

BEYOND  
REAL  
ESTATE

# JAARCIJFERS 2021

YOUR  
POTENTIAL  
IS ENDLESS.



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES



---

## Succesvolle realisaties in groeiplan #connect2022 door strategische verhuringen en duurzame waardecreatie met eigen ontwikkelingsprojecten

---

### Sterke financiële resultaten en kerncijfers

- › EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,74 voor 2021, een toename met 9% in vergelijking met 2020 en een verhoging van de initieel gestelde verwachtingen voor 2021
- › Voorstel brutodividend van € 1,53 voor 2021 -op hetzelfde peil als voor 2020- of een bruto-dividendrendement van 5,4%<sup>1</sup>
- › Toename operationele marge met 2%-punten tot 82% tegenover dezelfde periode vorig jaar
- › Een organische groei<sup>2</sup> van de huurinkomsten met 4% tegenover vorig jaar
- › Toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 191 miljoen of 19% ten opzichte van 31 december 2020 door:
  - › € 54 miljoen investeringen in duurzame projectontwikkelingen: Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics en Greenhouse Collection at the Singel
  - › € 66 miljoen positieve variatie in reële waarde, gecombineerd resultaat van waardestijging in logistieke portefeuille met € 77 miljoen of 12% en waardedaling in kantorenportefeuille met € 11 miljoen of 3%
  - › € 63 miljoen acquisities in logistieke sites, waarvan € 47 miljoen in België (site in Tessenderlo en grondreserve in Puurs) en € 16 miljoen in Nederland (site in Breda en grondpositie in Venlo)
  - › € 8 miljoen duurzame investeringen om de bestaande portefeuille toekomstbestendig te houden
- › Realisatie van weldoordachte groei van 35% van de vastgoedportefeuille sinds begin 2020, waarvan 27% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen
- › Een toename in de bezettingsgraad ten opzichte van jaareinde 2020:
  - › Van de totale vastgoedportefeuille met 1%-punt tot 94%
  - › Van de logistieke portefeuille met 4%-punten tot 100%
- › Toename WALB van 4,0 jaar vorig jaar naar 4,3 jaar voor de totale portefeuille en voor logistiek van 4,8 jaar vorig jaar naar 5,3 jaar
- › Genk Green Logistics: reeds 35% van de beschikbare 250.000 m<sup>2</sup> (voor)verhuurd:
  - › Eddie Stobart Logistics Europe: 4 units voor in totaal 45.000 m<sup>2</sup> waarvan 25.000 m<sup>2</sup> reeds in gebruik
  - › P&O Ferrymasters: een warehouse van 10.000 m<sup>2</sup> in gebruik sinds eind 2021
  - › Neovia Logistics: een warehouse van 10.000 m<sup>2</sup> met geplande oplevering in Q1 2022
  - › Nippon Express Belgium: een warehouse van 21.000 m<sup>2</sup> met geplande oplevering in Q2 2022
  - › Vergevorderde onderhandelingen lopen voor verschillende overige units
- › Belangrijke verhuurtransacties in de logistieke portefeuille:
  - › In Herentals twee nieuwe huurders (Biscuiterie Thijs voor 5 jaar en 3 maanden; Transport Van de Poel voor 10 jaar en 4 maanden), volgend op het vertrek van Nike Europe Holding en een overeenkomst met STG voor 13,5 jaar in het ontwikkelingsproject Herentals Green Logistics
  - › Huurverlenging in Herstal van Vincent Logistics met 3 jaar tot 2027
  - › Verhuring met PostNL Pakketten België in Oevel voor 3,5 jaar volgend op het vroegtijdig vertrek van de vorige huurder

1 Op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2021, die € 28,20 bedraagt.

2 Dit betreft de huurinkomstengroei van de bestaande portefeuille, inclusief de opgeleverde en verhuurde projecten, exclusief de acquisities.



## Strategische realisaties team Nederland

- › Een sale-and-lease-backovereenkomst met Nouwens Transport Breda voor 17,7 jaar met een break na 12,7 jaar, eerste logistieke site in Breda
- › Verlenging belangrijke huurovereenkomsten in de logistieke portefeuille:
  - › In Eindhoven (Gold Forum) met OneMed een overeenkomst van 13 jaar met twee breakmomenten
  - › In Eindhoven (Silver Forum) met ASML tot eind 2023
  - › In Roosendaal met een Duitse keten van supermarkten voor 9 jaar

## Solide basis voor recurrente toekomstige waardecreatie

- › Focus in beide segmenten op zowel toekomstig ontwikkelingspotentieel als toekomstbestendig moderniseren van de bestaande portefeuille
- › Strategisch aanwezig in twee vastgoedsegmenten: logistiek vastgoed (68%) en kantoren (32%);
  - › 5% punten toename van aandeel logistiek vastgoed ten opzichte van 2020
  - › 42% van de logistieke vastgoedportefeuille is gelegen in Nederland
- › Gediversifieerde, solide huurders
- › Volgende stappen in succesvolle (her)ontwikkelingsaanpak door en met #TeamInterinvest:
  - › Het herontwikkelingsproject in het kantorensegment: Greenhouse Woluwe Garden
  - › Eigen ontwikkelingsprojecten in het logistiek segment: Genk Green Logistics, Herentals Green Logistics, Puurs, Venlo en 's-Hertogenbosch
- › 350.000 m<sup>2</sup> met een vastgoedwaarde van € 425 miljoen aan projecten in aanbouw en toekomstig ontwikkelingspotentieel waarvan € 135 miljoen op jaareinde 2021 geïnvesteerd is
- › Verdere optimalisatie financieringsstructuur:
  - › Aanscherping van de gemiddelde rentevoet tot 1,8%
  - › Tot 2023 geen financieringen meer op vervaldatum
  - › Toename gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen tot 4,1 jaar ten opzichte van 3,8 jaar eind 2020
- › Voldoende investeringsruimte door € 78 miljoen niet-gebruikte kredietlijnen

## ESG

- › Duurzaam ondernemerschap bekroond met UNITAR 'SDG Pioneer'-certificaat
- › Succesvolle #connect2022-strategie legt fundamenten bij de opmaak van een gedetailleerde roadmap om het ESG-beleid op lange termijn uit te tekenen
- › Strategische analyse maakt duidelijk welke panden aan toekomstige verwachtingen en wijzigende noden van gebruikers kunnen voldoen qua duurzaamheid en welzijn; circa 86% van totale portefeuille toekomstbestendig

## Vooruitzichten

- › Voor 2022 verwacht Interinvest een vergelijkbaar EPRA resultaat met 2021
- › De groei gekoppeld aan strategische focus op eigen (her) ontwikkelingen zal beginnen renderen vanaf 2023 met een verwachte toename van het EPRA resultaat ten opzichte van 2022
- › Interinvest heeft de intentie een brutodividend per aandeel van minimaal € 1,53 voor boekjaar 2022 voorop te stellen

Vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2022 en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals mogelijke effecten van de coronacrisis).

# Kerncijfers 2021

## VASTGOED

€ 1,2 miljard

Reële waarde van de portefeuille

94%

Bezettingsgraad:

100% Logistiek NL  
99% Logistiek BE  
87% Kantoren

4,3 jaar

Gemiddelde resterende  
looptijd huurcontracten  
(tot eerste vervaldag)

5,3 jaar Logistiek  
2,6 jaar Kantoren

6,4%

Brutohuurrendement

5,6% Logistiek  
8,2% Kantoren

55 bp

Gemiddelde yield aanscherping in  
logistiek vastgoed

## FINANCIËEL

€ 1,74

EPRA resultaat per aandeel

€ 1,53

Voorstel brutodividend  
per aandeel

1,8%

Gemiddelde rentevoet van  
de financieringen

4,1 jaar

Resterende looptijd  
langetermijnkredietlijnen

45,0%

Schuldgraad

+4%

Organische  
huurinkomstengroei

€ 24,83

EPRA NTA per aandeel

## BEURS

€ 742 miljoen

Beurskapitalisatie

5,4%

Brutodividendrendement

## DUURZAAMHEID

25%

van de vastgoedportefeuille  
minstens BREEAM 'Very Good'

100%

elektriciteit uit duurzame bronnen

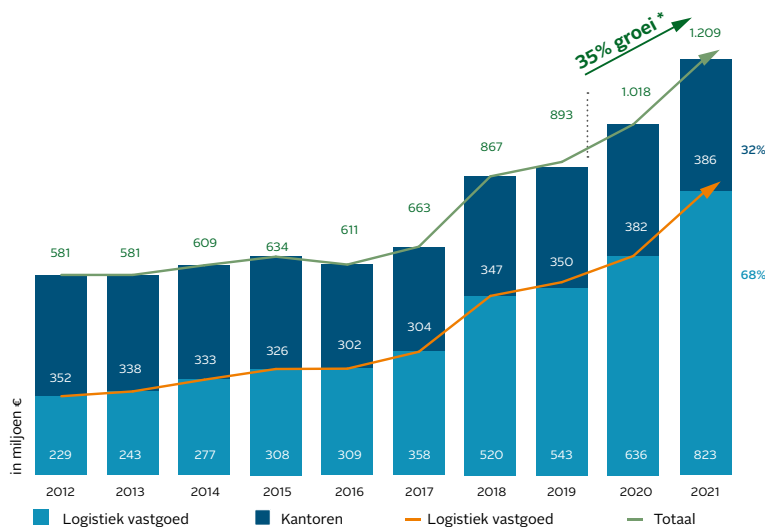
62%

van de logistieke vastgoedportefeuille met zonnepanelen: 30 MWp

56%

van de vastgoedportefeuille  
uitgerust met slimme meters

## Reële waarde van de vastgoedportefeuille



## #TEAMINTERVEST

59



M 41%

V 59%



# Vergelijkende kerncijfers

in duizenden €

31.12.2021

31.12.2020

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Vastgoedkerncijfers</b>		
Reële waarde vastgoed	1.208.944	1.017.958
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.098.820	965.796
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,4%	6,9%
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %)	6,8%	7,4%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,3	4,0
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille (tot eerste vervaldag) (in jaren)	5,3	4,8
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervaldag) (in jaren)	2,6	2,9
Bezettingsgraad totale portefeuille (in %)	94%	93%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (in %)	100%	96%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %)	100%	98%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %)	99%	95%
Bezettingsgraad kantoren (in %)	87%	88%
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	1.111	1.046
<b>Financiële kerncijfers</b>		
EPRA resultaat	45.176	40.355
Portefeuilleresultaat	48.708	5.387
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.217	- 2.311
<b>NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP</b>	<b>98.100</b>	<b>43.431</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.983.006	25.164.126
Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel)	28,20	22,55
Nettowaarde (reële waarde) (in €/aandeel)	23,67	21,46
Nettowaarde (investeringswaarde) (in €/aandeel)	25,27	22,64
Premie t.o.v. reële nettowaarde (in %)	19%	5%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	742	575
Brutodividend (in €)	1,53 <sup>1</sup>	1,53
Brutodividendrendement (in %)	5,4%	6,8%
Schuldgraad (max. 65%)	45,0%	43,0%
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %)	1,8%	2,0%
Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaren)	4,1	3,8
<b>EPRA kerncijfers</b>		
EPRA resultaat (in €/aandeel) (aandeel Groep)	1,74	1,60
EPRA NTA (in €/aandeel) <sup>2</sup>	24,83	22,40
EPRA NRV (in €/aandeel) <sup>2</sup>	26,76	24,08
EPRA NDV (in €/aandeel) <sup>2</sup>	23,64	21,37
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (in %)	5,3%	5,7%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,4%	5,8%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	6,2%	7,3%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	17,9%	20,2%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	16,5%	18,7%

1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2022.


2 In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beurgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV en EPRA NNAV 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.



## Inhoudsopgave

<b>Operationele activiteiten in 2021</b>	<b>7</b>
Vastgoedportefeuille	7
Acquisities in 2021	14
Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel	17
Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad	22
Looptijd huurcontracten	25
Environmental-Social-Governance (ESG)	28
<b>Financiële jaarresultaten 2021</b>	<b>34</b>
Analyse van de resultaten	34
Geconsolideerde balans	38
Financiële structuur	40
<b>Vooruitzichten 2022</b>	<b>43</b>
Investeringen en ontwikkelingspotentieel	43
EPRA resultaat en brutodividend	45
<b>Financiële kalender 2022</b>	<b>46</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>47</b>
Financiële staten	47
Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven	50

### Alternatieve prestatie maatstaven

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



## Operationele activiteiten in 2021

Interinvest Offices & Warehouses (hierna, "Interinvest") heeft in 2021 verder de focus gelegd op duurzame waardecreatie in de projecten in aanbouw, zowel in België als in Nederland en in beide segmenten. Daarnaast resulteert het gedreven en actief verhuurbeleid, met aandacht voor de verwachtingen van de (potentiële) huurders, in sterke KPI's, voor zowel de bestaande portefeuille als voor de projecten. #TeamInterinvest realiseert hierdoor belangrijke mijlpalen in haar strategisch groeiplan #connect2022 en legt een solide basis voor de toekomst.

## Vastgoedportefeuille

### Overzicht van de portefeuille

KERNCIJFERS*	31.12.2021					31.12.2020				
	LOGISTIEK		KANTOREN		TOTAAL	LOGISTIEK		KANTOREN		TOTAAL
	België	Nederland	Totaal logistiek	Totaal kantoren		België	Nederland	Totaal logistiek	Totaal kantoren	
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	480.239	342.282	822.521	386.423	1.208.944	353.405	282.897	636.302	381.656	1.017.958
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in duizenden €)	422.400	336.800	759.200	339.620	1.098.820	336.654	280.774	617.428	348.368	965.796
Contractuele huren (in duizenden €)	27.850	17.401	45.251	27.767	73.018	22.175	16.091	38.266	28.490	66.756
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,0%	5,2%	5,6%	8,2%	6,4%	6,6%	5,7%	6,2%	8,2%	6,9%
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,1%	5,2%	5,7%	9,5%	6,8%	6,9%	5,8%	6,4%	9,2%	7,4%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,4	6,6	5,3	2,6	4,3	3,4	6,8	4,8	2,9	4,0
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	5,6	8,0	6,5	3,8	5,5	5,2	7,0	5,9	4,5	5,3
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	99%	100%	100%	87%	94%	95%	98%	96%	88%	93%
Aantal verhuurbare sites	22	15	37	14	51	21	14	35	14	49
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	552	313	865	246	1.111	490	310	800	246	1.046

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

## JAARCIJFERS 2021

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 14.02.2022, 18.00 uur

ANTWERPEN, 14 FEBRUARI 2022



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

Toename met 5% punten van het aandeel logistiek vastgoed in de totale vastgoedportefeuille tot 68% tegenover 2020. Het aandeel van het kantorensegment bedraagt 32%

### KERNCIJFERS



**€ 1,2 miljard**

Reële waarde van de portefeuille  
+35% sinds begin 2020



**94%**

Bezettingsgraad

100% Logistiek NL  
99% Logistiek BE  
87% Kantoren



**4,3 jaar**

Gemiddeld resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag)  
5,3 jaar Logistiek  
2,6 jaar Kantoren



**6,4%**

Brutohuurrendement

5,6% Logistiek  
8,2% Kantoren



**55 bp**

Gemiddelde yield aanscherping in logistiek vastgoed



**68% logistiek**  
**32% kantoren**

+5punten aandeel logistiek vastgoed sinds eind 2020

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 31 december 2021 € 1.209 miljoen (€ 1.018 miljoen op 31 december 2020). Deze totale waarde omvat naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur ten bedrage van circa € 1.099 miljoen, circa € 110 miljoen projectontwikkelingen.

Deze projectontwikkelingen bevatten projecten waarvan de bouw reeds gestart is zoals het kantoorgebouw Greenhouse Collection at the Singel in Antwerpen en de logistieke herontwikkelingen in Herentals (Herentals Green Logistics) en in Genk (Genk Green Logistics). Hier zijn naast de constructiewerken van de nieuwe units voor Neovia Logistics (10.000 m<sup>2</sup>) in het vierde kwartaal, ook de constructiewerken voor de uitbreiding voor Eddie Stobart Logistics Europe (20.000 m<sup>2</sup>) en Nippon Express Belgium (20.000 m<sup>2</sup>) opgestart. Net voor jaareinde is de unit voor P&O Ferrymasters (10.000 m<sup>2</sup>) opgeleverd, waarna de huurder zijn intrek in het pand genomen heeft. De totale waarde van de projectontwikkelingen in aanbouw bedraagt bijgevolg op 31 december 2021 € 82 miljoen. Naast de projectontwikkelingen in aanbouw bevatten de projectontwikkelingen voor € 28 miljoen grondreserves in Puurs, Genk, Herentals, 's-Hertogenbosch (NL) en Venlo (NL), beschikbaar voor toekomstige ontwikkelingen.





De toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 191 miljoen of 19% ten opzichte van 31 december 2020 is als volgt te verklaren.

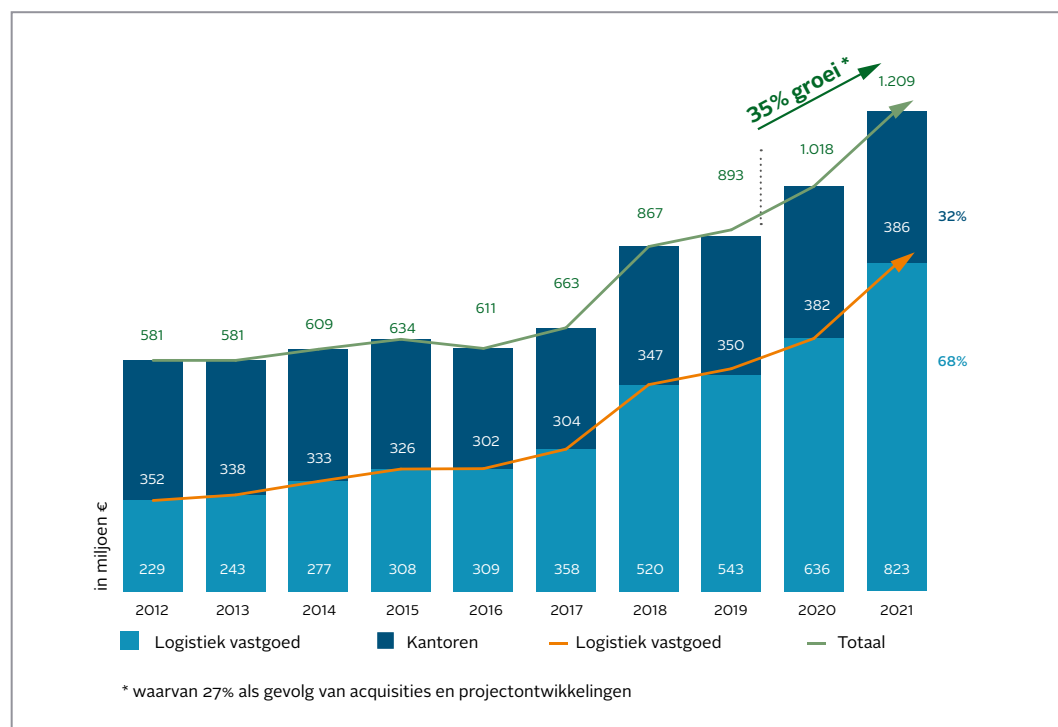
#### In de logistieke portefeuille

- › Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves voor € 40 miljoen; voornamelijk de investeringen in de verdere afwerking van Herentals Green Logistics en Genk Green Logistics
- › € 63 miljoen acquisities, waarvan € 47 miljoen in België met de aankoop van een logistieke site in Tessenderlo en een grondreserve in Puurs en € 16 miljoen in Nederland met de logistieke site in Breda en de definitieve verwerving van de grondpositie in Venlo in mei 2021
- › Investerings voor € 5 miljoen ter verbetering van de bestaande logistieke portefeuille
- › Waardestijging in de reële waarde van de logistieke vastgoedportefeuille voor een bedrag van € 77 miljoen of 12% voornamelijk als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen, verhuringen in de bestaande portefeuille en de projecten in aanbouw.

#### In de kantorenportefeuille

- › Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves voor € 14 miljoen; volledig toewijsbaar aan de verdere afwerking in de herontwikkeling van Greenhouse Collection at the Singel te Antwerpen
- › Investerings voor € 3 miljoen ter verbetering van de bestaande kantorenportefeuille
- › Waardedaling in de reële waarde van de kantorenportefeuille voor € 11 miljoen of 3% hoofdzakelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen op enkele panden in de huidige onzekere economische situatie en het incijferen van enkele geplande duurzame investeringen in de portefeuille die kunnen resulteren in een mogelijke waarde-stijging in de toekomst.

De totale vastgoedportefeuille heeft op 31 december 2021 een verhuurbare oppervlakte van 1.111.478 m<sup>2</sup>.

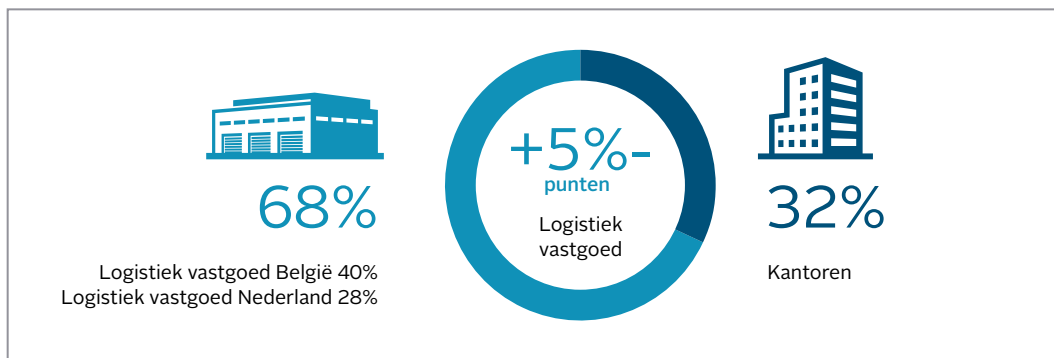




## Risicospreiding in de portefeuille

De #connect2022-groeistrategie met focus op uitbreiding in logistiek vastgoed en heroriëntering kantorenportefeuille vertaalt zich in verhouding tussen de twee segmenten van de portefeuille. Logistiek aandeel in de portefeuille stijgt tot 68% (63% eind 2020). Kantorenportefeuille is goed voor 32% (37% eind 2020).

Van de logistieke portefeuille is 42% gelegen in Nederland.





## Geografische spreiding

### 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.

Interinvest streeft naar kwaliteitsvolle kantoorpanden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie, zoals Antwerpen (25%), Mechelen (44%), Brussel (21%) en Leuven (10%).



Mechelen › Mechelen Business Tower - inkomhal





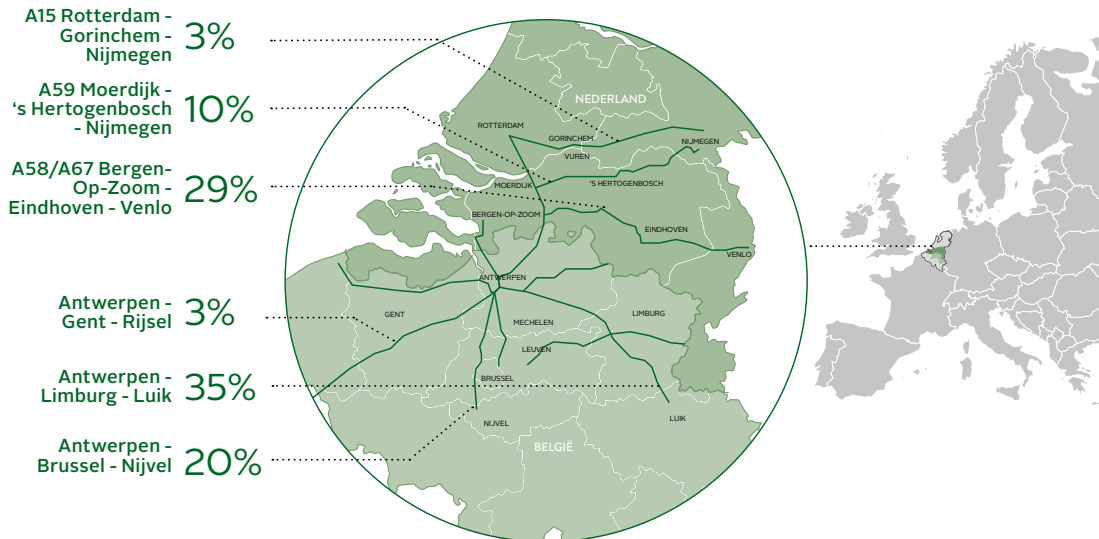
## Logistiek vastgoed

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

58% van de logistieke portefeuille is in België gelegen en bevindt zich op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Rijsel. 42% van de logistieke portefeuille is gelegen in Nederland en bevindt zich op de logistieke corridors in het zuiden van Nederland.

**42%**

van de logistieke portefeuille  
is gelegen in Nederland



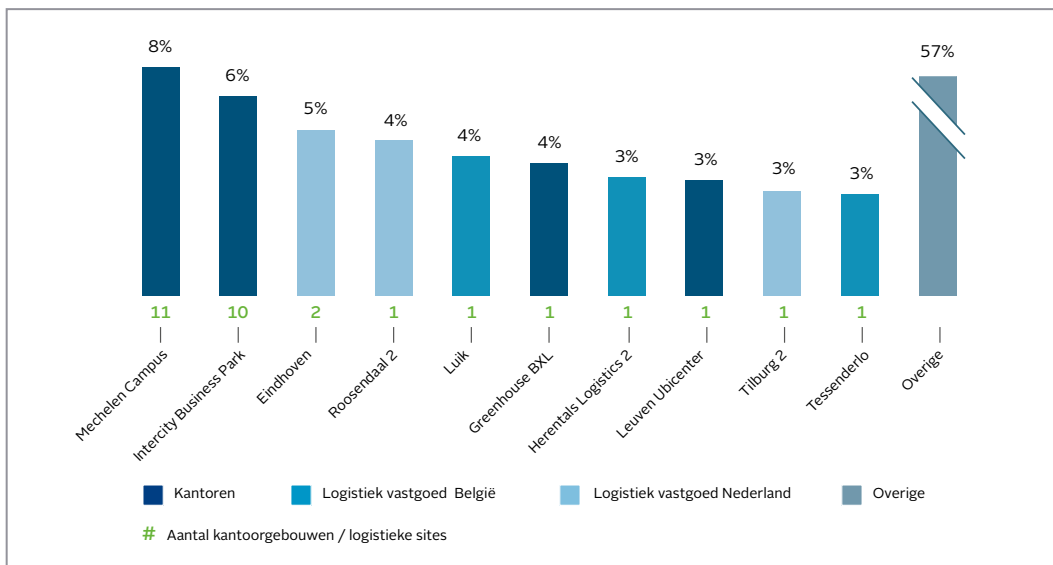
Oevel } Post NL



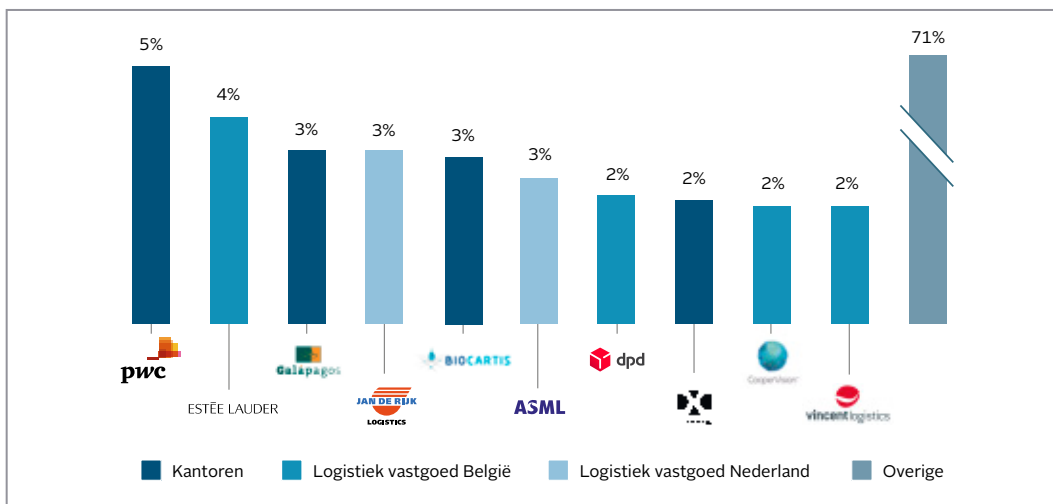


## Risicospreiding van gebouwen naar omvang<sup>1</sup>

Interinvest streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht het relatieve aandeel van de individuele gebouwen en complexen in de totale portefeuille te beperken. Mechelen Campus is met een oppervlakte van circa 58.000 m<sup>2</sup> het grootste complex, bestaande uit 11 afzonderlijke gebouwen. Ook Intercity Business Park bestaat uit meerdere gebouwen.



## Risicospreiding naar huurders<sup>2</sup>



De huurinkomsten van Interinvest zijn op 31 december 2021 verspreid over circa 217 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 29% van de huurinkomsten, zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns.

<sup>1</sup> Percentages berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2021.

<sup>2</sup> Percentages op basis van contractuele jaarhuren per 31 december 2021.



## Acquisities in 2021

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

### Breda (NL) – Hoofdkwartier Nouwens Transport Breda: uitbreiding in Zuid-Nederland via duurzame sale-and-lease-backovereenkomst<sup>1</sup>

In het derde kwartaal van 2021 breidt Interinvest in Zuid-Nederland verder uit met een eerste logistieke site in Breda via een sale-and-lease-backovereenkomst voor het hoofdkantoor van het Noord-Brabantse transportbedrijf Nouwens Transport Breda.

Dit hedendaagse, duurzame logistieke gebouw van circa 2.500 m<sup>2</sup> is energieneutraal en beschikt over een PV-installatie. Bij dit gebouw hoort ook een vrijstaand kantoorgebouw van circa 1.000 m<sup>2</sup> en een parking van 20.000 m<sup>2</sup>.

In de sale-and-leasebackovereenkomst is, palend aan het reeds bestaande warehouse, tevens voorzien in een uitbreiding van 3.650 m<sup>2</sup> magazijn waardoor in totaal 6.000 m<sup>2</sup> logistieke ruimte ontstaat naast de kantoorruimte. Deze transactie zal zich concretiseren bij oplevering van de nieuwbouw en is verwacht in het eerste kwartaal van 2022. De uitbreiding zal voldoen aan hoge kwaliteitsnormen.

De volledige site wordt aangekocht voor € 17,3 miljoen wat een bruto aanvangsrendement van 5,22% vertegenwoordigt. In 2021 is reeds € 13,7 miljoen betaald.

Nouwens Transport Breda huurt de volledige site voor een termijn van 17,7 jaar - met een break na 12,7 jaar - onder triple-netregime.

<sup>1</sup> Zie persbericht dd. 15 juni 2021: "Interinvest breidt verder uit in Zuid-Nederland met een eerste logistieke site in Breda".





## Puurs - 'Het Ooievaarsnest' (BE): strategische grondpositie voor duurzame ontwikkeling

Met de verwerving van Puurs Green Logistics nv (voorheen De Tafelberg nv) beschikt Interinvest over 15,6 hectare, gekend als 'Het Ooievaarsnest', voor de uitbouw van een nieuwe duurzame logistieke site aan de A12 Antwerpen-Brussel.<sup>1</sup>

Het verworven terrein beschikt over twee windmolens, is ideaal gelegen aan de afrit Ruisbroek van de A12 en zal na het doorlopen van de nodige vergunningstrajecten plaats bieden aan ruim 50.000 m<sup>2</sup> duurzame warehouses.

De aanvang van de infrastructuur- en grondwerken is gepland voor 2023. Verwacht wordt dat het project zal bijdragen aan het EPRA resultaat van 2024. Voor de realisatie van het project zal worden gewerkt met de meest recente en duurzame aangewezen bouwtechnieken. Het project zal bestaan uit een combinatie van grote en kleinere units en zal Interinvest in staat stellen flexibel mee te groeien met haar klanten en zo steeds te kunnen optreden als betrouwbare vastgoedpartner.

De transactie wordt gefinancierd uit de bestaande beschikbare kredietlijnen van Interinvest bij financiële instellingen.



Puurs › 'Het Ooievaarsnest'

## Tessengerlo - Havenlaan (BE): sale-and-lease-backoperatie draagt bij tot clustervorming

Interinvest verwerft via een sale-and-lease-backtransactie een terrein van 60.000 m<sup>2</sup> gelegen aan de Havenlaan in Tessenderlo.<sup>2</sup> Het terrein, ideaal gelegen aan de afrit van de E313 autosnelweg Antwerpen - Luik, omvat een warehouse van ruim 23.000 m<sup>2</sup> met bijhorende kantoren, in gebruik door Advanced Power Solutions waarmee, aan marktconforme prijzen, een huurovereenkomst van 20 jaar is gesloten.

