleggers tegen een uitgifteprijs van € 18,50 per aandeel. Dit heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 49,2 miljoen.



Diegem › Greenhouse BXL

2.3 Winstbestemming 2022

De raad van toezicht stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2022 van Intervest Offices & Warehouses NV als volgt te bestemmen.

in duizenden €

Nettoresultaat van het boekjaar 2022*	51.714
TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	
Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde** van vastgoed:	
▪ Boekjaar	18.714
▪ Vorige boekjaren	-461
▪ Realisatie vastgoed	-276
Onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	13.453
Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-32.257
Toevoeging aan de andere reserve	-836
Toevoeging aan de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	-5.289
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-32
Vergoeding van het kapitaal	44.730

* De huidige winstverdeling is gebaseerd op de enkelvoudige cijfers (zie 8.4 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening in de Financieel staten).

** Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt op 26 april 2023 voorgesteld om een brutodividend van € 1,53 per aandeel uit te keren.

Aan de aandeelhouders wordt voor het boekjaar 2022 een brutodividend aangeboden van € 1,53 per aandeel. Dit komt neer op een nettodividend van € 1,071 na aftrek van 30% roerende voorheffing.

Rekening houdend met 29.235.068 aandelen die zullen delen in het resultaat van het boekjaar 2022, betekent dit een uit te keren dividend van € 44.729.653.

De uitkering van het EPRA resultaat is conform de GVV-Wet. Het dividend is betaalbaar vanaf 25 mei 2023.

3 EPRA Best Practices¹

EPRA is de European Public Real Estate Association die aanbevelingen formuleert om de transparantie en consistentie van financiële rapportering te verhogen, de zogenaamde BPR of Best Practices Recommendations.

In oktober 2019 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')² gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestaties-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Intervest onderschrijft het belang van standaardisering van de rapportage van prestatie-indicatoren uit oogpunt van vergelijkbaarheid en verbetering van de kwaliteit van de informatie aan beleggers en andere gebruikers van het jaarverslag. Om deze reden heeft Intervest er voor gekozen om de belangrijkste prestatie-indicatoren op te nemen in een apart hoofdstuk van het jaarverslag.

3.1 Opnieuw goud voor Jaarverslag 2021 en ook goud voor Duurzaamheidsverslag 2021

Het **Jaarverslag 2021** van Intervest sleepte opnieuw een EPRA Gold Award in de wacht tijdens de jaarlijkse conferentie van de European Real Estate Association. Het is de achtste keer op rij dat Intervest voor haar jaarverslag een Gold Award mocht ontvangen van deze toonaangevende vereniging die pleit voor een verbetering van transparantie en consistentie in financiële rapportering.

EPRA formuleert aanbevelingen in zogenaamde BPR of Best Practice Recommendations die zorgen voor een kader van vergelijkbaarheid in de vastgoedsector en die toegelicht worden in het **EPRA BPR rapport**.

EPRA heeft dit ook uitgebreid naar aanbevelingen en rapportering m.b.t. duurzaamheid, de zgn. sustainability BPR. Het Intervest Duurzaamheidsverslag 2021, de derde editie, sleept nu ook een EPRA sBPR Gold Award in de wacht. Dit wordt uitvoeriger beschreven in het **EPRA sBPR rapport**.

Deze Awards zijn een erkenning voor de blijvende inspanningen die Intervest levert voor een consistente en transparante verslaggeving op financieel gebied en op het vlak van duurzaamheid. Het volgen van de EPRA BPR-richtlijnen verschaft stakeholders in de vastgoedsector transparantie en een kader van vergelijkbaarheid en wordt erg gewaardeerd in de sector zoals blijkt uit het volledig rapport over de EPRA Awards, te raadplegen op www.epra.com.



1 Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA resultaat en de EPRA NAV indicatoren.

2 Het verslag kan geraadpleegd worden op de website van EPRA: www.epra.com.

3.2 EPRA Kernprestatie-indicatoren

De commissaris heeft nagegaan of het “EPRA resultaat”, en de “EPRA NTA”, beiden opgenomen in de financiële staten, berekend zijn volgens de definities van de EPRA BPR van oktober 2019, en of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA*		31.12.2022	31.12.2021
1	EPRA resultaat	<p>Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.</p> <p>Doelstelling: meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen).</p>	in duizenden €	45.467	45.176
			€/aandeel	1,71	1,74
2	EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren	<p>Doelstelling: past de IFRS NAW 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:</p>			
		(i) 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.	in duizenden €	749.666	703.816
			€/aandeel	25,64	26,76
		(ii) 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.	in duizenden €	687.015	653.172
			€/aandeel	23,50	24,83
		(iii) 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 €	713.525	621.699
			€/aandeel	24,41	23,64

Tabel EPRA-indicatoren		Definities EPRA*	31.12.2022	31.12.2021
3	(i) EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	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. Doelstelling: een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement.	4,8%	5,3%
	(ii) EPRA aangepast NIR	Deze ratio 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.	5,1%	5,4%
4	EPRA huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille. Doelstelling: meet de leegstand van de portefeuille vastgoedbeleggingen op basis van de GHW (ERV).	9,9%	6,2%
5	EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht. Doelstelling: meet betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap.	18,0%	17,9%
	EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht. Doelstelling: meet betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap zonder effect van wijzigingen in leegstandskosten	16,5%	16,5%
6	EPRA Loan-to-Value (LTV)	Schuld gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille. Doelstelling: meet de verhouding van de schulden ten opzichte van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille.	47,9%	43,9%

* Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

3.3 Tabellen EPRA Kernprestatie-indicatoren

3.3.1 Tabel 1: EPRA resultaat

in duizenden €	31.12.2022	31.12.2021
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	51.714	98.100
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	+26.106	-66.020
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-478	-198
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-32.257	-4.217
Aandeel minderheidsbelang in de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.302	6.306
Ander portefeuilresultaat	-3.920	11.205
EPRA resultaat (groepsaandeel)	45.467	45.176
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	26.664.878	25.983.006
EPRA resultaat (€/aandeel) (groepsaandeel)	1,71	1,74

Het EPRA resultaat over 2022 bedraagt € 45,5 miljoen, dit betekent een stijging van 1% tegenover 2021. Het EPRA resultaat per aandeel daalt met 2% en bedraagt € 1,71 voor 2022 tegenover € 1,74 voor 2021.

3.3.2 Tabel 2: EPRA NAV indicatoren

in duizenden €		31.12.2022				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV	
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	693.352	693.352	693.352	693.352	693.352	
Verwaterde NAV aan reële waarde	693.352	693.352	693.352	693.352	693.352	
Uit te sluiten:	6.039	6.337	0	6.039	0	
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	-21.775	-21.761		-21.775		
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	27.814	27.814		27.914		
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		284				
Toe te voegen:	62.353	0	20.173	0	20.173	
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			20.173		20.173	
▪ Overdrachtsbelasting op onroerend goed	62.353					
NAV	749.666	687.015	713.525	687.713	713.525	
Verwaterd aantal aandelen	29.235.067	29.235.067	29.235.067	29.235.067	29.235.067	
NAV per aandeel (in €)	25,64	23,50	24,41	23,51	24,41	

in duizenden €		31.12.2021				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV	
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	622.512	622.512	622.512	622.512	622.512	
Verwaterde NAV aan reële waarde	622.512	622.512	622.512	622.512	622.512	
Uit te sluiten:	-31.942	-30.660	0	-31.942	0	
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	-27.453	-26.425		-27.453		
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	-4.489	-4.489		-4.489		
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		254				
Toe te voegen:	49.362	0	-813	0	-813	
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			-813		-813	
▪ Overdrachtsbelasting op onroerend goed	49.362					
NAV	703.816	653.172	621.699	654.454	621.699	
Verwaterd aantal aandelen	26.300.908	26.300.908	26.300.908	26.300.908	26.300.908	
NAV per aandeel (in €)	26,76	24,83	23,64	24,88	23,64	

In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV en EPRA NNNAV worden vervangen door drie nieuwe Net Asset Valuation indicatoren namelijk, EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) en EPRA NDV (Net Disposal Value). De EPRA NTA sluit grotendeels aan bij de 'oude' EPRA NAV.

Om de vergelijking te bewaren met gegevens uit het verleden die door de nieuwe BPR Guidelines zijn vervangen, wordt de reconciliatie van EPRA NAV en de EPRA NNNAV nog opgenomen.

De EPRA NTA per aandeel bedraagt op 31 december 2022 € 23,50. Dit betekent een daling van € 1,33 tegenover € 24,83 per 31 december 2021 voornamelijk als gevolg van de kapitaalverhoging in combinatie met de EPRA resultaat-generatie, de waardedaling van de vastgoedportefeuille en de dividuutkering over het boekjaar 2021.

De EPRA NRV per aandeel bedraagt op 31 december 2022 € 25,74 in vergelijking met € 26,76 op jaareinde 2021.

De EPRA NDV per aandeel bedraagt op jaareinde 2022 € 24,41 in vergelijking met € 23,64 op jaareinde 2021.

3.3.3 Tabel 3: EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA aangepast NIR

in duizenden €	31.12.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	1.360.695	1.208.944
Uit te sluiten:		
Projectontwikkelingen met het oog op verhuring	99.619	110.124
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	1.261.076	1.098.820
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	61.170	49.362
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring - inclusief recht van gebruik gehouden vastgoed (B)	1.322.246	1.148.182
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	72.614	69.801
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten*	-9.193	-8.972
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	63.421	60.829
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	3.996	849
Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (C)	67.417	61.678
(in %)		
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	4,8%	5,3%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	5,1%	5,4%

* 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.

Het EPRA Netto Initieel Rendement en het EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement op 31 december 2022 dalen ten opzichte van 31 december 2021, dit als gevolg van het toenemen van leegstand ten opzichte van 2021. Deze leegstand situeert zich echter grotendeels op pas opgeleverde gebouwen zoals Greenhouse Collection at the Singel en de logistieke site in Zeebrugge.

3.3.4 Tabel 4: EPRA huurleegstandspercentage

Segment	Verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	Geschatte huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizenden €)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizenden €)	EPRA huurleegstand (in %)	EPRA huurleegstand (in %)
				31.12.2022	31.12.2021
Kantoren	208	6.660	27.734	24%	13%
Logistiek vastgoed België	698	1.357	32.426	4%	1%
Logistiek vastgoed Nederland	353	0	20.501	0%	0%
TOTAAL VASTGOED beschikbaar voor verhuring	1.259	8.017	80.661	10%	6%

Het EPRA huurleegstandspercentage op 31 december 2022 is gestegen ten opzichte van 31 december 2021.

In de logistieke portefeuille is het EPRA huurleegstandspercentage toegenomen tot 4% in België tegenover 1% per 31 december 2021, voornamelijk door de in het vierde kwartaal opgeleverde site in Zeebrugge. Hier ligt de leegstandsgraad op circa 30% per 31 december 2022.

In de logistieke portefeuille in Nederland blijft het huurleegstandspercentage stabiel op 0%.

Het EPRA huurleegstandspercentage bij de kantoren is gestegen van 13% naar 24% per 31 december 2022. De toename is eveneens grotendeels (7,3%) te wijten aan een recent opgeleverde projectontwikkeling. Greenhouse Collection @ the Singel, waar het leegstandspercentage per 31 december 2022 circa 80% bedraagt, heeft de deuren geopend in het vierde kwartaal 2022.

3.3.5 Tabel 5: EPRA kost ratio's

in duizenden €	31.12.2022	31.12.2021
Administratieve en operationele uitgaven (IFRS)	12.888	11.625
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	19	148
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-1.249	-696
<i>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling</i>	1.629	361
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	-939	-717
<i>Vastgoedkosten</i>	8.566	8.383
<i>Algemene kosten</i>	4.387	3.836
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	475	310
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-9	-8
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	12.879	11.617
Leegstandskosten	-1.085	-893
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	11.794	10.724
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	71.465	65.048
(in %)		
EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	18,0%	17,9%
EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	16,5%	16,5%

De EPRA kost ratio per 31 december 2022 blijft stabiel ten opzichte van 31 december 2021.