Op het terrein staat een windturbine waarvan de opgewekte elektriciteit wordt afgenomen door de huurder. De transactie, met een investeringswaarde van circa € 30 miljoen, biedt Interinvest toekomstperspectief om de site strategisch en duurzaam op lange termijn te ontwikkelen.

Met deze verwerving breidt Interinvest haar logistieke portefeuille verder uit met een site die past in de clusterstrategie van het logistieke segment, gezien de ligging in de nabijheid van overige sites van Interinvest in Herentals, Oevel, Tessenderlo en Wommelgem, eveneens gelegen langs de E313. Met de aanwezigheid van een windturbine op de site geeft de vennootschap verder vorm aan haar verduurzaming.

De transactie wordt gefinancierd uit de bestaande beschikbare kredietlijnen van Interinvest bij financiële instellingen.

<sup>1</sup> Zie persbericht dd. 16 november 2021: "Interinvest Offices & Warehouses verwerft strategische grondpositie voor een duurzame ontwikkeling aan de A12 Antwerpen-Brussel".

<sup>2</sup> Zie persbericht dd. 14 januari 2022: "Interinvest verwerft site van 60.000 m<sup>2</sup> in Tessenderlo".



## Venlo (NL): versterking cluster door strategische grondpositie

De definitieve verwerving van de grondpositie in Venlo<sup>1</sup>, gelegen naast bestaande gebouwen van Interinvest, concretiseert de mogelijkheid tot bijkomende ontwikkeling van een logistiek pand van circa 10.000 m<sup>2</sup>, volgens BREEAM 'Outstanding'-normen.

De grondpositie is gunstig gelegen op het bedrijventerrein Venlo Trade Port dat trimodaal ontsloten is door zijn ligging nabij afritten van snelwegen, quasi naast de ECT-railterminal en op korte afstand van de barge terminal. Wat een unieke troef is ten opzichte van concurrerende locaties.

Gezien de beperkte beschikbaarheid van minder grootschalige oppervlakten in de regio Venlo en de prime locatie van de site wordt het huurpotentieel van de grondpositie positief ingeschat.

<sup>1</sup> Zie persbericht dd. 27 mei 2021: "Interinvest zet handtekening onder leveringsakte grondpositie in Venlo".







## Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel

Naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur beschikt Interinvest ook over projecten in aanbouw en toekomstig ontwikkelingspotentieel. De totale (potentieel) verhuurbare oppervlakte hiervan bedraagt circa 350.450 m<sup>2</sup>.

Op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens verwacht Interinvest voor het totaal van deze projecten een mogelijke waarde tussen € 375 miljoen en € 425 miljoen. Ten opzichte van de waarde van de totale vastgoedbeleggingen per 31 december 2021 betekent dit een toekomstige mogelijke waardeverhoging van de vastgoedportefeuille over een periode 2022 - 2025 tussen € 241 miljoen en € 290 miljoen.

	Segment	Type	Land	(Potentiële) GLA in m <sup>2</sup>	Verwachte oplevering	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	10.000	2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	20.000	2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	21.000	2022	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	20.250	2022	Excellent
Greenhouse Collection at the Singel	Kantoren	Herontwikkeling	BE	15.000	2022	Excellent
<b>PROJECTEN IN AANBOUW</b>				<b>86.250</b>		
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	164.000	2022-2025	Excellent
Puurs*	Logistiek	Ontwikkeling	BE	50.000	2024	
Herentals Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	8.000		
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistiek	Ontwikkeling	NL	8.500		Outstanding
Venlo*	Logistiek	Ontwikkeling	NL	10.000		Outstanding
<b>ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL</b>				<b>240.500</b>		
Greenhouse Woluwe Garden**	Kantoren	Herontwikkeling	BE	23.700	2023	Outstanding
<b>TOEKOMSTIGE PROJECTONTWIKKELING</b>				<b>23.700</b>		
<b>TOTAAL PROJECTEN</b>				<b>350.450</b>		

\* Deze sites zijn verworven in 2021, voor meer detail wordt verwezen naar het onderdeel 'Acquisities in 2021' in dit persbericht.

\*\* Woluwe Garden zal herontwikkeld worden tot Greenhouse Woluwe Garden en wordt per 31 december 2021 nog beschouwd als vastgoed beschikbaar voor verhuur.



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

### Commercieel succesvol jaar met reeds 35% van de beschikbare 250.000 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> met BREEAM 'Excellent'-certificering, bestaande uit 21 units tussen 8.000 m<sup>2</sup> en 20.000 m<sup>2</sup> in drie blokken. Op de site gaan duurzaamheid en multimodaliteit hand in hand.

In april 2021 heeft Genk Green Logistics voor twee units een huurovereenkomst gesloten met Eddie Stobart Logistics Europe voor een periode van drie jaar<sup>1</sup>. Deze logistieke dienstverlener heeft in juni 2021 zijn intrek genomen in deze eerste units van het Galaxy blok. Eind 2021 is er met diezelfde logistieke dienstverlener bijkomend een overeenkomst gesloten voor een nog te bouwen warehouse van in totaal 20.000 m<sup>2</sup>. De oplevering van deze twee nieuwe units is voorzien voor het tweede kwartaal 2022.<sup>2</sup>

Eerder dit jaar is met P&O Ferrymasters een built-to-suithuurovereenkomst<sup>3</sup> afgesloten voor een warehouse van ruim 10.000 m<sup>2</sup>. Eind 2021 is deze nieuwe unit opgeleverd en is de vijfjarige huurovereenkomst gestart.

In september 2021 is met de derde huurder<sup>4</sup>, Neovia Logistics, een langetermijnhuurovereenkomst gesloten voor een nog te bouwen unit van ruim 10.000 m<sup>2</sup> met 1.000 m<sup>2</sup> mezzanine-faciliteiten en 500 m<sup>2</sup> kantoren. De bouwwerkzaamheden zijn ondertussen opgestart en de oplevering van dit warehouse staat gepland voor het eerste kwartaal van 2022.

Voor Genk Green Logistics eindigt 2021 met het aantrekken van Nippon Express Belgium, opnieuw een internationale logistieke speler. Een vijfjarige huurovereenkomst is gesloten voor een nog te bouwen warehouse van in totaal 21.000 m<sup>2</sup> inclusief kantoorruimte. De oplevering van deze unit is gepland voor het tweede kwartaal 2022.

2021, een commercieel succesvol jaar voor dit duurzaam logistiek project in Logistics Valley Flanders, wordt afgesloten met reeds 35% van de beschikbare 250.000 m<sup>2</sup> (voor)verhuurd. De commercialisering van Genk Green Logistics loopt verder op volle toeren en er zijn diverse gesprekken met meerdere geïnteresseerde nationale en internationale partijen lopende.

Meer informatie over dit project is te vinden op [www.genkgreenlogistics.be](http://www.genkgreenlogistics.be).

<sup>1</sup> Zie persbericht dd. 20 april 2021: "Genk Green Logistics trekt eerste huurder aan"

<sup>2</sup> Zie persbericht dd. 21 december 2021: "Genk Green Logistics sluit twee built-to-suitovereenkomsten voor in totaal ruim 40.000 m<sup>2</sup>".

<sup>3</sup> Zie persbericht dd. 10 juni 2021: "Genk Green Logistics trekt tweede huurder aan op voormalige Ford-site".

<sup>4</sup> Zie persbericht dd. 7 september 2021: "Genk Green Logistics trekt opnieuw huurder aan op voormalige Ford-site".



Genk > Genk Green Logistics



## Herentals Green Logistics (BE): duurzame cluster van 45.000 m<sup>2</sup> kantoren en logistiek<sup>1</sup>

Interinvest ontwikkelt op de site van 18 hectare in Herentals circa 42.000 m<sup>2</sup> aan warehouses met een crossdock, circa 3.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte en voorziet eveneens een parkeertoren op vijf niveaus met ruim 400 parkeerplaatsen. Hiermee ontstaat een unieke en duurzame cluster van kantoren en logistiek van in totaal ruim 100.000 m<sup>2</sup> aan de Atealaan in Herentals.

Onder begeleiding van #TeamInterinvest is de bouw van vijf units volgens BREEAM 'Excellent'-normen aangevat. De bouwwerken verlopen volgens planning.

Met STG is reeds een huurovereenkomst gesloten voor 22.000 m<sup>2</sup> voor een periode van 13,5 jaar. De bouwwerken van deze unit zijn in oktober 2021 opgeleverd. De oplevering van de volgende 14.000 m<sup>2</sup> is voorzien voor het eerste kwartaal van 2022. De commercialisering van de overige units is volop aan de gang en reeds vergevorderde gesprekken met geïnteresseerde partijen lopen.

Op de bestaande site van 50.912 m<sup>2</sup> in Herentals zijn in navolging van het reeds eerder aangekondigde vertrek eind 2021 van Nike Europe Holding (33.356 m<sup>2</sup>) overeenkomsten afgesloten met twee nieuwe huurders, Biscuiterie Thijs en Transport Van de Poel.

Biscuiterie Thijs huurt een unit van ruim 10.000 m<sup>2</sup> en 2.000 m<sup>2</sup> mezzanine met tevens kantoorruimte voor in totaal 898 m<sup>2</sup>. De overeenkomst werd afgesloten voor een maximale termijn van 5 jaar en 3 maanden. Het contract met Transport Van de Poel is initieel afgesloten voor 10.000 m<sup>2</sup> en 2.000 m<sup>2</sup> mezzanine, en is in het vierde kwartaal van 2021 uitgebreid met nog eens 12.000 m<sup>2</sup>. De contracten zijn gesloten voor een maximale termijn van 10 jaar en 4 maanden. Beide huurders hebben ondertussen hun intrek genomen op de site, waardoor de huurovereenkomst van Nike Europe Holding in het derde kwartaal van 2021 vervroegd is stopgezet en een verbrekingsvergoeding werd ontvangen. De transacties zorgen voor verdere diversiteit op de site in Herentals.

<sup>1</sup> Zie persbericht dd. 30 juni 2021: "Interinvest sluit overeenkomst met Schrauwen Sanitair en Verwarming voor 22.000 m<sup>2</sup> opslag - en kantoorruimte in ontwikkelingsproject Herentals Green Logistics".



Herentals › Herentals Green Logistics - eerste paalzetting





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

### Iconisch gebouw wordt nog iconischer

In november 2020 verwerft Interinvest een kantoorrenovatieproject op een uitstekende locatie langs de Singel in Antwerpen<sup>1</sup>. Dit state-of-the-art project zal na afloop van het renovatietraject één van de topkantoorgebouwen in Antwerpen zijn.

Interinvest streeft er naar om op deze zichtlocatie een vernieuwd, duurzaam en toekomstgericht smart project te realiseren door gebruik te maken van toptechnieken en te voldoen aan de BREEAM 'Excellent'-bouwnormen. Het gebouw telt zes verdiepingen met grote ruimtes, omvat 15.000 m<sup>2</sup> aan kantoren en 184 parkeerplaatsen.

De commercialisering als Greenhouse Collection at the Singel, een kantoorconcept dat elementen van de bestaande Greenhouse-hubs van Interinvest integreert en koppelt aan een exclusieve kantoorbeleving, is gestart. Duurzaamheid, innovatie en beleving zijn de sleutelwoorden die Greenhouse Collection beschrijven. Greenhouse Collection is ontworpen door Interinvest om haar filosofie over werkruimten verder uit te breiden en zal de behoeften aan flexibiliteit, kwaliteit, verbinding en ervaring omarmen. Naast een waaier aan kantooroplossingen, zoals privéruimtes, serviced offices en coworking ruimte, zullen een volwaardig vergadercentrum en een luxueus afgewerkte boardroom bijdragen aan het lokale, professionele leven. En om echt *beyond real estate* te gaan, zal Greenhouse Collection ook fijnere elementen van cultuur, kunst en gastronomie integreren.

Dit project, dat naar verwachting huurinkomsten zal genereren in het eerste semester van 2022, ligt in lijn met de strategie #connect2022 die een heroriëntering beoogt naar meer toekomstgerichte kantoorgebouwen in steden met een studentenpopulatie, zoals Antwerpen. Interinvest heeft meteen ook de verdere ontwikkeling in eigen beheer overgenomen en krijgt zo rechtstreeks greep op een groter deel van de waardeketen.

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



Antwerpen > Greenhouse Collection at the Singel - Artist impression





## 's-Hertogenbosch (NL): nieuwbouwontwikkeling van logistieke site Rietvelden

Het ontwikkelingspotentieel in 's-Hertogenbosch is ontstaan door de uitbouw van een logistieke cluster na de aankoop eerder in juni 2020<sup>1</sup> van vier gebouwen die grenzen aan de grondpositie die reeds sinds augustus 2019 in het bezit is van Interinvest.

Dit built-to-suitproject omvat een warehouse, mezzanine en een kantoor en zorgt voor circa 8.500 m<sup>2</sup> extra duurzame waardecreatie, naar BREEAM 'Outstanding'-normen.

Gezien de beperkte beschikbaarheid van vergelijkbare vastgoedobjecten en vergelijkbare ontwikkelingslocaties in deze regio, wordt het huurpotentieel positief ingeschat.

<sup>1</sup> Zie persbericht dd. 8 juni 2020: "Interinvest Offices & Warehouses verworft site Rietvelden in 's-Hertogenbosch".





## Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad

### Actief verhuurbeleid leidt tot toename logistieke bezettingsgraad en toekomstige huurinkomsten, toename in de resterende looptijd en verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille

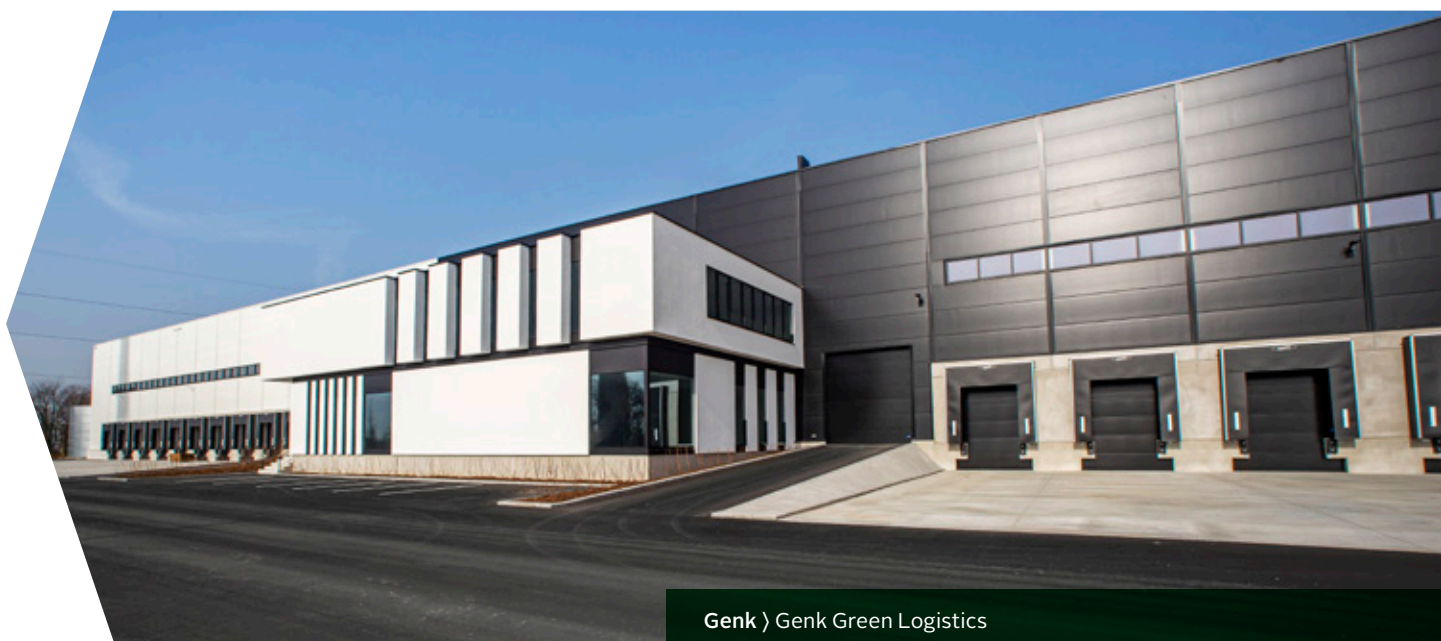
De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt 94% op 31 december 2021 en neemt hierbij 1%-punt toe ten opzichte van jaareinde 2020 (93%). De toename in de bezettingsgraad is het gevolg van een actief verhuurbeleid dat resulteert in enkele mooie verhuurtransacties.