3.3.6 Tabel 6: EPRA LTV

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	
▪ Netto schulden/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 voor 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%	
in duizenden €		31.12.2021		
	Gerapporteerd	Minderheidsbelang	Aandeel groep	
Toe te voegen:				
▪ Leningen uit kredietinstellingen	421.708	7.948	413.760	
▪ Commercial Paper	108.000	0	108.000	
▪ Netto schulden/vorderingen	10.789	8.520	2.269	
Uit te sluiten:				
▪ Kas en kasequivalenten	-3.537	-395	-3.142	
EPRA Nettoschuld (a)	536.960	16.073	520.887	
Toe te voegen:				
▪ Vastgoed beschikbaar voor verhuur (incl. zonnepanelen ed.)	1.104.174	15.029	1.089.145	
▪ Projectontwikkelingen en grondreserves	110.124	13.715	96.409	
▪ Immateriële vaste activa	254	3	251	
▪ Financiële activa	1.713	856	857	
EPRA Totaal vastgoedwaarde (b)	1.216.265	29.603	1.186.662	
EPRA LTV (a/b)	44,1%		43,9%	

3.3.7 Tabel 7: EPRA nettohuurinkomsten op constante vergelijkingsbasis

in duizenden €		31.12.2022			31.12.2021		
Segment	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Acquisities & ontwikkelingen	Desinvesteringen	Totale nettohuurinkomsten	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Evolutie nettohuurinkomsten	Evolutie nettohuurinkomsten (in %)
Kantoren	25.015	209	0	25.223	22.448	2.567	11%
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						992	4%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						-1.478	-7%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders of nieuwe huurders						-11	0%
Wijziging in ontvangen schadevergoedingen						2.635	12%
Wijzigingen Greenhouse						243	1%
Wijzigingen in gespreide huurvoordelen als gevolg van onderhandelingen en breakdata						186	1%
Logistiek België	20.492	7.373	67	27.933	19.705	788	4%
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						785	4%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						11	0%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders of nieuwe huurders						-53	0%
Wijzigingen in ontvangen schadevergoedingen						-194	-1%
Wijzigingen in gespreide huurvoordelen als gevolg van onderhandelingen en breakdata						239	1%
Logistiek Nederland	16.999	1.319	0	18.318	16.529	470	3%
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						463	2%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						17	0%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders of nieuwe huurders						-10	0%
Wijzigingen in ontvangen schadevergoedingen						0	0%
Wijzigingen in gespreide huurvoordelen als gevolg van onderhandelingen en breakdata						0	0%
TOTAAL HUURINKOMSTEN bij gelijkblijvende samenstelling	62.506	8.901	67	71.474	58.682	3.825	7%
Reconciliatie met de geconsolideerde netto huurinkomsten							
Met verhuur verbonden kosten				-19			
NETTOHUURRESULTAAT				71.455			

Bovenstaande tabel geeft de evolutie van de EPRA huurinkomsten weer bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille. Dit wil zeggen dat de extra huurinkomsten ontvangen als gevolg van de acquisities uit 2021 en 2022 niet worden opgenomen in de vergelijkingsbasis.

Bij de kantoren is er een stijging van 11%, voornamelijk als gevolg van de verbrekingsvergoeding die ontvangen is voor het vroegtijdige vertrek van huurder Enterprise Service Belgium in Mechelen Business Tower. Dit vertrek werd gevolgd door leegstand wat ook gedeeltelijk de wijziging in de bezettingsgraad verklaard. In het logistieke segment is er zowel in België als in Nederland een lichte toename van respectievelijk 4% en 3%, in beide segmenten is dit grotendeels het effect van de indexering van de huurgelden.

3.3.8 Tabel 8: EPRA investeringsuitgaven op constante vergelijkingsbasis

in duizenden €	31.12.2022			31.12.2021		
	Kantoren	Logistiek België	Logistiek Nederland	Kantoren	Logistiek België	Logistiek Nederland
Verwervingen	0	65.193	30.222	0	46.828	16.615
<i>Verwerving van vastgoed-beleggingen</i>	0	4.627	30.222	0	32.354	16.615
<i>Verwerving van vastgoed via aandelen in vastgoed vennootschappen</i>	0	60.566	0	0	14.474	0
Investerings in projectontwikkelingen	6.666	75.426	5.749	13.515	39.759	515
<i>Waarvan geactiveerde rente:</i>	344	1.203	100	725	310	60
Desinvesteringen/overboeking van vastgoedbeleggingen	-27.504	-8.095	0	0	0	0
<i>Desinvesting</i>	0	-8.095	0	0	0	0
<i>Overboeking vastgoed bestemd voor verkoop</i>	-27.504	0	0	0	0	0
Like-for-like portefeuille*	935	1.414	575	2.422	3.896	1.415
<i>Waarvan met bijkomende verhuurbare oppervlakte:</i>	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	-19.903	133.938	36.546	15.937	90.483	18.545
Aanpassing niet geldelijke posten	27.100	-26.798	0	-860	-9.930	-114
TOTAAL (CASHFLOW)	7.197	107.140	36.546	15.077	80.553	18.431

* De investeringsuitgaven vermeld bij de "Like-for-like portefeuille" betreffen investeringen en uitbreidingen in gebouwen in bezit van de vennootschap op 1 januari 2021 en nog steeds in bezit op 31 december 2022.

In de logistieke portefeuille in België zijn er in 2022 aankopen geweest in Zeebrugge, Tessenderlo en Herstal. Er is eveneens geïnvesteerd in de verdere afwerking van Zeebrugge Green Logistics, Herentals Green Logistics en Genk Green Logistics.

In de Nederlandse logistieke portefeuille zijn er gedurende 2022 aankopen geweest in Waalwijk en Breda, in den Bosch is er eveneens geïnvesteerd in een projectontwikkeling.

De investeringen in het kantorensegment situeren zich voornamelijk in de verdere afwerking van het project Greenhouse Collection at the Singel in Antwerpen.

In 2022 is de site van Huizingen verkocht (logistiek België) en zijn de kantoor-site's Dilbeek, Gateway en Hoeilaat onder vastgoed bestemd voor verkoop gekomen.

Het grote bedrag bij de aanpassing voor niet-geldelijke posten in de kantorenportefeuille heeft betrekking op de overboeking van de kantoorgebouwen naar "vastgoed bestemd voor verkoop". In het logistieke segment van België heeft de aanpassing enerzijds betrekking op de voorziening voor te ontvangen facturen inzake de afwerking van de site in Genk Green Logistics, Herentals en Zeebrugge. Anderzijds is in verband met de aandelentransactie van Zeebrugge enkel de effectief betaalde prijs van de aandelen opgenomen in de investeringsuitgaven van het kasstroomoverzicht, de finale prijsafwikkeling die nog moet betaald worden in 2023 evenals andere niet-cash gerelateerde posten zoals de IFRS16-aanpassing voor de concessievergoeding zijn niet opgenomen in het cashflowverloop.

4 Vooruitzichten 2023

Deze vooruitzichten mogen niet worden geïnterpreteerd als een verbintenis vanwege Intervest. Of deze prognoses al dan niet zullen worden bereikt, hangt af van factoren waarover Intervest geen controle heeft, zoals ontwikkelingen in de vastgoed- en financiële markten en de evolutie van de economie. Gelet op de huidige context van de aanhoudende gezondheids crisis en economische onzekerheid, kunnen de gebruikte hypothesen erg volatiel zijn. De hypothesen en risicobeoordelingen leken redelijk op het moment dat ze gemaakt zijn, maar aangezien het onmogelijk is om toekomstige gebeurtenissen te voorspellen, kunnen zij later al dan niet correct blijken. Zodoende kunnen de uiteindelijke resultaten, financiële situatie, prestaties of verwezenlijkingen van Intervest, of zelfs algemene markttrends, substantieel verschillen van de prognoses.

4.1 Algemeen

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2023, met betrekking tot de geconsolideerde EPRA winst en de geconsolideerde balans van Intervest.

De hierna vermelde vooruitzichten en winstprognose werden opgesteld door de raad van toezicht met het oog op het opstellen van de verwachtingen voor het boekjaar 2023, rekening houdende met de operationele trends tot dusver geïdentificeerd, op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie.

De gebruikte boekhoudkundige basis voor de vooruitzichten is conform de door Intervest gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen per einde 2021 en einde 2022 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

De prognoses met betrekking tot het geconsolideerde EPRA resultaat zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten en de effectieve realisatie van lopende (des)investerings- en ontwikkelingsdossiers. Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2022 en houden tevens rekening met de feiten na balansdatum indien die er zijn.

De prognoses met betrekking tot het geconsolideerde EPRA resultaat zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten. Deze vooruitziende informatie, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door Intervest, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van Intervest en van de markt waarin Intervest actief is, vormen geen verbintenis. Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden behaald.

4.2 Hypothesen

4.2.1 Hypothesen met betrekking tot factoren die Intervest niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- › **Inflatie:** een gemiddeld inflatieniveau van 5,8% voor België en 6,4% voor Nederland, gebaseerd op de economische consensusverwachtingen eind 2022. Waardoor rekening wordt gehouden met een like for like groei van de huurinkomsten met 11% in 2023.
- › **Intrestvoeten:** een gemiddeld niveau van de Euribor-rentevoeten op drie maand van 2,4%.
- › **Financiële indekkingsinstrumenten:** gelet op hun volatiliteit, werd geen rekening gehouden met de variaties van de marktwaarden ervan. Deze variaties zijn niet relevant voor de vooruitzichten in verband met het EPRA resultaat.
- › **Waardering vastgoedportefeuille en zonnepanelen:** er worden geen voorspellingen gedaan voor wat betreft de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de zonnepanelen. Dit zou immers onbetrouwbaar zijn en onderhevig aan een veelheid van externe factoren waarop de onderneming geen invloed heeft. Deze variaties zijn eveneens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met het EPRA resultaat.

- › **Externe events:** er wordt van uitgegaan dat er zich geen materiële wijzigingen voordoen in het (geo) politieke en/of economische klimaat die een materiële invloed zouden kunnen hebben op de Intervest.
- › **Regulatoir en fiscaal kader:** er wordt van uitgegaan dat zich geen materiële wijzigingen voordoen in de fiscale wetgeving of regulatoire vereisten die een invloed zouden hebben op de resultaten van de Intervest of de door haar gehanteerde boekhoudkundige methoden.
- › **Risico's:** de vooruitzichten kunnen beïnvloed worden, onder andere door markt-, operationele, financiële en reglementaire risico's zoals beschreven in het hoofdstuk over de Risicofactoren.

4.2.2 Hypothesen met betrekking tot factoren die Intervest rechtstreeks kan beïnvloeden

- › **Netto huurresultaat:** de stijging is hoofdzakelijk gedreven door interne groei. Het netto-investeringsvolume gerealiseerd in 2022, zal tijdens het boekjaar 2023 grotendeels bijdragen tot het huurresultaat. Wat betreft de organische groei wordt rekening gehouden met de indexatie van de huurcontracten (zie supra). In 2023 komt 9% van de contracten op de eerstvolgende vervaldag. Er wordt rekening gehouden met huurverlengingen en/of -vernieuwingen na een eventuele leegstandsperiode. Verder worden in de loop van 2023 drie voorverhuurde projecten opgeleverd die gradueel huurinkomsten zullen genereren¹ en worden de huurinkomsten van de in 2023 reeds gerealiseerde acquisities en een beperkt aantal te realiseren lopende ontwikkelingsdossiers waarvan de realisatie hoogstwaarschijnlijk is, en het verlies aan huurinkomsten als gevolg van te realiseren desinvestering van de activa bestemd voor verkoop, opgenomen. Intervest gaat uit van een gemiddelde bezettingsgraad van 97% voor einde 2023.
- › **Andere met beheer verbonden inkomsten en uitgaven:** deze omvatten vooral de nettokosten (dus na eventuele doorrekeningen) voor huurlasten en belastingen en andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven. De inkomsten en uitgaven voor de zonnepanelen en de werkingskosten voor de Greenhouse-locaties worden ook in deze categorie opgenomen. Zij werden voor 2023 geraamd op basis van de huidige portefeuille, de verwachte investeringen en de evolutie van de cijfers van vorige boekjaren.
- › **Vastgoedkosten:** deze omvatten vooral de nettokosten (dus na eventuele doorrekeningen) voor onderhoud en herstellingen, verzekeringscontracten en commissielonen. Zij werden voor 2023 geraamd op basis van de huidige portefeuille, de verwachte investeringen en de evolutie van de cijfers van vorige boekjaren.
- › **Algemene kosten:** deze kosten evolueren onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille, waarbij het operationele platform verder wordt uitgebouwd op kostenefficiënte wijze ondanks de huidige inflatie, met name met behoud van de operationele marge van circa 83%. Deze kosten omvatten de werkingskosten, hoofdzakelijk salarissen, huur van de kantoren, vergoedingen aan externe adviseurs en kosten gerelateerd aan de beursnotering en externe communicatie.
- › **Financieel resultaat:** er wordt uitgegaan van een evolutie van de financiële schulden in functie van het investeringsprogramma. Rekening houdende met de evolutie van de kortetermijnrentevoeten en een indekkingsgraad van 72% op basis van de situatie per 31 december 2022, wordt voor 2022 uitgegaan van een globale financieringskost van 2,9%. Er is van uitgegaan dat geen leningen vervroegd worden terugbetaald, noch dat er lopende IRS-contracten vervroegd zullen worden verbroken. De vennootschap zal haar indekkingsgraad trachten te verhogen. De totale financiële kosten werden vervolgens verminderd met gekapitaliseerde intresten die worden opgenomen bij de investeringskost van de bestaande projectontwikkelingen aan een rente equivalent aan de ingeschatte globale financieringskost. In de financiële lasten werd tevens de recurrente interestcomponent van de betalen concessievergoedingen verwerkt van € 0,3 miljoen die Intervest dient te betalen voor de sites waarvoor ze niet de naakte eigendom maar wel het vruchtgebruik aanhoudt (Zie Toelichting 19 - Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen in de Financiële staten).
- › **Belastingen:** deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting voornamelijk voor de perimervenootschappen in Nederland.