De bezettingsgraad van de **logistieke portefeuille** bedraagt op 31 december 2021 100%, een stijging met 4%-punten ten opzichte van 31 december 2020 (96%).

In **België** bedraagt de logistieke bezettingsgraad 99% ten opzichte van 95% op 31 december 2020. Deze toename is te verklaren door de eind vorig jaar opgeleverde leegstaande nieuwbouwwunits van circa 25.000 m<sup>2</sup> in Genk Green Logistics die ondertussen verhuurd zijn aan Eddie Stobart Logistics Europe en de vlotte herverhuuring van de in het derde kwartaal van 2021 leeggekomen ruimtes in Herentals na het vroegtijdig vertrek van Nike Europe Holding. Met betrekking tot de momenteel nog resterende leegstand in Herentals, circa 4.000 m<sup>2</sup>, zijn verregaande gesprekken voor verhuring aan een nieuwe huurder lopende. De ondertekening van de huurovereenkomst wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2022.

In **Nederland** bedraagt de bezettingsgraad 100% versus 98% op jaareinde 2020. Deze stijging vloeit voort uit de opname van de resterende verhuurbare oppervlakte in Roosendaal Braak door de reeds op de site aanwezige huurder.

De bezettingsgraad in de **kantorenportefeuille** bedraagt 87% op 31 december 2021, een lichte afname ten opzichte van 31 december 2020 (88%).



Genk } Genk Green Logistics



Naast het verbeteren van de bezettingsgraad is een belangrijke pijler van het verhuurbeleid het verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille, en de daarbij horende verhuurcontracten. Bijvoorbeeld door het verlengen van de looptijden, het ondervangen van toekomstige leegstand of het meedenken inzake de noden van de klanten tracht Interinvest het verschil te maken.

In dat kader zijn in 2021 volgende **belangrijke verhuurtransacties in de logistieke portefeuille** tot stand gekomen:

- › In Herentals Green Logistics zijn verschillende transacties gesloten zoals hierboven beschreven bij de projectontwikkelingen in aanbouw en ontwikkelingspotentieel. Er zijn in totaal vier langetermijnhuurcontracten gesloten voor een totale oppervlakte van circa 60.000 m<sup>2</sup> of een brutojaarhuur van € 2,5 miljoen. Naar aanleiding van het vroegtijdige vertrek van Nike Europe Holding is een verbrekingsvergoeding ontvangen.
- › De verdere commercialisering van Genk Green Logistics resulteert in 2021, zoals eveneens vermeld bij de projectontwikkelingen in aanbouw en ontwikkelingspotentieel, in vijf (voor) verhuurtransacties. Er zijn contracten gesloten voor in totaal 87.000 m<sup>2</sup>, goed voor een brutojaarhuur van € 3,9 miljoen, waardoor het commercieel succesvol jaar voor dit duurzaam logistiek project in Logistics Valley Flanders wordt afgesloten met reeds 35% van de beschikbare 250.000 m<sup>2</sup> (voor)verhuurd. De voorverhuurtransacties gerealiseerd in de projecten in aanbouw zijn niet opgenomen in de bezettingsgraadberekening<sup>1</sup>.
- › In Oevel is eveneens voor een vroegtijdig vertrek een verbrekingsvergoeding ontvangen van Vos Logistics. De circa 12.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte is ondertussen verhuurd aan een nieuwe huurder, PostNL Pakketten België voor een termijn van 3,5 jaar.
- › In Breda, een sale-and-lease-backovereenkomst met Nouwens Transport Breda voor een termijn van 17,7 jaar – met een break na 12,7 jaar. Dit hedendaags, duurzaam logistiek gebouw omvat momenteel circa 2.500 m<sup>2</sup>, heeft een bijhorend vrijstaand kantoorgebouw van circa 1.000 m<sup>2</sup> en een parking voor vrachtwagens van 20.000 m<sup>2</sup>.
- › In Herstal is de looptijd van de huurovereenkomst met Vincent Logistics verlengd met drie jaar tot 2027 naar aanleiding van enkele aanpassingswerken op vraag van de klant, een win-win voor beide partijen.
- › In Eindhoven is met huurder OneMed de huurovereenkomst, afgesloten in 2020 voor 10 jaar, verlengd tot een overeenkomst van 13 jaar met twee breakmomenten voor het 21.000 m<sup>2</sup> tellende state-of-the-art warehouse met bijhorende kantoren, Gold Forum. OneMed gaat bovendien de aanwezige kantoorruimte volledig in gebruik nemen en plant om er een heuse flagship-locatie van te maken.
- › Eveneens in Eindhoven is een verlenging opgetekend met ASML, huurder van 29.000 m<sup>2</sup> in het gebouw Silver Forum. De overeenkomst is verlengd tot 2024.
- › In Roosendaal werd met de huurder, een Duitse keten van supermarkten, een overeenkomst gesloten voor een verlenging van negen jaar in DC Braak. Dit warehouse van 28.000 m<sup>2</sup>, dat in 2020 is opgeleverd met een BREEAM 'Outstanding'-certificaat, was al tijdelijk in gebruik door de Duitse retailer die nu een langetermijnverbintenis aangaat.



Nederland - Eindhoven › Gold Forum

<sup>1</sup> 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 verhuring, op afsluitingsdatum.

## JAARCIJFERS 2021

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 14.02.2022, 18.00 uur

ANTWERPEN, 14 FEBRUARI 2022



INTERVEST  
OFFICES & WAREHOUSES

In totaal is 37% van de logistieke contractuele jaarhuur 31 december 2020 verlengd of vernieuwd. 16% betreft transacties met nieuwe huurders. 21% betreft verlengingen of uitbreidingen met bestaande huurders, die opnieuw hun vertrouwen schenken aan Interinvest.

Naast bovenstaande transacties in de logistieke portefeuille zijn er ook transacties in de kantorenportefeuille gerealiseerd. De **belangrijkste transacties in de kantorenportefeuille** voor 2021 zijn:

- › De verlenging voor onbepaalde duur van 1.600 m<sup>2</sup> in Antwerpen Gateway House met DLA Piper UK LLP
- › De tijdelijke verhuring van circa 2.000 m<sup>2</sup> in Aartselaar aan Aquafin
- › De verlenging van 1.400 m<sup>2</sup> in Mechelen Campus van fitnessketen Basic Fit voor een periode van drie jaar in ruil voor een commerciële tussenkomst in het kader van hun verplichte sluiting tijdens de lockdown in 2020
- › Een nieuwe verhuring van meer dan 1.800 m<sup>2</sup> in Mechelen Intercity Business Park aan nieuwe huurder The Working Group, met een standaard 3-6-9-contract
- › Een verlenging na einde met huurder G.I.M. in Leuven van circa 1.200 m<sup>2</sup> voor een periode van drie jaar, waardoor de nieuwe einddatum van het contract verschuift naar 2028.

In de kantorenportefeuille is 6% van de contractuele kantoorhuren per 31 december 2020 verlengd of vernieuwd. Het betreft 3% nieuwe contracten en 3% verlengingen of uitbreidingen met bestaande klanten.

In totaal is in de loop van 2021 een verhuurbare oppervlakte van circa 312.000 m<sup>2</sup> verlengd of vernieuwd voor de gehele portefeuille in 40 **transacties**. De transacties vertegenwoordigen samen een brutojaarhuur van € 16,2 miljoen, welke 24% van de totale contractuele jaarhuur per 31 december 2020 vertegenwoordigt. Hiervan zijn circa 297.500 m<sup>2</sup> of € 14,4 miljoen huurinkomsten gerealiseerd in de logistieke portefeuille. Daarnaast is circa 14.500 m<sup>2</sup> of € 1,8 miljoen huurinkomsten verzekerd in de kantorenportefeuille.



Leuven › Ubicenter

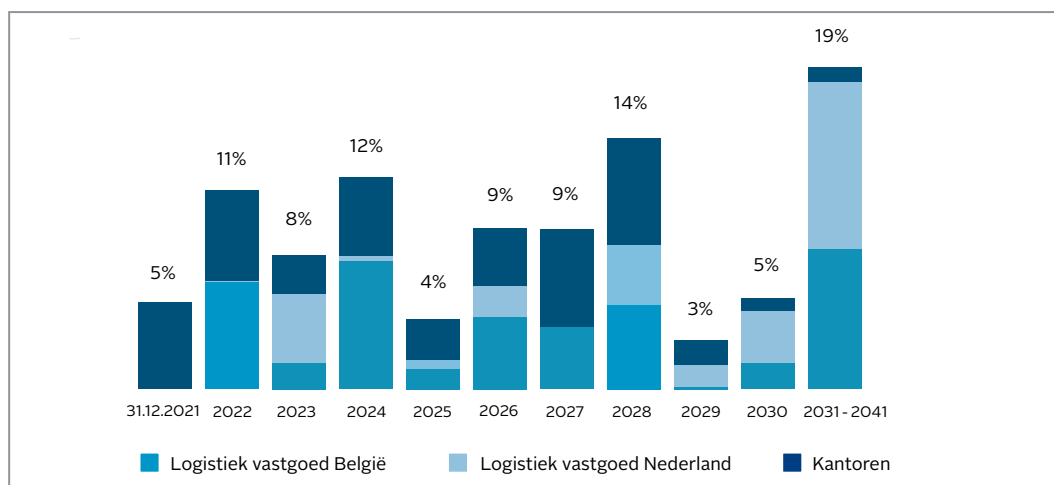




## Looptijd huurcontracten<sup>1</sup>

### Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

De eindvervaldagen van de langetermijnhuurcontracten zijn goed gespreid over de komende jaren. 16% van de contracten heeft, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eindvervaldatum op 31 december 2021 of in 2022. 8% heeft een eindvervaldatum in 2023. 19% heeft een eindvervaldatum in 2031-2041.



Van de 16% contracten die op 31 december 2021 of in 2022 op eindvervaldag komt, heeft 10%, of een jaarhuur van € 7,4 miljoen, betrekking op de kantorenportefeuille, en 6%, of een jaarhuur van € 4,5 miljoen, op de logistieke portefeuille van België.

In de **kantorenportefeuille** vertegenwoordigt het vertrek van PwC, huurder in Woluwe Garden die op 31 december 2021 de site heeft verlaten en 5% van de huurinkomsten betekent, het grootste aandeel. Intervest heeft de toekomstmogelijkheden voor dit kantoorgebouw geanalyseerd en geopteerd voor de implementatie van het Greenhouse-concept. Het herontwikkelingsproces met het eigen team tot Greenhouse Woluwe Garden, wordt in 2022 opgestart, voortbouwend op de succesvolle implementatie van het Greenhouse-concept bij de herontwikkeling van kantoorgebouwen in Diegem, Antwerpen en Mechelen. De overige 5% betreft voornamelijk het gedeelte van de contracten met Galapagos en Borealis waarvoor de vernieuwing van de contracten kadert in de optimalisatie van de gehele Mechelen Campus site, en in onderhandelingsfase is.

In de **logistieke portefeuille** komt 6% van de contracten op eindvervaldag in 2022. Hiervan zijn DPD Belgium in Puurs en Zellik, Toyota Material Handling in Wilrijk en Pharma Logistics in Huizingen de grootste. Deze huurders hebben ondertussen reeds aangegeven de site in 2022 ook effectief te zullen verlaten. Voor deze sites zijn de gesprekken tot herverhuur of mogelijke herontwikkeling alvast aangevat.

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 76% een eindvervaldatum na 2023.

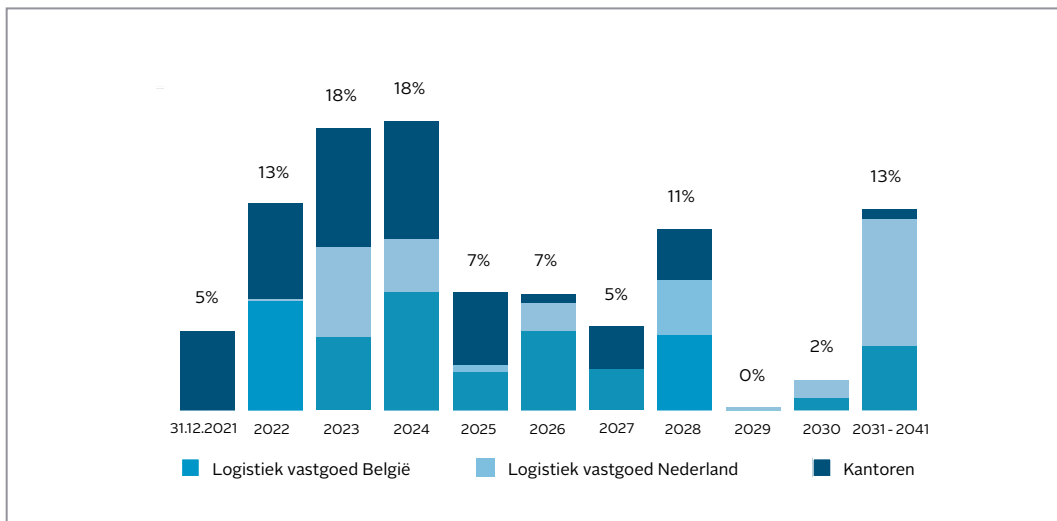
<sup>1</sup> De flexibele contracten voor coworking ruimtes en serviced offices worden in de berekeningen buiten beschouwing gelaten. Ze bedragen momenteel minder dan 1% van de totale contractuele jaarhuur.



## 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 Interinvest diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de vaak gebruikelijke drie jaar.

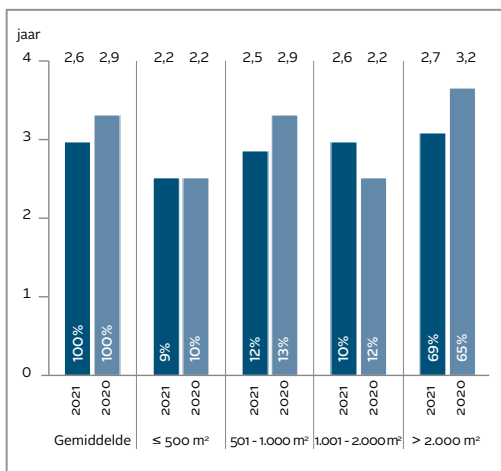
De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2021 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario. De in 2021 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 9,5 jaar (ook 9,5 jaar voor de huurders vertrokken in 2020).



Op 31 december 2021 of in 2022 heeft 18% van de contracten, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eerstvolgende vervaldatum. 11% hiervan zijn huurcontracten in de kantorenportefeuille, 7% in de Belgische logistieke portefeuille. Het betreft voornamelijk de contracten die effectief op einddatum komen zoals eerder besproken.



### Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren



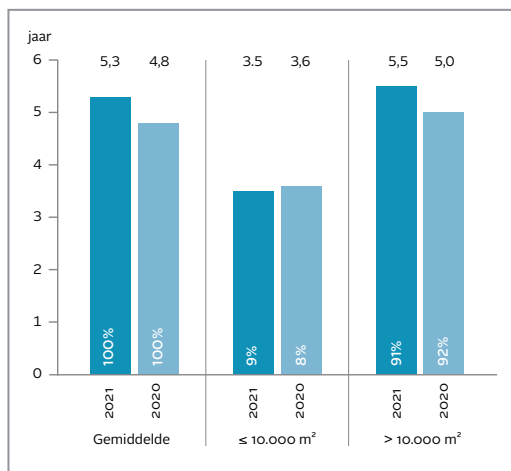
Voor de **kantoren** is de gemiddelde huurperiode tot de eerstvolgende vervaldag (WALB) 2,6 jaar op 31 december 2021 (2,9 jaar op 31 december 2020).

Voor de grotere huurders (deze boven 2.000 m<sup>2</sup>) die 65% uitmaken van de resterende huurinkomstenstroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Interinvest, ligt de eerstvolgende vervaldag over 2,7 jaar (3,2 jaar op 31 december 2020).