¹ Een overzicht van de in aanbouw zijnde projecten is terug te vinden in het Activiteitenverslag - 1.1.3. Projecten en ontwikkelingspotentieel.

4.2.3 Prognose van de geconsolideerde resultaten

in duizenden €	2023 Budget	2022 Actuals
NETTOHUURRESULTAAT	80.726	71.455
Andere met beheer verbonden inkomsten en uitgaven	1.445	559
VASTGOEDRESULTAAT	82.172	72.014
Vastgoedkosten	-10.052	-8.566
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	72.120	63.448
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-4.896	-4.862
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	67.224	58.586
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa)	-19.646	-10.877
Belastingen	-1.647	-978
Minderheidsbelangen	-1.482	-1.264
EPRA RESULTAAT	44.449	45.467
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	30.012.275	26.664.878
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	1,48	1,71
DIVIDEND PER AANDEEL	1,53	1,53

Op basis van de huidige vooruitzichten en bovenstaande hypothesen, verwacht Intervest voor 2023 een EPRA-winst per aandeel van minimaal € 1,48 en een EPRA resultaat van circa € 44,4 miljoen. Deze daling wordt verklaard door enerzijds het lopende ontwikkelingsprogramma ingevolge de shift van cashflow kopen naar cashflow generen en het verder future proof maken van de portefeuille en dit binnen de huidige economische context. Intervest heeft, rekening houdend met de huidige winstverwachting en de winstverwachting op lange termijn, de intentie om voor het boekjaar 2023 (betaalbaar in 2024) een bruto-dividend per aandeel uit te keren van € 1,53. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden zoals een verzwakkende macro-economische outlook, marktvolatiliteit en een sterk gestegen cost of capital.

4.2.4 Prognose van de geconsolideerde balans

Bij het opstellen van de geprojecteerde balans werd rekening gehouden met factoren die redelijkerwijze geraamd konden worden. De volgende assumpties werden in acht genomen:

- › **Actief - vastgoedportefeuille:** er is rekening gehouden met de investeringen zoals beschreven in het Vastgoedverslag 1.1.3 Projecten en ontwikkelingspotentieel, een beperkt aantal te realiseren lopende ontwikkelingsdossiers waarvan de realisatie hoogstwaarschijnlijk is en de desinvestering van de activa bestemd voor verkoop.
- › **Passief - eigen vermogen:** er is rekening gehouden met een versterking van het eigen vermogen, de dividenduitkering over 2022 onder de vorm van een keuzedividend met de assumptie van 30% opname in aandelen en de EPRA-winstevolutive gedurende het boekjaar 2023.
- › **Passief - Langlopende en kortlopende financiële schulden:** evolutie in functie van het verwachte investeringsvolume en het gedeelte dat naar verwachting zal worden gefinancierd via eigen vermogen (via de inbrengen in natura, de gereserveerde winsten en het keuzedividend). Hierbij wordt een loan-to-value lager dan 50% per 31 december 2023 verwacht. Intervest heeft per 31 december 2022 een buffer van ruim 200 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen op lange termijn, waarmee de projecten in uitvoering en geplande aankopen en de vervaldagen van de langetermijnschulden (85 miljoen euro) tot eind 2023 kunnen worden opgevangen, rekening houdend met de jaarlijkse impact van de gereserveerde winsten en het keuzedividend in 2023-24.

ACTIVA in duizenden €	31.12.2023 Budget	31.12.2022 Actual
VASTE ACTIVA	1.495.349	1.381.476
Vastgoedbeleggingen	1.448.065	1.333.418
Andere vaste activa	47.284	48.057
VLOTTENDE ACTIVA	19.767	47.304
Activa bestemd voor verkoop	0	27.277
Andere vlottende activa	19.767	20.027
TOTAAL ACTIVA	1.515.116	1.428.780
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2023 Budget	31.12.2022 Actual
EIGEN VERMOGEN	784.590	721.410
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	755.049	693.351
Minderheidsbelangen	29.541	28.059
VERPLICHTINGEN	730.526	707.370
Langlopende en kortlopende financiële schulden	671.906	627.762
Andere verplichtingen in aanmerking voor schuldgraadberekening	21.716	42.704
Andere verplichtingen	36.904	36.904
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.515.116	1.428.780
SCHULDGRAAD	47%	48%

4.2.5 Sensitiviteit

Indien het vereiste rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1%-punt zou stijgen (van 6,0% naar 7,0% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 175 miljoen of 12%. Hierdoor zou de verwachte schuldgraad van de vennootschap voor 2023 stijgen met 6%-punten tot circa 53%.

In het omgekeerde geval, indien het vereiste rendement van dit gebruikte rendement met 1%-punt zou dalen, zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 244 miljoen of 16%. Hierdoor zou de verwachte schuldgraad van de vennootschap voor 2023 dalen met 7%-punten tot circa 40%.

Het effect van een hypothetische stijging/daling van de rentetarieven met 1% ongeveer € -0,9 (stijging) of € 0,9 miljoen (daling) of € 0,02 per aandeel op het gebudgetteerde EPRA resultaat en nettoresultaat van 2023.

4.2.6 Groeiplan #connect2025 - Prognose van de geconsolideerde resultaten en dividendverwachtingen

Het nieuwe strategische groeiplan 2023-25 is een driejarenplan waarin Intervest een EPRA winst per aandeel ambieert van € 1,85 in 2025, een vastgoedportefeuille van meer dan € 1,8 miljard en een schuldgraad midden in de range van 45%-50%.

De resultaten zullen beïnvloed worden door de snelheid waarmee Intervest erin slaagt om de verdere assetrotatie te concretiseren.

De groeistrategie #connect2025 is volledig in lijn met de succesvolle aanpak uit de voorbije jaren: focus op logistiek en focus op assetrotatie met het oog op het verbeteren van het risicoprofiel en de totale kwaliteit van de vastgoedportefeuille waarbij de volledige waardeketen in huis wordt gehouden.

Sterke drivers voor de groei zijn de focus op eigen (her)ontwikkelingen, met als beoogd resultaat hogere return en een verbetering van het risicoprofiel.

- › Focus op het creëren van clusters gericht op strategische (maritieme) assen, wat schaalvoordelen oplevert en flexibiliteit biedt aan de klant
- › Focus op 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
- › Focus op ESG en innovatie ten dienste van alle stakeholders

De sterke driver voor winstgroei blijft dan ook de voortdurende structurele vraag naar logistiek vastgoed waarop Intervest kan inspelen en haar klanten verder kan helpen groeien in het hart van de supply chain.

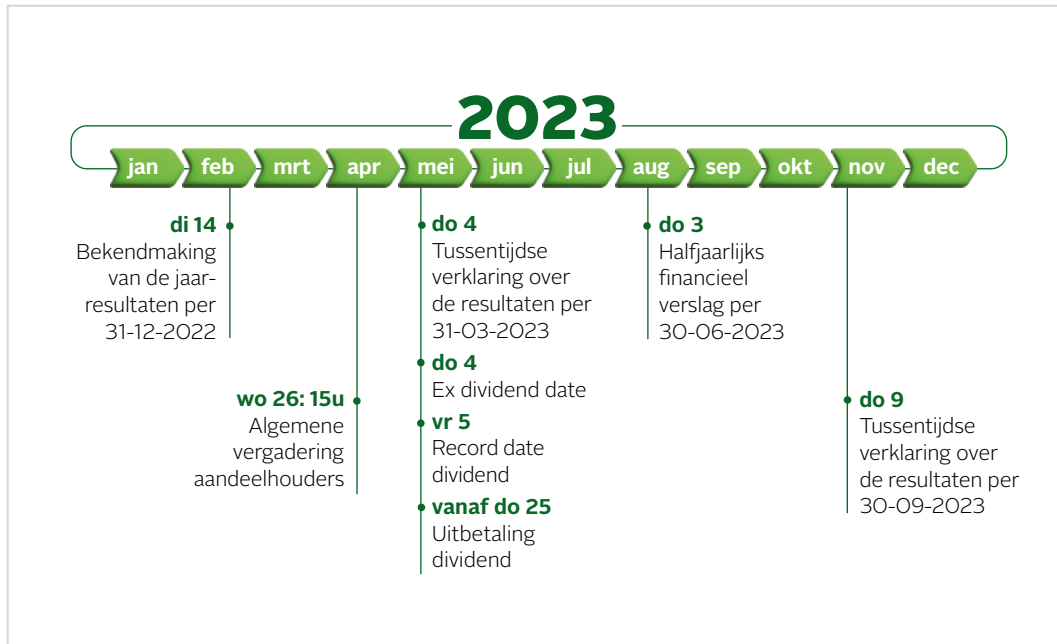
Intervest beoogt verdere waardecreatie binnen de bestaande portefeuille zoals het uitdiepen van de klantgerichtheid en het verder bouwen aan een hoogwaardige portfolio, ondersteund door technologie, energie en duurzaamheid.

Intervest verwacht tevens een toenemende grondschaarste wat leidt tot opwaartse druk op de markthuren.

Deze strategie wordt geruggesteund door een stringente kapitaaldiscipline die rekening houdt met:

- › Financiering van investeringen door minstens 50% eigen vermogen en maximaal 50% vreemd vermogen
- › Stabiele kapitaalstructuur op basis van een net debt / EBITDA rond 10x.
- › Loan-to-value van maximal 50%.

4.3 Financiële kalender 2023



5 Invest op de beurs

Intervest noteert > 20 jaar op de beurs van Brussel

KERNCIJFERS

€ 562 miljoen
beurskapitalisatie

€ 19,24
beurskoers op jaareinde 2022

85%
free float

5.1 Beursgegevens

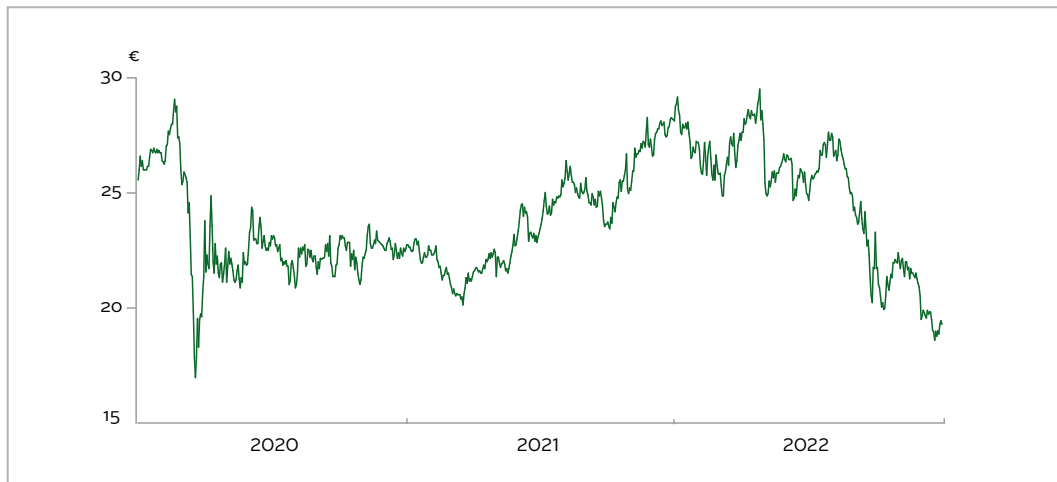
Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses is sinds 1999 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel (INTO).