Zonder rekening te houden met het contract van huurder PwC in Woluwe Garden, dat op 31 december 2021 beëindigd is, bedraagt de gemiddelde resterende contractduur voor kantoren met een oppervlakte van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> 3,3 jaar. Voor de totale kantorenportefeuille bedraagt de WALB exclusief PwC 2,9 jaar.

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

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



Voor de **logistieke panden** resulteren de verschillende transacties in de logistieke portefeuille tot een mooie toename in de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag in zowel de Nederlandse als de Belgische portefeuille. De gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervaldag voor de totale portefeuille neemt hierdoor toe tot 5,3 jaar op 31 december 2021 (4,8 jaar op 31 december 2020).

Voor de logistieke portefeuille gelegen in België bedraagt de gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,4 jaar op 31 december 2021 (3,4 jaar op 31 december 2020).

De logistieke portefeuille in Nederland, waar het afsluiten van langetermijnovereenkomsten vaak gebruikelijk is, heeft een gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervaldatum van 6,6 jaar (6,8 jaar op 31 december 2020).



## Environmental-Social-Governance (ESG)

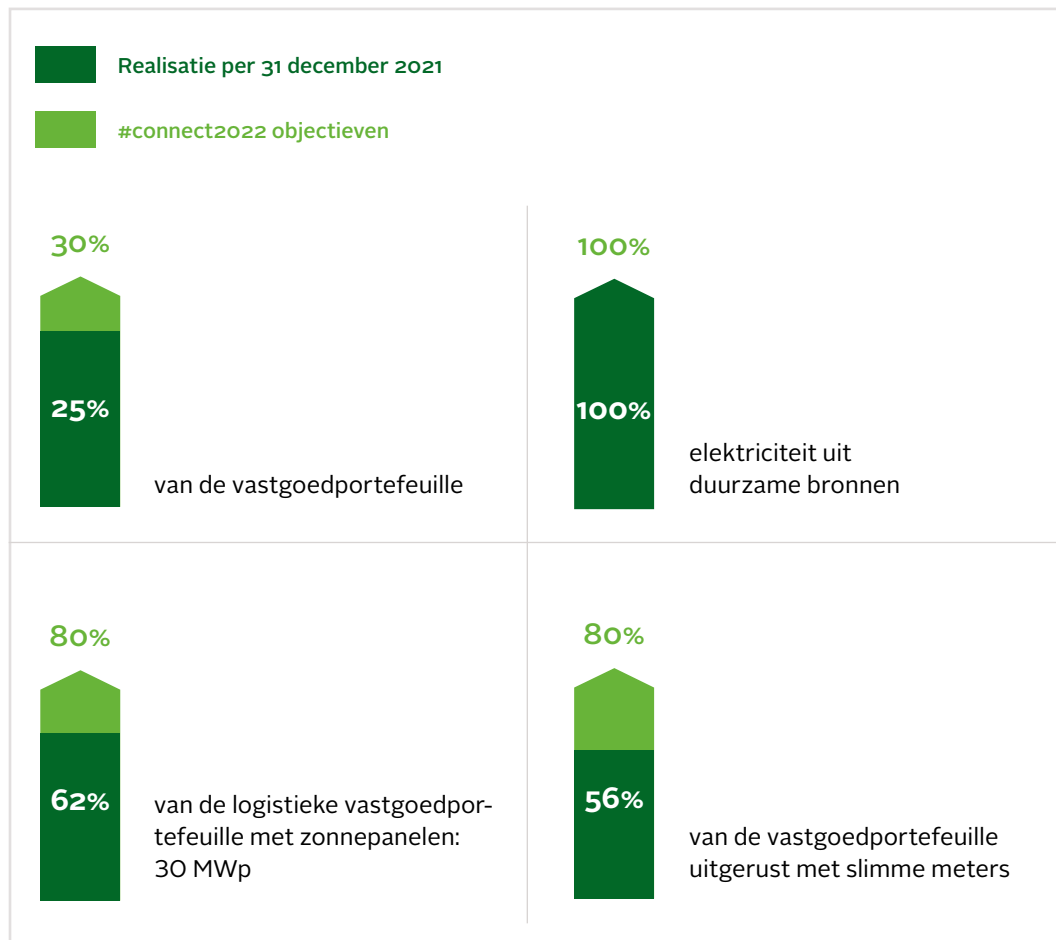
### Succesvolle #connect2022-strategie legt fundamenten bij de opmaak van een gedetailleerde roadmap om het ESG-beleid op lange termijn uit te tekenen

Intervest wil zowel op het vlak van de portfolio als aan de financieringszijde de hoogste normen qua duurzaamheid nastreven. Immers, Intervest hanteert een zeer brede kijk op duurzaamheid en houdt vast aan het uitbouwen van een langetermijnrelatie met al haar stakeholders. Dit komt neer op een vastberaden streven naar het opmaken en uitrollen van een gedegen ESG-beleid.

Naast de concrete, meetbare doelstellingen van de #connect2022-strategie aangaande duurzame gebouwen, vertaalt deze brede kijk zich ook in een transparante en integere beleidsvoering waarin ook aandacht is voor gezondheid en welzijn van de klanten en de medewerkers.

### Duurzame gebouwen

#### KERNCIJFERS







In 2021 zet Interinvest ook verder actief in op duurzame waardecreatie in en rond de gebouwen van de vastgoedportefeuille.

- › Het is de bedoeling om 30% van de vastgoedportefeuille BREEAM minstens 'Very Good' gecertificeerd te hebben. Op 31 december 2021 is 25% van de gebouwen minstens BREEAM 'Very Good' gecertificeerd.
- › Interinvest wil 80% van het logistiek vastgoed uitgerust hebben met fotovoltaïsche installaties. Op 31 december 2021 zijn 62% van de panden in de logistieke portefeuille uitgerust, goed voor 30 MWp installatie of energiebehoefte van 7.730 gezinnen, het equivalent van de CO<sub>2</sub>-opname van 974 hectare bos en het vermijden van circa 9.740 ton CO<sub>2</sub>-uitstoot.
- › Onder het motto 'meten is weten' is het streven geformuleerd om 80% van de vastgoedportefeuille uit te rusten met slimme meters. Op 31 december 2021 is een energiemonitorings-systeem geïnstalleerd in 56% van de vastgoedportefeuille.
- › Interinvest engageert zich om uitsluitend elektriciteit aan te kopen opgewekt uit duurzame bronnen. Interinvest heeft al verschillende jaren een elektriciteitscontract met Engie dat voorziet in elektriciteit uit duurzame bronnen.

Fotovoltaïsche installaties, gasloze verwarming, intelligente LED-verlichting, aangename akoestiek, hoge ventilatiedebieten met luchtgroep voorzien van warmteterugwinning, waterzuinige sanitaire toestellen, doorgedreven isolatie van wanden, dak- en buitenschrijnwerk, organisatie van een vijfjaarlijkse conditiemeting van het gebouw, ... het zijn maar enkele van de vele manieren om in duurzame gebouwen te voorzien.



Nederland - Breda › Nouwens Transport - fotovoltaïsche installatie



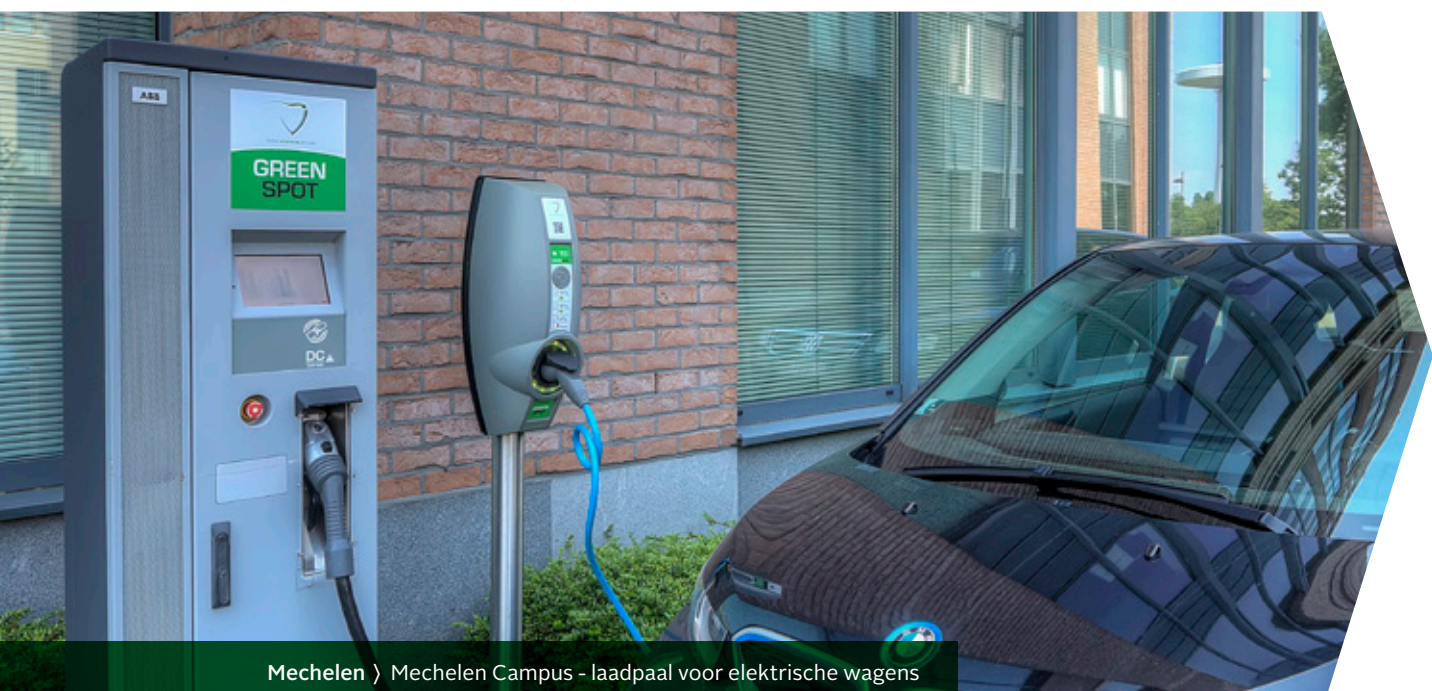
In 2021 is het project opgestart om de parkeerruimtes van elke site uit de portefeuille te analyseren qua mogelijkheden voor het plaatsen van laadinfrastructuur voor elektrische wagens (PHEV en FEV). Eind 2021 is de aanbesteding gebeurd. De plaatsing van de eerste laadpalen is voorzien in het tweede kwartaal van 2022.

Duurzaamheid bouwt eveneens voort op digitalisering. Interinvest integreert nieuwe digitale technologieën om de operationele processen te stroomlijnen en om de communicatie met de stakeholders te optimaliseren. Een voorbeeld hiervan is te vinden in de doorgedreven digitalisering die toegepast wordt in het iconische kantoorproject Greenhouse Collection at the Singel in Antwerpen. Gebouwegebruikers kunnen met hun smartphone het gebouw betreden, vergaderzalen boeken, gasten binnenlaten en de temperatuur op hun werkplek aanpassen. De parking is voorzien van een smart-parkingsysteem. Deze digitale oplossingen verhogen het welzijn en dragen bij tot een optimaal gebruik van de beschikbare ruimten en het energieverbruik.

## Health & Well-being

Duurzaamheid in de brede betekenis van het woord, is tevens bij investeringsbeslissingen een belangrijk criterium. Voorzieningen die het welzijn van de medewerkers in het gebouw bevorderen zijn van doorslaggevende aard. Hoeveel daglicht is er mogelijk? Welke ontspanningsruimtes zijn voorzien voor bijvoorbeeld werknemers? Zo scoorde het kantoorgedeelte bij de recente acquisitie van het gebouw van Nouwens Logistics Breda zeer hoog omdat het voorziet in ontspanningsruimtes met douches, biljart e.d.

Dergelijke bijkomende voorzieningen voor de klanten (douches, lockers, laadinfrastructuur voor fietsen, ...), natuurlijk daglicht in het warehouse, een aangename groene -en biodiverse buitenomgeving, doeltreffende zonnewering, ... passen specifiek in de gezondheids- en welzijn-aspecten van het duurzaamheidsbeleid, en tevens ook in de algemene positionering van de vennootschap om de klanten te 'ontzorgen' en *beyond real estate* te gaan.



Mechelen > Mechelen Campus - laadpaal voor elektrische wagens





In 2021 vertaalt de beyond-real-estate-missie van Interinvest zich opnieuw in een aantal unieke turnkey-solutionsprojecten met de nodige aandacht voor duurzaamheid. Zo is met het oog op een aangename beleving voor de huurders van Mechelen Business Tower de imposante inkomhal van het kantoorgebouw in Mechelen-Noord onder handen genomen. De inkomhal is onder meer gevuld met extra groen waardoor de ruimte veel levendiger en frisser oogt, maar ook een aangenamere plek geworden is om even van een koffie te genieten of een bezoeker te verwelkomen.

In Greenhouse Mechelen zorgt de recente aanpassing met een combinatie van hout-elementen en planten, eveneens voor een fris en aangenaam vertoeven.

In 2020 zijn, na de lancering van de #connect2022-strategie, de voorbereidingen getroffen om de klantentevredenheid te gaan meten aan de hand van de NPS (Net Promotor Score)-methodiek. Er is gepeild naar verschillende elementen van tevredenheid: gaande van de tevredenheid met de gebouwen waarin klanten gevestigd zijn tot de tevredenheid met de dienstverlening van Interinvest, evenals de verwachtingen van de klanten. Over het algemeen zijn de resultaten bevredigend te noemen, veelal betreffende de basisfaciliteiten die aangeboden worden. Er zijn een aantal verbeterpunten naar voor gekomen en er is een duidelijke inzage in wat klanten verwachten van een gebouweigenaar die *beyond real estate* wil gaan en klanten wil 'ontzorgen'. Interinvest gaat met deze inzichten in de loop van 2022 verder aan de slag.



Mechelen › Mechelen Business Tower - inkomhal

Interinvest heeft ook oog voor het welzijn van de lokale gemeenschap daar waar sites gevestigd zijn. Zo zijn er vijf bouwdrogers geschonken aan de provincie Luik die in juli zwaar werd getroffen door het noodweer. De schade in het rampgebied was enorm en door de overstromingen waren vele huizen zo goed als onbewoonbaar. Met de bouwdrogers heeft Maison sociale de l'Energie (behorend tot CPAS de Verviers) ongeveer 25 gezinswoningen kunnen drogen.

## Corporate governance

In het eerste semester van 2021 hebben zich in de vennootschap een aantal organisatorische wijzigingen voorgedaan. Tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders van 28 april 2021 is Ann Smolders benoemd tot lid van de raad van toezicht. De raad van toezicht van Interinvest van 5 mei 2021 heeft Ann Smolders vervolgens benoemd tot voorzitter van de raad van toezicht. Nog in de raad van toezicht is Marc Peeters, na goedkeuring door de FSMA, geco-opteerd als lid, een benoeming die op de eerstvolgende algemene vergadering van Interinvest voorgedragen wordt. In de directieraad zijn Joël Gorsele als cio en Vincent Macharis als cfo benoemd. Beiden zijn tevens benoemd als effectief leider.

Deze wijzigingen in de raad van toezicht en de directieraad zorgen voor een vernieuwde ploeg die samen met het volledige #TeamInterinvest klaar staat om duurzame waarde te creëren voor alle stakeholders.



## Samenvattend

In de loop van 2021 is op **strategisch niveau** een duurzaamheidsteam opgericht. Dit team brengt de deskundigheid uit de verschillende bedrijfsactiviteiten -vastgoedbeheer en project(her)ontwikkeling- samen. Het duurzaamheidsteam is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en opvolging van de ESG-strategie.

Op **operationeel niveau** streeft Interinvest ernaar om iedereen binnen het bedrijf te betrekken bij de visie op duurzaamheid. In de afgelopen jaren zijn al veel duurzaamheidsacties uitgevoerd. Met de ontwikkeling van het ESG-beleid wil Interinvest nog meer structuur en systematiek brengen in de processen.

In lijn hiermee is tevens een **Innovatie- en digitaliseringswerkgroep** aan de slag gegaan met enerzijds als doel na te gaan welke ICT-projecten en -applicaties opgezet kunnen worden om bedrijfsprocessen en samenwerking efficiënter te maken en anderzijds impactvolle projecten te realiseren die waarde en klanttevredenheid creëren.