Het aandeel is opgenomen in o.a. de beursindexen EPRA/NAREIT Developed Europe en EPRA/NAREIT Developed Europe REIT's.



Brussel › Euronext - Bell ceremony

5.1.1 Evolutie van de beurskoers over drie jaar



Het aandeel van Intervest heeft boekjaar 2022 afgesloten met een beurskoers van € 19,24 ten opzichte van € 28,20 op 31 december 2021.

De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2022 bedraagt € 24,88 ten opzichte van € 23,92 in het boekjaar 2021. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 18,54 (20 december 2022) en als hoogste slotkoers € 29,6 (28 april 2022) genoteerd in 2022.

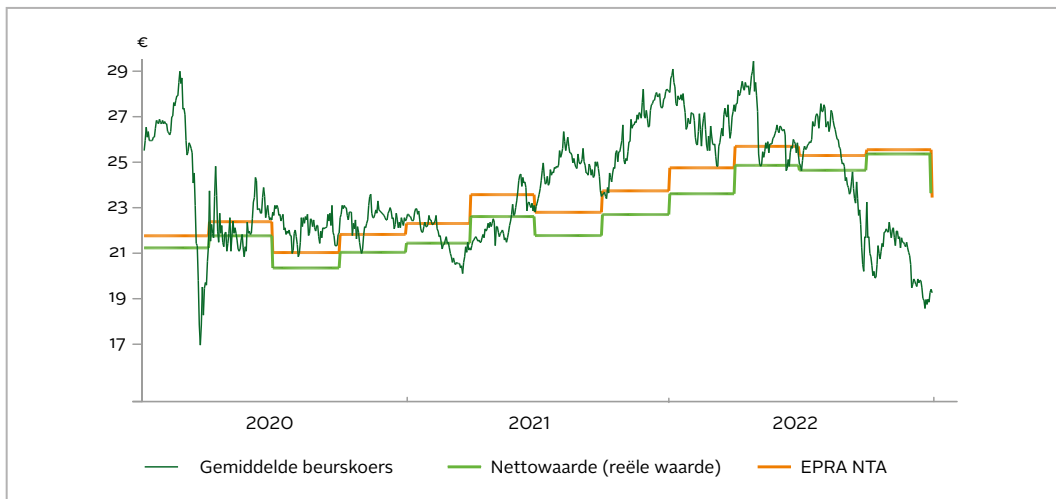
5.1.2 Beursprestatie ten opzichte van BEL 20 in 2022



De ex-dividend date voor het dividend over boekjaar 2021 was op 5 mei 2022.

Op 31 december 2022 bedraagt de marktkapitalisatie van Intervest € 562 miljoen.

5.1.3 Premie van de beurskoers t.o.v. nettowaarde en EPRA NTA over drie jaar



Het aandeel van Intervest heeft gedurende het boekjaar 2022 met een discount genoteerd van gemiddeld 1% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) en ten opzichte van EPRA NTA.

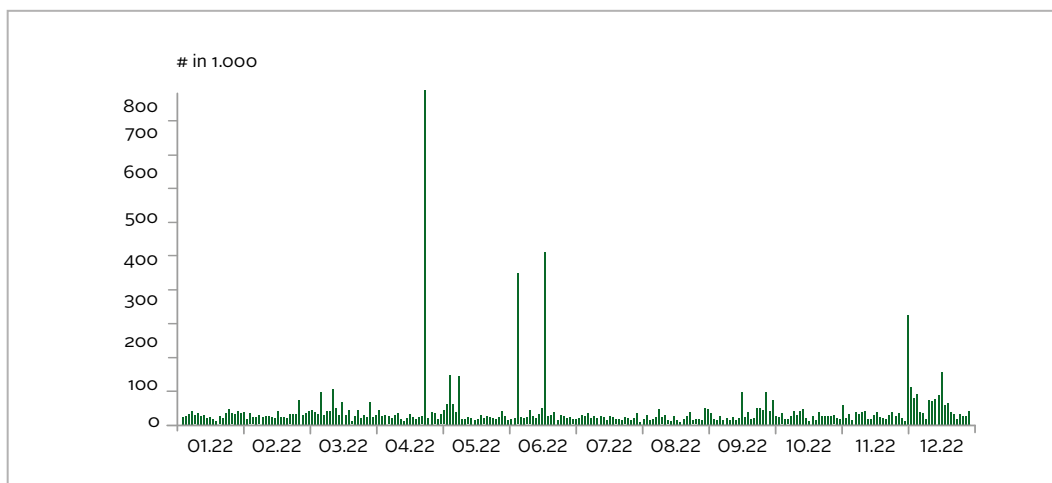
Op jaareinde 31 december 2022 bedraagt de discount 19% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) van € 23,72 en 18% ten opzichte van EPRA NTA van € 23,50. De nettowaarde is inclusief het dividend over boekjaar 2022.

5.1.4 Vergelijking Intervest met EPRA/NAREIT indexen - Total return



Niettegenstaande de turbulentie op de aandelenmarkt, houdt het aandeel van Intervest in 2022 goed stand. De beurskoers van Intervest presteert vanaf het tweede semester van 2022 beter dan de FTSE EPRA/NAREIT Eurozone en de FTSE EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg.

5.1.5 Verhandelde volumes Intervest



De verhandelde volumes liggen in 2022 met een gemiddelde van 31.658 aandelen per dag hoger dan in 2021 (gemiddeld 29.637 stuks per dag). Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen bedraagt de omloopsnelheid van het aandeel Intervest 28%, op hetzelfde niveau als in 2021 (29%).

Met KBC Securities en Bank Degroof Petercam is een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

5.2 Dividendbeleid

Het dividendbeleid wordt door de raad van toezicht van Intervest bepaald en na het einde van elk boekjaar ter goedkeuring voorgesteld aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform artikel 13 §1 van het GVV-KB en Hoofdstuk III van bijlage C van het GVV-KB.

Intervest is een gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het EPRA resultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen. Het brutodividend zal steeds minimum 80% van dit bedrag bedragen zodat de GVV steeds voldoet aan haar wettelijke verplichtingen.

De raad van toezicht van Intervest heeft ieder jaar de mogelijkheid om te beslissen dat het dividend over het boekjaar wordt uitgekeerd als keuzedividend. Bij een keuzedividend krijgen de aandeelhouders de mogelijkheid om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van Intervest, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen. Dit naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen of te opteren voor een combinatie van de twee voorgaande opties. De dividendvordering die gekoppeld is aan een bepaald aantal bestaande aandelen, geeft recht op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel, al dan niet met een korting t.o.v. de beurskoers. De raad van toezicht van Intervest zal telkens opnieuw de afweging maken of zij het dividend zal uitkeren onder de vorm van een keuzedividend en indien hij daartoe overgaat, hiervan de modaliteiten vastleggen.

Dividenden uitgekeerd door Intervest, zijn standaard onderworpen aan Belgische roerende voorheffing van 30%. Een gedeeltelijke/volledige vrijstelling van de roerende voorheffing op dividenden kan worden verkregen door aandeelhouders die voldoen aan specifieke voorwaarden opgelegd door de wet.

Voor de bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering en het voorgesteld dividend per aandeel voor het boekjaar 2022 wordt verwezen naar sectie 8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening.

5.3 Dividend en aandelen

Op 31 december 2022 is de beurskoers van het Intervestaandeel € 19,24 waardoor het de aandeelhouders een brutodividendrendement van 8,0% biedt.

AANTAL AANDELEN	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Aantal aandelen op het einde van de periode	29.235.067	26.300.908	25.500.672
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908	25.500.672
Free float (%)	85%	85%	80%

BEURSGEGEVENS	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Hoogste slotkoers (€)	29,60	28,35	29,15
Laagste slotkoers (€)	18,54	20,10	16,90
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	19,24	28,20	22,55
Premie/Discount t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-19%	19%	5%
Gemiddelde beurskoers (€)	24,88	23,92	23,03
Verhandeld aantal aandelen per jaar	8.136.081	7.646.263	7.476.507
Gemiddeld verhandeld aantal aandelen per dag	31.658	29.637	29.091
Omloopsnelheid van het aandeel (%)	27,8%	29,1%	29,3%

GEGEVENS PER AANDEEL (€)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Nettowaarde (reële waarde)*	23,72	23,67	21,46
EPRA NTA	23,50	24,83	22,40
Marktkapitalisatie (miljoen)	562	742	575
Uitkeringspercentage (%)	90%	88%	95%
Brutodividend	1,53	1,53	1,53
Percentage roerende voorheffing (%)	30%	30%	30%
Nettodividend	1,0710	1,0710	1,0710
Brutodividendrendement (%)	8,0%	5,4%	6,8%
Nettodividendrendement (%)	5,6%	3,8%	4,7%

* De nettowaarde (reële waarde) stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

5.4 Aandeelhouders¹

Per 31 december 2022 is, volgens de ontvangen kennisgevingen, het volgende aandeelhouderschap bekend bij de vennootschap.

Naam	Aantal (aangegeven) aandelen op datum van de kennisgeving	Datum van de transparantie- kennisgeving	% aandelen op basis van noemer op datum kennisgeving ¹	% aandelen op basis van noemer op 31.12.2022 ²
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij NV/ Société Fédérale de Participations et d'Investissement S.A. FPIM/SFPI (inclusief Belfius Groep)	2.439.890	20.08.2019	9,90%	8,35%
Allianz	1.563.603	04.04.2019	6,44%	5,35%
Patronale Group NV	1.251.112	12.03.2020	5,07%	4,28%
Degroof Petercam Asset Management S.A.	773.480	19.03.2019	3,18%	2,64%
BlackRock - gerelateerde bedrijven	493.742	30.06.2015	3,04%	1,69%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	22.713.240			77,69%
TOTAAL	29.235.067			100%

De free float van het aandeel van Intervest bedraagt, volgens de definitie van Euronext, 85% op 31 december 2022.

- 1 Het percentage aandelen op basis van de noemer op de datum van de transparantiekennisgeving. Deze noemer kan inmiddels gewijzigd zijn.
- 2 Percentage aantal aandelen op basis van de transparantiekennisgeving ontvangen tot en met 31 december 2022, in verhouding met de noemer op jaareinde 2022. Het percentage wordt berekend in de veronderstelling dat het aantal aandelen niet is gewijzigd sinds de meest recente transparantiekennisgeving en rekening houdend met het totaal aantal uitstaande aandelen van Intervest. Meegedeelde wijzigingen kunnen geraadpleegd worden op www.intervest.eu/nl/aandeelhoudersstructuur.

Transparantiekennisgevingen 2022

Intervest heeft in 2022 geen transparantiekennisgevingen ontvangen.

De vorige en toekomstige kennisgevingen alsook de aandeelhoudersstructuur kunnen tevens geraadpleegd worden op de website van Intervest onder de rubriek: Aandeelhoudersstructuur.

<https://www.intervest.eu/nl/aandeelhoudersstructuur>

Overeenkomstig de wettelijke voorschriften ter zake is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwerft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Financial Services and Markets Authority (FSMA) kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten vijf procent (5%) of een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt.

Naast de in vorige paragraaf vermelde wettelijke drempels voorziet de vennootschap tevens in een statutaire drempel van drie procent (3%).

De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen, wanneer ingevolge deze overdracht het aantal stemrechten stijgt boven of daalt onder de drempels zoals bepaald hierboven.

De noemer voor deze kennisgeving in het kader van de transparantiereglementering is een laatste keer gewijzigd op 5 december 2022 als gevolg van de kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal en de daarbij horende uitgifte van 2.657.733 nieuwe aandelen.



Antwerpen) Greenhouse Collection at the Singel - Boardroom