Interinvest toetst continu de mate waarin haar investerings- en beheerprocessen in lijn zijn met de volgende internationale normatieve **standaarden**:

- › De 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties<sup>1</sup>
- › De 10 United Nations Global Compact principes<sup>2</sup>
- › De European Public Real Estate sustainable Best Practices Recommendations (EPRA sBPR)<sup>3</sup>
- › De EU Taxonomy Regulation.<sup>4</sup>

Eind 2020 zijn alle 17 SDGs (Sustainable Development Goals van de United Nations) aan bod gekomen in het duurzaamheidsbeleid van Interinvest. In oktober 2021 heeft Interinvest hiervoor het internationaal erkende SDG Pioneer-certificaat ontvangen van Alex Mejia, division director van UNITAR.

1 <https://sdgs.un.org/goals>

2 <https://www.unglobalcompact.org/>

3 <https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/guidelines>

4 [https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities\\_en](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities_en)



Overhandiging SDG Pioneer-certificaat › Gunther Gielen, ceo Interinvest (links), Alex Mejia, division director UNITAR (rechts)





Interinvest is duidelijk op koers voor het behalen van de concrete duurzame doelstellingen die opgenomen zijn in haar #connect2022-strategie.

Verder bouwend op de reeds gelegde fundamenten van deze succesvolle #connect2022-strategie is de opmaak van een gedetailleerde roadmap opgestart om het ESG-beleid in Interinvest op lange termijn uit te tekenen. Zo werkt Interinvest in 2022 verder aan het opstellen van een ESG-charter met concrete doelstellingen zoals bijvoorbeeld het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Dit charter zal duurzaamheid integreren in alle activiteiten van de vennootschap en zorgen voor een continue optimalisering van duurzaam ondernemen binnenin Interinvest en met betrekking tot externe stakeholders.

De ESG-strategie van Interinvest zal opgebouwd worden rond vier aandachtsgebieden die de meest relevante trends op het gebied van milieu, maatschappij en ondernemingsbestuur aanpakken om waarde te creëren voor alle stakeholders.

- › Toekomstbestendige gebouwen
- › Energietransitie
- › Gezondheid & welzijn
- › Transparantie

““ Het verbeteren van de ESG-prestaties is een integraal onderdeel van de langetermijnstrategie voor waardecreatie en zit verankerd in het DNA van Interinvest.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



## JAARCIJFERS 2021

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 14.02.2022, 18.00 uur

ANTWERPEN, 14 FEBRUARI 2022



INTERVEST  
OFFICES & WAREHOUSES

## Financiële jaarresultaten 2021

### KERNCIJFERS



€ 1,74

EPRA resultaat per aandeel

€ 24,83

EPRA NTA per aandeel

+4%

Organische  
huurinkomstengroei

1,8%

Gemiddelde rentevoet van  
de financieringen

45,0%

Schuldgraad

4,1 jaar

Resterende looptijd  
langetermijnkredietlijnen

€ 1,53

Voorstel brutodividend  
per aandeel

€ 742 miljoen

Beurskapitalisatie

5,4%

Brutodividendrendement

## Analyse van de resultaten<sup>1</sup>

in duizenden €	2021	2020
Huurinkomsten	65.056	61.303
Met verhuur verbonden kosten	-148	-51
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	1.051	534
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>65.959</b>	<b>61.786</b>
Vastgoedkosten	-8.383	-8.529
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-4.146	-4.339
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>53.430</b>	<b>48.918</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	198	1.670
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	66.020	15.454
Ander portefeuilleresultaat	-11.205	-9.083
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>108.443</b>	<b>56.959</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-7.085	-7.924
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.217	-2.311
Belastingen	-834	-664
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>104.741</b>	<b>46.060</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders groep	98.100	43.431
Derden	6.641	2.629
<b>NETTORESULTAAT - aandeel van de Groep</b>	<b>98.100</b>	<b>43.431</b>
<b>Toelichting:</b>		
EPRA resultaat	45.176	40.355
Portefeuilleresultaat	48.707	5.387
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.217	-2.311

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2020.



---

## Organische groei van de huurinkomsten met 4% door actief verhuurbeleid

---

De **huurinkomsten** van Interinvest bedragen in 2021 € 65,1 miljoen (€ 61,3 miljoen). Deze toename met € 3,8 miljoen of 6% ten opzichte van 2020 wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere huurinkomsten in het logistieke segment, een gevolg van de gerealiseerde acquisities, de opgeleverde projectontwikkelingen en de verhuurtransacties in de loop van 2020 en ontvangen verbrekingsvergoedingen naar aanleiding van vroegtijdig stopgezette contracten in de logistieke portefeuille voor een bedrag van € 0,7 miljoen. De organische groei van de huurinkomsten in 2021 bedraagt 4% of € 2,6 miljoen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De **met beheer verbonden kosten en opbrengsten** bedragen € 1,0 miljoen en zijn € 0,5 miljoen gestegen ten opzichte van 2020 (€ 0,5 miljoen), een combinatie van een lager aantal wederinstaatstellingen bij nieuwe huurcontracten in het kantorenssegment, hogere inkomsten uit zonnepanelen en een lagere werkingskost voor de Greenhouse-hubs.

De **vastgoedkosten** bedragen € 8,4 miljoen voor 2021 (€ 8,5 miljoen). De daling van € 0,1 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door een afname in de interne beheerskosten van het vastgoed, gedeeltelijk gecompenseerd door hogere commerciële kosten en hogere technische kosten als gevolg van een uitgebreider onderhoudsprogramma van de bestaande portefeuille.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 4,1 miljoen, een daling met € 0,2 miljoen ten opzichte van 2020 (€ 4,3 miljoen), voornamelijk een gevolg van lagere personeelskosten.

De toename van de huurinkomsten en de met beheer verbonden kosten en opbrengsten in combinatie met een daling in de vastgoed- en algemene kosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** toeneemt met € 4,5 miljoen of 9% tot € 53,4 miljoen (€ 48,9 miljoen).

De **operationele marge** stijgt van 80% eind 2020 naar 82% eind 2021, gedreven door een actief verhuurbeleid en monitoring van de kosten.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt in 2021 € 0,2 miljoen. Het betreft een terugneming van een eerder voorziene te betalen huurgarantie, verleend bij de verkoop van Oudsbergen in 2019, waarvoor de slotsom in het derde kwartaal van 2021 betaald is.

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2021 € 66,0 miljoen (€ 15,5 miljoen). De positieve variëaties in de reële waarde zijn het gecombineerd resultaat van:

- › waardeverhoging in de reële waarde van de logistieke vastgoedportefeuille voor een bedrag van € 77,2 miljoen of 12% voornamelijk als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen, en verhuringen in de bestaande portefeuille en de projecten in aanbouw
- › waardevermindering in de reële waarde van de kantorenportefeuille voor € 11,2 miljoen of 3% hoofdzakelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen op enkele panden in de huidige onzekere economische situatie en het incijferen van enkele geplande waardeverhogende en duurzame investeringen in de portefeuille.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in 2021 € -11,2 miljoen (€ -9,1 miljoen) en omvat voornamelijk de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimeterverenigingen van Interinvest in Nederland en België.



Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor 2021 € -7,1 miljoen (€ -7,9 miljoen). De daling van de netto-interestkosten met € 0,8 miljoen, ondanks een hogere gemiddelde kapitaalopname in 2021, is het gevolg van de herfinanciering van indekkingsinstrumenten, de hogere opname in het commercial-paper-programma en de terugbetaling van de obligatielening van € 35 miljoen op het einde van het eerste kwartaal van 2021. Hierdoor is ook de gemiddelde rentevoet van de financieringen gedaald van 2,0% in 2020 naar 1,8% voor 2021.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** bevatten de wijziging in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 4,2 miljoen (€ -2,3 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Interinvest voor boekjaar 2021 bedraagt € 104,7 miljoen (€ 46,1 miljoen). Het **nettoresultaat – aandeelhouders Groep** bedraagt voor 2021 € 98,1 miljoen (€ 43,4 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- › het **EPRA resultaat** van € 45,2 miljoen (€ 40,4 miljoen) of een toename van € 4,8 miljoen of 12%, hoofdzakelijk een combinatie van hogere huurinkomsten en andere met beheer verbonden kosten en opbrengsten en een daling in de financieringskosten, vastgoedkosten en algemene kosten
- › het **portefeullieresultaat - aandeelhouders Groep** van € 48,7 miljoen (€ 5,4 miljoen)
- › de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € 4,2 miljoen (€ -2,3 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 45,2 miljoen voor boekjaar 2021. Rekening houdend met 25.983.006 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,74 wat een toename van 9% of € 0,13 per aandeel is ten opzichte van boekjaar 2020 (€ 1,60).

AANTAL AANDELEN	31.12.2021	31.12.2020
Aantal aandelen op einde periode	26.300.908	25.500.672
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.983.006	25.164.126
<b>Resultaat per aandeel - aandeel van de Groep</b>		
Nettoresultaat per aandeel (€)	3,78	1,73
EPRA resultaat per aandeel (€)	1,74	1,60
Uitkeringspercentage* (%)	88%	95%
Brutodividend** (€)	1,53	1,53
Percentage roerende voorheffing	30%	30%
Nettodividend (€)	1,0710	1,0710
<b>Balansgegevens per aandeel - aandeel van de Groep</b>		
Nettowaarde (reële waarde) (€)	23,67	21,46
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	24,88	22,42
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	28,20	22,55
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	19%	5%

\* Interinvest Offices & Warehouses is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen.

\*\* Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2022.

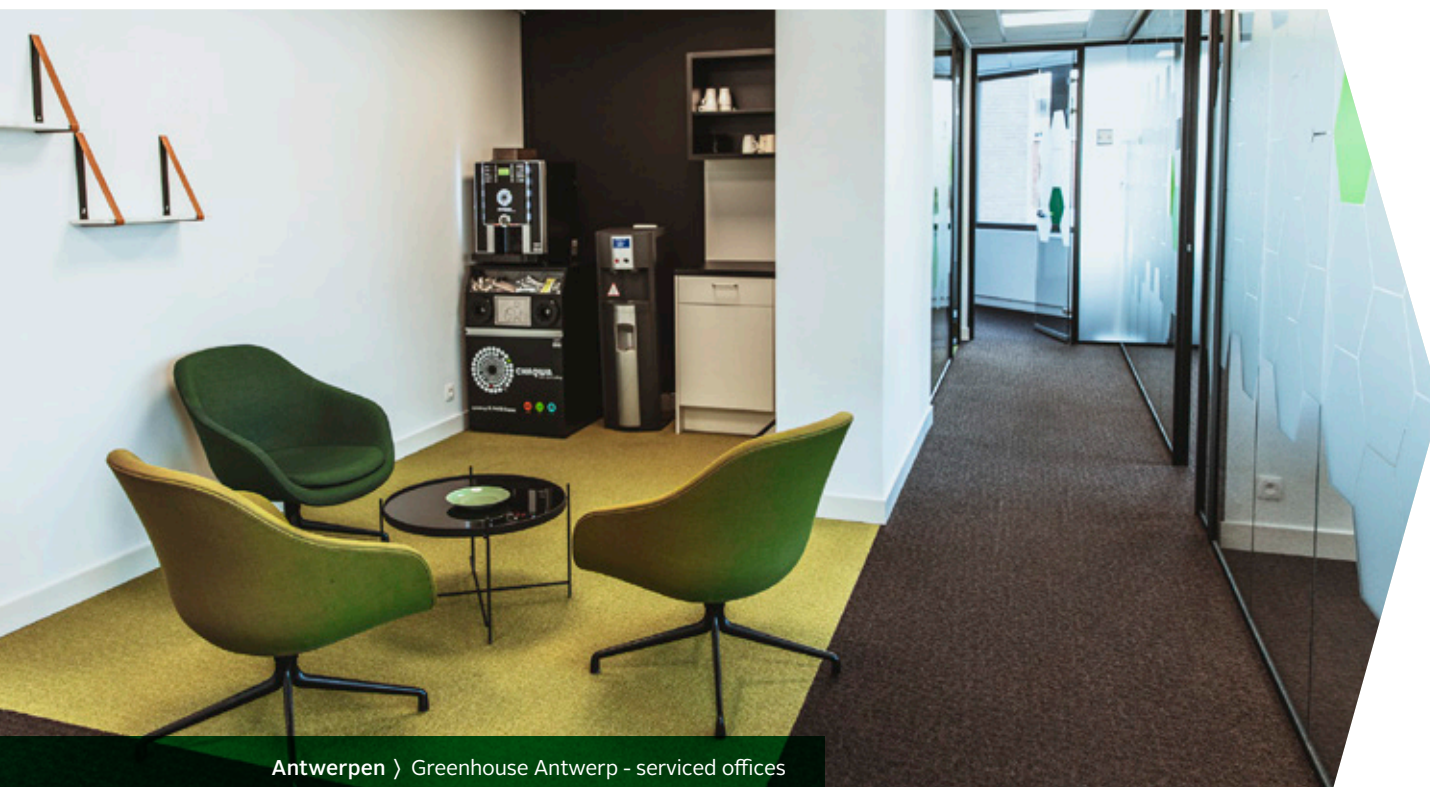




Op 31 december 2021 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 23,67 (€ 21,46 op 31 december 2020). Aangezien de beurskoers van het Interinvest aandeel (INTO) op 31 december 2021 € 28,20 bedraagt, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 19% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

EPRA - KERNCIJFERS	31.12.2021	31.12.2020
EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel van de Groep)	1,74	1,60
EPRA NTA (Net Tangible Assets) (€ per aandeel)	24,83	22,40
EPRA NRV (Net Reinstatement Value) (€ per aandeel)	26,76	24,08
EPRA NDV (Net Disposal Value) (€ per aandeel)	23,64	21,37
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)	5,3%	5,7%
EPRA aangepast NIR (%)	5,4%	5,8%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	6,2%	7,3%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	17,9%	20,1%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	16,5%	18,7%

De **EPRA NTA per aandeel** bedraagt op 31 december 2021 € 24,83. Dit betekent een stijging van € 2,43 tegenover € 22,40 op 31 december 2020, voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaatgeneratie, de waardestijging van de vastgoedportefeuille en de dividenduitkering over het boekjaar 2020.



Antwerpen › Greenhouse Antwerp - serviced offices



## Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2021	31.12.2020
<b>ACTIVA</b>		
Vaste activa	1.219.621	1.022.835
Vlottende activa	29.229	25.158
<b>Totaal activa</b>	<b>1.248.850</b>	<b>1.047.993</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>636.535</b>	<b>554.414</b>
Kapitaal	237.930	230.638
Uitgiftepremies	189.818	181.682
Reserves	96.664	91.467
Nettoresultaat van het boekjaar	98.100	43.431
Minderheidsbelangen	14.023	7.196
<b>Verplichtingen</b>	<b>612.315</b>	<b>493.579</b>
Langlopende verplichtingen	468.409	340.000
Kortlopende verplichtingen	143.906	153.579
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>1.248.850</b>	<b>1.047.993</b>

## Actief<sup>1</sup>

De **vaste activa** bedragen € 1.219 miljoen op 31 december 2021 (€ 1.023 miljoen) en bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2021 € 1.209 miljoen (€ 1.018 miljoen). Een toename met € 191 miljoen als gevolg van € 63 miljoen acquisities, € 54 miljoen investeringen in grondreserves en projectontwikkelingen, € 8 miljoen investeringen in de bestaande portefeuille en € 66 miljoen waardeverhoging in de portefeuille.

De vastgoedbeleggingen bestaan op 31 december 2021 uit:

- › € 1.099 miljoen vastgoed beschikbaar voor verhuur verspreid over België en Nederland
- › € 110 miljoen projectontwikkelingen waarvan de constructie lopende is zoals Greenhouse Collection at the Singel, Genk Green Logistics en Herentals Green Logistics en grondreserves in Genk Green Logistics, Herentals, Puurs en 's-Hertogenbosch en Venlo in Nederland.

Naast de vastgoedbeleggingen bevatten de vaste activa voor € 6 miljoen andere materiële vaste activa, voornamelijk zonnepanelen en € 5 miljoen financiële vaste activa.

› De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,2 miljard op 31 december 2021.

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2020.

## JAARCIJFERS 2021

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 14.02.2022, 18.00 uur

ANTWERPEN, 14 FEBRUARI 2022



INTERVEST  
OFFICES & WAREHOUSES

De **vlottende activa** bedragen € 29 miljoen (€ 25 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 14 miljoen uit handelsvorderingen, € 5 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 4 miljoen uit liquide middelen en € 6 miljoen uit overlopende rekeningen.

De inning van de huur- en huurlastenvorderingen volgt, ondanks de coronacrisis, nog steeds een regulier en consistent patroon. De handelsvorderingen op de balans op 31 december 2021 bedragen € 14 miljoen en omvatten € 12 miljoen niet vervallen vorderingen (voortuitfacturatie van de huur en huurlasten van het eerste kwartaal 2022). Momenteel heeft Interinvest reeds 99% van de huurgelden van 2021 ontvangen. Het inningspercentage van de voorfacturaties voor januari 2022 (voor de maandfacturatie) en het eerste kwartaal van 2022 (voor de kwartaalfacturatie) ligt eveneens in lijn met het normaal betalingspatroon en bedraagt reeds 89%.

### Passief<sup>1</sup>

Het eigen vermogen van de vennootschap is in 2021 toegenomen met € 83 miljoen of 15% en bedraagt op 31 december 2021 € 637 miljoen (€ 554 miljoen op 31 december 2020), vertegenwoordigd door 26.300.908 aandelen (25.500.672 aandelen op 31 december 2020).

Marktkapitalisatie bedraagt € 742 miljoen op 31 december 2021.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 468 miljoen (€ 340 miljoen) en bevatten de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 429 miljoen (€ 314 miljoen), de andere langlopende financiële verplichtingen van € 11 miljoen (€ 11 miljoen), een voorziening van € 26 miljoen aangelegd voor uitgestelde belastingen (€ 14 miljoen) en handelsschulden en andere langlopende schulden voor een bedrag van € 2 miljoen. De langlopende financiële schulden bestaan voor € 421 miljoen uit bankleningen en voor € 8 miljoen uit commercial paper (medium-term notes). De andere langlopende financiële verplichtingen bevatten enerzijds € 9 miljoen negatieve marktwaarde van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden en anderzijds € 2 miljoen schulden met betrekking tot de te betalen erfpachtvergoedingen in Oevel en Gent.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 144 miljoen (€ 154 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 101 miljoen (€ 124 miljoen) uit kortlopende financiële schulden, waarvan € 1 miljoen bankleningen en een commercial paper van € 100 miljoen, voor € 24 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en verplichtingen en voor € 17 miljoen uit overlopende rekeningen.

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2020.



## Financiële structuur

---

Verdere optimalisatie zorgt voor een toename van de gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen tot 4,1 jaar

---

### Ontwikkelingen in 2021

Ter financiering van het groeiplan #connect2022 en haar lopende projecten heeft Interinvest in 2021 **bijkomende financieringen met bestaande financiers** afgesloten voor een totaal bedrag van € 56 miljoen met marktconforme looptijden en marges. Hierbij wordt een evenwichtige verhouding van schulden en eigen vermogen nagestreefd, waarbij het de bedoeling is om de schuldgraad tussen 45% en 50% te behouden.

Bij het afsluiten van het bijkomend krediet bij Triodos Bank voor € 40 miljoen is aan financieringszijde de hoogste norm qua duurzaamheid nagestreefd. Dit krediet, met een looptijd van 7 jaar, wordt uitdrukkelijk ter beschikking gesteld om gebruikt te worden voor de financiering van de realisatie van gebouwen die 'Outstanding' (voor nieuwbouwprojecten) of 'Excellent' (voor renovatieprojecten) BREEAM-certificatie beogen.

Ook voor haar prestigieuze logistieke projectontwikkeling Genk Green Logistics wist Interinvest in 2021 nieuwe bankfinancieringen van € 16 miljoen aan te trekken met KBC Bank en BNP Paribas Fortis aan marktconforme voorwaarden, met telkens een looptijd van 4 jaar. De kredietenportefeuille is bijgevolg verder geoptimaliseerd en uitgebreid tot circa € 650 miljoen.

In het kader van een gespreide **verlenging van de lopende kredietlijnen** zijn volgende kredietlijnen verlengd:

- › bij Belfius Bank de kredietlijn van € 25 miljoen, die medio 2021 op vervaldatum kwam, tot medio 2028
- › bij BNP Paribas Fortis de kredietlijn van € 15 miljoen, die medio 2022 op vervaldatum zou komen, tot eind 2026
- › bij KBC Bank de kredietlijn van € 25 miljoen, die eind 2022 op vervaldatum zou komen, tot eind 2027.

Hierdoor neemt de gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen toe tot 4,1 jaar ten opzichte van 3,8 jaar per 31 december 2020. Tot 2023 komen tevens geen financieringen meer op vervaldatum.

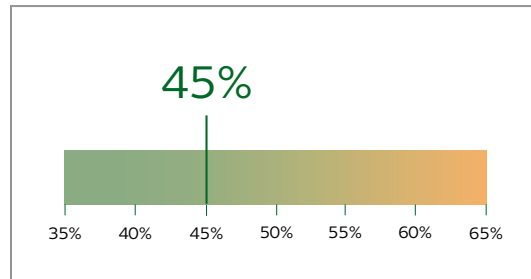
Een brede basis van investeerders blijft een stevige interesse tonen in het **commercial-paperprogramma** met een toename in het gebruik tot bijna € 100 miljoen op 31 december 2021 tot gevolg. Het commercial-paperprogramma is volledig afgedekt met bijkomende back-uplijnen.

De **gemiddelde rentevoet** van de financieringen wordt verder aangescherpt tot 1,8% inclusief bankmarges (2,0% op 31 december 2020).

Een goede diversificatie van verschillende financieringsbronnen wordt beoogd, alsook een adequate spreiding van de vervaldagen van de financieringen waardoor Interinvest ook in 2021 afsluit met een solide kapitaalstructuur. Interinvest besteedt blijvend aandacht aan het actief beheer van de financiële risico's waaronder renterisico, liquiditeitsrisico en financieringsrisico.

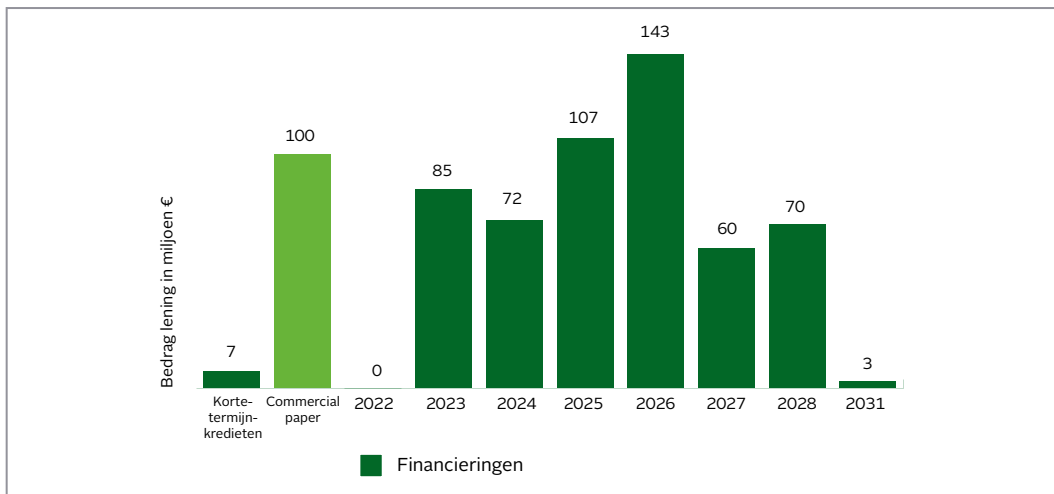


Eind 2021 heeft Interinvest een buffer van € 78 miljoen aan niet-opgenomen gecommitteerde kredietlijnen beschikbaar (na afdekking van het uitgegeven handelspapier) voor de financiering van lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en voor de dividendbetaling in mei 2022.



De **schuldgraad** van 45% op 31 december 2021 geeft voldoende ruimte om nog te investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken. Op basis van deze schuldgraad heeft Interinvest nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 125 miljoen, zonder hierbij de bovengrens van de strategische bandbreedte van 50% te overschrijden.

Op 31 december 2021 geeft de vervaldagenkalender van de kredietlijnen het in de grafiek getoonde beeld.



## Overzicht op 31 december 2021

Overige belangrijke **kenmerken van de financiële structuur** op 31 december 2021.

### Kredietlijnen

- > 83% langetermijnkredietlijnen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,1 jaar (3,8 jaar op jaareinde 2020) en 17% kortetermijnkredietlijnen (€ 108 miljoen), waarvan:
  - > 93% (€ 100 miljoen) commercial paper
  - > 7% (€ 8 miljoen) kredieten met onbeperkte looptijd
- > gespreide vervaldagen van de kredietlijnen tussen 2022 en 2031
- > spreiding van de kredieten over tien Europese financiële instellingen en een commercial-paperprogramma.

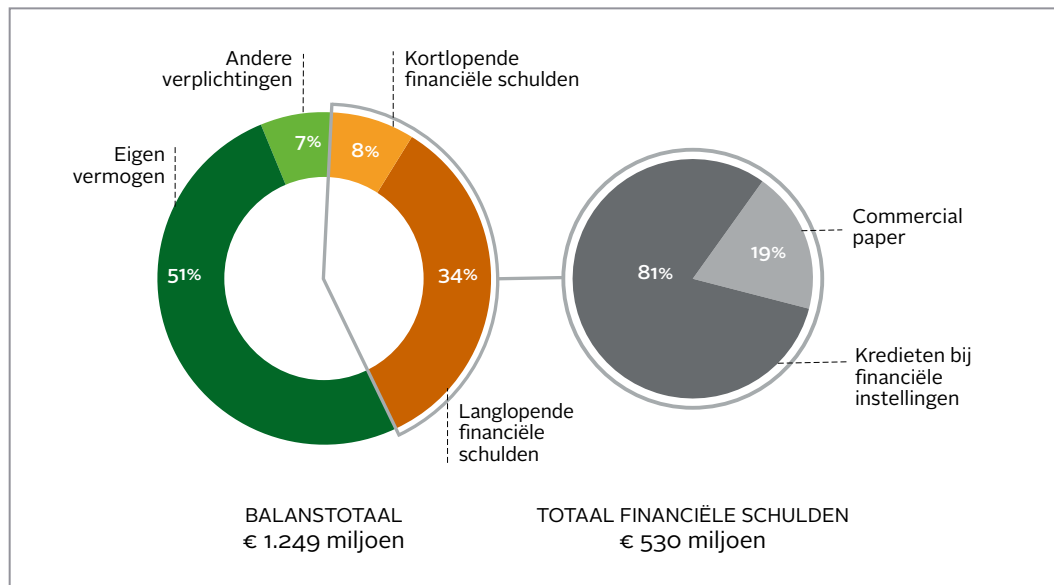


#### Interestcover ratio

- › ratio van 7,5 voor 2021: hoger dan het vereiste minimum van 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap (6,2 voor 2020).

#### Indekkingsratio

- › van de opgenomen kredieten heeft 62% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 38% een variabele rentevoet
- › 51% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 49% heeft een variabele rentevoet
- › marktwaarde van de financiële derivaten: € 4,5 miljoen negatief.



45%

schuldgraad

€ 78  
miljoen

ongebruikte  
kredietlijnen

1,8%

gemiddelde  
rentevoet

## JAARCIJFERS 2021

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 14.02.2022, 18.00 uur

ANTWERPEN, 14 FEBRUARI 2022



INTERVEST  
OFFICES & WAREHOUSES

## Vooruitzichten 2022

Met #connect2022<sup>1</sup>, gelanceerd midden 2020, heeft Interinvest de strategische lijnen uitgezet voor de komende jaren: realiseren van een weldoordachte groei van 30% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, verbeteren van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille door assetrotatie, de volledige waardeketen van (terrein-)aankoop tot oplevering van het pand realiseren met een inhouse toegewijd en gemotiveerd team en dit met oog voor duurzaamheid zowel aan investerings- als aan financieringszijde.

Interinvest zal deze aanpak in 2022 onverminderd verder implementeren met waardecreatie voor alle stakeholders, met in acht name van duurzaamheid en ESG op verschillende vlakken, gedragen door een klantgericht team.

In de loop van 2022 zal Interinvest haar lange termijn strategische en duurzame ambities na #connect2022 opnieuw in kaart brengen.

## Investerings en ontwikkelingspotentieel

### Interinvest focust in beide segmenten op zowel toekomstig ontwikkelingspotentieel als toekomstbestendig moderniseren van de bestaande portefeuille

Interinvest engageert zich om waarde te creëren voor haar stakeholders door het genereren van solide en terugkerende kasstromen op een goed gediversifieerde vastgoedportefeuille en dit met respect voor de omgeving, sociale aspecten en goed bestuur. Daarbij wil de vennootschap wendbaar voordeel halen uit de respectievelijke investeringscycli en de onderliggende huurmarkt in logistiek en kantoren, de twee segmenten van de vastgoedportefeuille.

In 2021 is van de bestaande portefeuille per pand een uitgebreide strategische analyse gebeurd. Deze analyse heeft duidelijk gemaakt welke panden aan de toekomstige verwachtingen en wijzigende noden van de gebruikers kunnen voldoen qua duurzaamheid en welzijn. Zo blijkt circa 86% van de totale portefeuille toekomstbestendig en voor Interinvest dus strategisch van aard.

Dit heeft tevens geleid tot een weloverwogen investerings- en herontwikkelingsprogramma voor de bestaande portefeuille, dat in lijn met #connect2022 verder zal geïmplementeerd worden in 2022 en 2023.

In het **logistiek vastgoed** blijft de focus liggen op sites met multimodale toegankelijkheid en een kritische omvang.



<sup>1</sup> Zie persbericht dd. 18 juni 2020: "Interinvest Offices & Warehouses stelt strategie #connect2020 voor".

In dit marktsegment is door schaarste en het toenemend belang van e-commerce, mede beïnvloed door de coronacrisis, een zekere oververhitting van de markt ontstaan, zowel in België als in Nederland. Aankopen van logistiek vastgoed worden duur waardoor Interinvest meer evolueert richting projectontwikkelingen in eigen beheer of in samenwerking met partners en het eigen #TeamInterinvest. Bepaalde bestaande logistieke vastgoedsites zullen als gevolg van de strategische oefening herontwikkeld worden tot toekomstbestendige logistieke panden met verwachte hogere herverhuurbaarheid.

Daarnaast blijft Interinvest investeren in logistiek vastgoed met toekomstig ontwikkelingspotentieel, zowel rondom bestaande locaties als op nieuwe locaties zodat nieuwe en bestaande logistieke clusters verder kunnen uitgebouwd worden. Mooie illustraties hiervan zijn in België de sites Herentals Green Logistics en Genk Green Logistics, Puurs en in Nederland de sites Venlo en 's-Hertogenbosch.



Diegem › Greenhouse BXL - coworking

Voor het **kantoresegment** blijft Interinvest qua investeringen streven naar het verwerven van kwaliteitsvolle panden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie enerzijds en blijft anderzijds de nodige aandacht besteden aan het 'futureproof' upgraden van bestaande panden in de portefeuille.

Kantoorgebouwen op een goede locatie, zeker in steden met een studentenpopulatie worden eerder schaars. Bovendien zijn eveneens door de coronacrisis in het kantoresegment tendensen waarneembaar die een invloed hebben op de toekomstige manier van werken, zoals de evolutie naar een gemengde werkomgeving. Er is duidelijk een

toenemende nood aan flexibiliteit en mobiliteit om plaats- en tijdsafhankelijk te kunnen werken. Aan bedrijfszijde vertaalt zich dit in een nood aan grotere flexibiliteit qua m<sup>2</sup> en looptijden van contracten. Flexibiliteit in ruimtes, coworking en serviced offices worden de natuurlijke buffers om dit efficiënt te kunnen organiseren.

Met het Greenhouse-concept, intussen succesvol gerealiseerd in Berchem, Diegem en Mechelen, biedt Interinvest een adequaat antwoord op deze noden. Ook met het prestigieuze kantoorrenovatieproject Greenhouse Collection aan de Singel in Antwerpen gaat Interinvest *beyond real estate*. Voortbouwend op de succesvolle (lopende) herontwikkelingen van deze kantoorgebouwen, is wat Woluwe Garden betreft eveneens geopteerd voor de implementatie van het Greenhouse-concept met het ervaren #TeamInterinvest. Meer dan ooit blijkt de combinatie van een inspirerende kantooromgeving met een uitgebreide dienstverlening de sleutel te zijn voor toekomstbestendige waardecreatie. Woluwe Garden zal herontwikkeld worden tot Greenhouse Woluwe Garden. Het herontwikkelingsproject is begin 2022 definitief opgestart met een verwachte oplevering begin 2024.

Het wordt steeds moeilijker om kwalitatief vastgoed, verhuurd op lange termijn, aan te kopen tegen een behoorlijk rendement. Interinvest focust daarom verder op herontwikkelingen en investeringen in de vastgoedsegmenten logistiek en kantoren met toekomstig ontwikkelingspotentieel. Dit brengt met zich mee dat huurinkomsten enigszins vertraagd kunnen worden en niet onmiddellijk in de resultaten terug te vinden zullen zijn.





## EPRA resultaat en brutodividend

### Kwalitatieve duurzame investeringen zullen resulteren in een groei van de huurinkomsten en vastgoedwaarde op lange termijn

Intervest heeft de intentie om een brutodividend voor boekjaar 2022 op minimaal hetzelfde peil als voor boekjaar 2021, namelijk € 1,53 per aandeel, voorop te stellen. Dit betekent een brutodividendrendement van 5,4% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2021, die € 28,20 bedraagt. Het voorziene brutodividend voor 2022 kan verhoogd worden indien de omstandigheden met betrekking tot de geplande investeringen en/of bijkomende verhuringen in de vastgoedportefeuille, die leiden tot een stijging van het EPRA resultaat, zulks mogelijk en opportuun maken.

In lijn met de krijtlijnen van de #connect2022-strategie zet Interinvest in op het in huis houden van een groter gedeelte van de waardeketting. Wat dus voornamelijk investeren inhoudt in eigen (her)ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2021 is sinds begin 2020 gegroeid met 35%, waarvan 27% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen. Door de opstart van het herontwikkelingsproject Greenhouse Woluwe Garden vallen deze huurinkomsten tijdelijk weg. Deze huurvermindering zal geen impact hebben op het verwacht EPRA resultaat van 2022 als gevolg van de eigen (her)ontwikkelingen en acquisities die in 2022 al zullen bijdragen aan het EPRA resultaat.

Op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en beschikbare informatie op moment van publicatie van dit persbericht, verwacht Interinvest een vergelijkbaar EPRA resultaat voor 2022.

De groei gekoppeld aan de strategische focus op eigen (her)ontwikkelingen zal beginnen renderen vanaf 2023 met een verwachte toename van het EPRA resultaat tegenover 2022.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2022 en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals mogelijke effecten van de coronacrisis).



Herentals ) Herentals Green Logistics - Artist impression

## JAARCIJFERS 2021

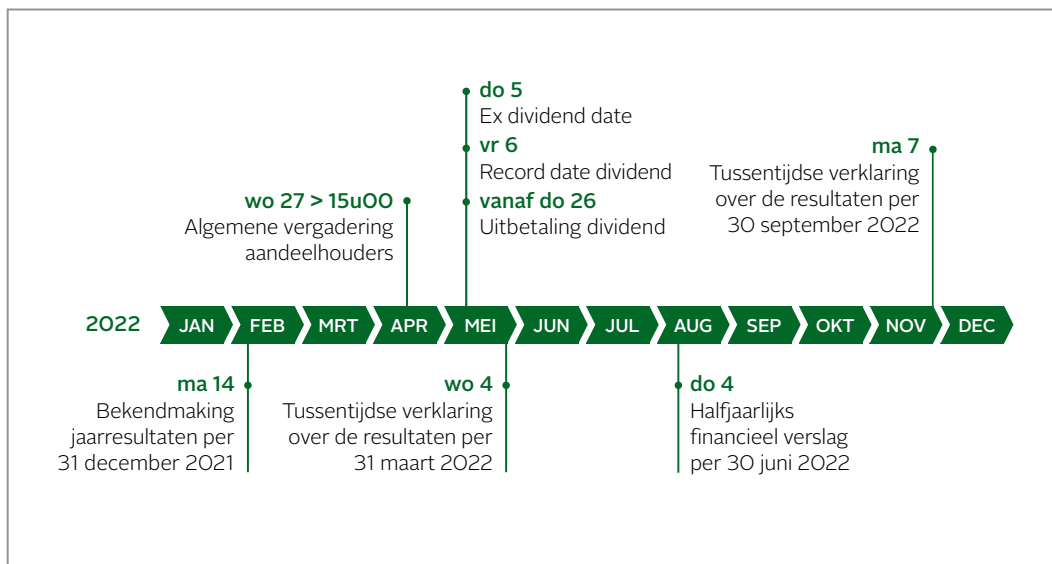
Gereguleerde informatie  
Embargo tot 14.02.2022, 18.00 uur

ANTWERPEN, 14 FEBRUARI 2022



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

## Financiële kalender 2022



Interinvest Offices & Warehouses nv (hierna Interinvest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Interinvest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties vaak in clusters. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden met een belangrijke studentenpopulatie zoals Antwerpen, Mechelen, Brussel en Leuven; het logistieke deel van de portefeuille in België is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik, en Antwerpen - Gent - Rijsel en concretiseert zich in Nederland op de assen Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Interinvest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m<sup>2</sup>. De vennootschap gaat beyond real estate met het aanbieden van 'turnkey solutions' (een totaaloplossing op maat van én met de klant), een uitgebreide dienstverlening, coworking en serviced offices.

**VOOR MEER INFORMATIE GELIEVE CONTACT OP TE NEMEN MET**  
**INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV, OPENBARE GEREGLIMENTEERDE**  
**VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT**  
 GUNTHER GIELEN - CEO OF VINCENT MACHARIS - CFO  
 T. + 32 3 287 67 87 <http://www.interinvest.be/nl>





## Bijlagen: financiële staten

## Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	31.12.2021	31.12.2020
Huurinkomsten	65.056	61.303
Met verhuur verbonden kosten	-148	-51
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>64.908</b>	<b>61.252</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	696	752
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	13.528	13.643
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-361	-698
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-13.528	-13.623
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	716	460
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>65.959</b>	<b>61.786</b>
Technische kosten	-1.144	-876
Commerciële kosten	-547	-318
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-893	-892
Beheerskosten van het vastgoed	-4.792	-5.281
Andere vastgoedkosten	-1.007	-1.162
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-8.383</b>	<b>-8.529</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>57.576</b>	<b>53.257</b>
Algemene kosten	-3.836	-4.085
Andere operationele opbrengsten en kosten	-310	-254
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>53.430</b>	<b>48.918</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	198	1.670
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	66.020	15.454
Ander portefeuilleresultaat	-11.205	-9.083
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>108.443</b>	<b>56.959</b>
Financiële opbrengsten	59	67
Netto-interestkosten	-7.094	-7.955
Andere financiële kosten	-50	-36
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.217	-2.311
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-2.868</b>	<b>-10.235</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>105.575</b>	<b>46.724</b>
Belastingen	-834	-664
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>104.741</b>	<b>46.060</b>

## JAARCIJFERS 2021

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 14.02.2022, 18.00 uur

ANTWERPEN, 14 FEBRUARI 2022



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

in duizenden € 31.12.2021 31.12.2020

NETTORESULTAAT	31.12.2021	31.12.2020
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>104.741</b>	<b>46.060</b>
<b>Toewijsbaar aan:</b>		
Derden	6.641	2.629
Aandeelhouders Groep	98.100	43.431

NETTORESULTAAT - Aandeelhouders Groep	31.12.2021	31.12.2020
<b>NETTORESULTAAT - Aandeelhouders Groep</b>	<b>98.100</b>	<b>43.431</b>
<b>Uit te sluiten:</b>		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	198	1.670
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	66.020	15.454
- Ander portefeuilleresultaat	-11.205	-9.083
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.217	-2.311
- Minderheidsbelangen met betrekking tot bovenstaande	-6.306	-2.654
<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>45.176</b>	<b>40.355</b>

RESULTAAT PER AANDEEL - GROEP	31.12.2021	31.12.2020
<b>RESULTAAT PER AANDEEL - GROEP</b>		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.983.006	25.164.126
Nettoresultaat (€)	3,78	1,73
Verwaterd nettoresultaat (€)	3,78	1,73
EPRA resultaat (€)	1,74	1,60

## Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden € 31.12.2021 31.12.2020

NETTORESULTAAT	31.12.2021	31.12.2020
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>104.741</b>	<b>46.060</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)</b>	<b>970</b>	<b>1.394</b>
Herwaardering zonnepanelen	970	1.394
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>105.711</b>	<b>47.454</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	98.884	44.825
Minderheidsbelangen	6.827	2.629





## Geconsolideerde balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	31.12.2021	31.12.2020
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>1.219.621</b>	<b>1.022.835</b>
Immateriële vaste activa	254	479
Vastgoedbeleggingen	1.208.944	1.017.958
Andere materiële vaste activa	5.888	4.022
Financiële vaste activa	4.455	241
Handelsvorderingen en andere vaste activa	80	135
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>29.229</b>	<b>25.158</b>
Financiële vlottende activa	97	13
Handelsvorderingen	14.279	11.595
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.940	6.539
Kas en kasequivalenten	3.537	2.682
Overlopende rekeningen	6.376	4.329
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.248.850</b>	<b>1.047.993</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>636.535</b>	<b>554.414</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>622.512</b>	<b>547.218</b>
Kapitaal	237.930	230.638
Uitgiftepremies	189.818	181.682
Reserves	96.664	91.467
Nettoresultaat van het boekjaar	98.100	43.431
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>14.023</b>	<b>7.196</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>612.315</b>	<b>493.579</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>468.409</b>	<b>340.000</b>
Langlopende financiële schulden	429.058	313.743
<i>Kredietinstellingen</i>	421.058	308.743
<i>Andere</i>	8.000	5.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	11.423	10.917
Handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	1.503	1.267
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	26.425	14.073
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>143.906</b>	<b>153.579</b>
Voorzieningen	0	978
Kortlopende financiële schulden	100.650	123.522
<i>Kredietinstellingen</i>	650	26.239
<i>Commercial Paper</i>	100.000	62.300
<i>Andere</i>	0	34.983
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1	94
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	24.312	8.572
Andere kortlopende verplichtingen	1.890	1.284
Overlopende rekeningen	17.053	19.129
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.248.850</b>	<b>1.047.993</b>



## Begrippenlijst en alternatieve prestatemaatstaven

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

### Aanschaffingswaarde van een vastgoed

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

### Bezettingsgraad

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

### Brutodividendrendement

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

### Contractuele huren

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

### Corporate governance

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



## EPRA en EPRA terminologie

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

In oktober 2019 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR') gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestatie-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Een aantal van deze indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven conform de ESMA-richtlijn. De cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatie maatstaven zijn hierna terug te vinden. De alternatieve prestatie maatstaven worden berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

EPRA resultaat <sup>+</sup>	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.
EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren <sup>+</sup>	<p>(i) <b>EPRA Net Reinstatement Value (NRV)</b> 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.</p> <p>(ii) <b>EPRA Net Tangible Assets (NTA)</b> gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.</p> <p>(iii) <b>EPRA Net Disposal Value (NDV)</b> 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.</p>
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.
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).
EPRA huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuuring.
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) <sup>+</sup>	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) <sup>+</sup>	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille <sup>+</sup>	Wordt ook EPRA Like-for-like Net Rental Growth genoemd. EPRA netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille vergelijkt de groei van de nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen die de hele periode beschikbaar waren voor verhuuring, en niet in ontwikkeling, en dit gedurende de twee volledige jaren voorafgaand aan de afsluitingsdatum van het boekjaar. De wijzigingen in brutohuurinkomsten op een like-for-likebasis geven inzicht in de wijzigingen van de brutohuurinkomsten die niet het gevolg zijn van wijzigingen in de vastgoedportefeuille (investeringen, desinvesteringen, grote renovatiewerken, ...).



## EPRA resultaat<sup>o</sup>

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

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

Reconciliatie in duizenden €	31.12.2021	31.12.2020
Nettoresultaat	104.741	46.060
Minderheidsbelangen	-6.641	-2.629
Nettoresultaat (aandeel Groep)	98.100	43.431
Elimineren uit het nettoresultaat (aandeel Groep) (+/-)		
▪ Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-198	-1.670
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-66.020	-15.454
▪ Ander portefeuilleresultaat	11.205	9.083
▪ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.217	2.311
▪ Minderheidsbelangen mbt tot het bovenstaande	6.306	2.654
<b>EPRA resultaat</b>	<b>45.176</b>	<b>40.355</b>

## EPRA resultaat per aandeel op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen<sup>o</sup>

**Definitie** - Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

**Toepassing** - Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen en maakt de vergelijking met het brutodividend per aandeel mogelijk.

Reconciliatie		31.12.2021	31.12.2020
EPRA resultaat (in duizenden €)	A	45.176	40.355
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	25.983.006	25.164.126
EPRA resultaat per aandeel (in €)	=A/B	1,74	1,60





## EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren

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

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

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

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

	31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
in duizenden €			
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	547.218	547.218	547.218
<b>Verwaterde NAV aan reële waarde</b>	<b>547.218</b>	<b>547.218</b>	<b>547.218</b>
Uit te sluiten:	24.407	23.928	0
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.656	15.656	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	8.751	8.751	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-479	
Toe te voegen:	42.394	0	-2.180
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			-2.180
▪ Real estate transfer tax	42.394		
<b>NAV</b>	<b>614.019</b>	<b>571.146</b>	<b>545.038</b>
<b>Verwaterd aantal aandelen</b>	25.500.672	25.500.672	25.500.672
<b>NAV per aandeel (in €)</b>	<b>24,08</b>	<b>22,40</b>	<b>21,37</b>



## Free float

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

## Gemiddelde rentevoet van de financieringen<sup>o</sup>

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

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

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2021	31.12.2020
Netto-interestkosten (op jaarbasis)	A	6.997	7.638
Geactiveerde intercalaire interesten	B	1.080	317
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	C	459.768	397.690
<b>Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365) (%) = (A+B)/C</b>		<b>1,8%</b>	<b>2,0%</b>

## Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

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

## Geschatte huurwaarde (GHW)

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

## Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)

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

## GVV-KB

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

## GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

## GVV-Wetgeving

De GVV-Wet en het GVV-KB.



## Institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV)

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

## Interestcover ratio

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

## Interinvest

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

## Investeringswaarde van een vastgoed

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

## Liquiditeit van het aandeel

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

## Nettodividend

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

## Nettodividendrendement

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

## Nettorendement

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



## Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep)<sup>o</sup>

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

Reconciliatie		31.12.2021	31.12.2020
Nettoresultaat (aandeel Groep) (in duizenden €)	A	98.100	43.431
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	25.983.006	25.164.126
<b>Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep) (in €)</b>	<b>=A/B</b>	<b>3,78</b>	<b>1,73</b>

## Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel<sup>o</sup>

**Definitie** - Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) vermeerderd met de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

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

Reconciliatie		31.12.2021	31.12.2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden €)	A	622.512	547.218
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	B	42.084	30.210
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (in duizenden €)</b>	<b>C=A+B</b>	<b>664.596</b>	<b>577.428</b>
Aantal aandelen op jaareinde	D	26.300.908	25.500.672
<b>Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel (in €)</b>	<b>=C/D</b>	<b>25,27</b>	<b>22,64</b>

## Nettowaarde (reële waarde) per aandeel

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

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





## Omloopsnelheid

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

## Operationele marge<sup>o</sup>

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

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

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2021	31.12.2020
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	A	53.430	48.918
Huurinkomsten	B	65.056	61.303
<b>Operationele marge (%)</b>	<b>=A/B</b>	<b>82%</b>	<b>80%</b>

## Organische groei

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

## Portefeullieresultaat en portefeuilleresultaat (aandeel Groep)<sup>o</sup>

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

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

Reconciliatie in duizenden €	31.12.2021	31.12.2020
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	198	1.670
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	66.020	15.454
Ander portefeuilleresultaat	-11.205	-9.083
<b>Portefeullieresultaat</b>	<b>55.013</b>	<b>8.041</b>
Minderheidsbelang	-6.306	-2.654
<b>Portefeullieresultaat (aandeel Groep)</b>	<b>48.707</b>	<b>5.387</b>



## Reële waarde van een vastgoedbelegging

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

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

## Rendement

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

## Return van een aandeel

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

## Schuldgraad

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

## Verwaterd nettoresultaat per aandeel

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



Coverfoto: Greenhouse Collection at the Singel - Artist impression

---

#### DISCLAIMER

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

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

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

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

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

---