

7 Bijlagen

7.1 EPRA Kernprestatie-indicatoren

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

EPRA resultaat ★

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

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

Reconciliatie in duizenden €	30.09.2022	30.09.2021
Nettoresultaat	89.081	75.810
Minderheidsbelangen	-6.060	-1.972
Nettoresultaat (aandeel Groep)	83.021	73.838
Elimineren uit het nettoresultaat (aandeel Groep) (+/-)		
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-551	-198
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-29.020	-45.924
• Ander portefeuilleresultaat	8.002	5.943
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-31.205	-1.771
• Minderheidsbelangen mbt tot het bovenstaande	5.135	1.878
EPRA resultaat	A 35.382	33.766
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B 26.431.527	25.875.874
EPRA resultaat per aandeel (in €)	=A/B 1,34	1,30

EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren ★

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

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

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

In duizenden €

30.09.2022

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	676.450	676.450	676.450
Verwaterde NAV aan reële waarde	676.450	676.450	676.450
Uit te sluiten:	7.575	4.902	
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	34.325	31.961	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	-26.750	-26.750	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-309	
Toe te voegen:	53.720	0	19.139
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			19.139
▪ Real estate transfer tax	53.720		
NAV	737.745	681.352	695.589
Verwaterd aantal aandelen	26.577.334	26.577.334	26.577.334
NAV per aandeel (in €)	27,76	25,64	26,17

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

in duizenden €

31.12.2021

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

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA aangepast NIR

Definitie - De EPRA NIR betreft de geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

- De EPRA aangepast NIR voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).

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

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

Reconciliatie in duizenden €	30.09.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	1.359.351	1.208.944
Uit te sluiten:		
Projectontwikkelingen met het oog op verhuring	202.983	110.124
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	1.156.368	1.098.820
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	53.720	49.362
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring - inclusief recht van gebruik gehouden vastgoed (B)	1.210.088	1.148.182
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	68.065	69.801
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ¹	-7.199	-8.972
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	60.866	60.829
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.948	849
Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (C)	62.814	61.678
(in %)		
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	5,0%	5,3%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	5,2%	5,4%

EPRA huurleegstandspercentage

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

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

Segment	Verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	Geschatte huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizenden €)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizenden €)	30.09.2022	31.12.2021
				EPRA huurleegstand (in %)	EPRA huurleegstand (in %)
Kantoren	192	4.108	24.515	17%	13%
Logistiek vastgoed België	595	50	27.545	0%	1%
Logistiek vastgoed Nederland	353	0	19.857	0%	0%
TOTAAL VASTGOED beschikbaar voor verhuring	1.140	4.158	71.917	6%	6%

¹ De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van het EPRA Netto Initieel Rendement wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "Vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over
het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

EPRA kostratio's ★

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

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

Reconciliatie in duizenden €	30.09.2022	31.12.2021
Administratieve en operationele uitgaven (IFRS)	8.813	11.625
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-33	148
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-909	-696
<i>Recuperatie van huurlasten</i>	0	0
<i>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling</i>	800	361
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	-857	-716
<i>Vastgoedkosten</i>	5.881	8.383
<i>Algemene kosten</i>	3.618	3.836
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	313	310
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-9	-8
EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) (A)	8.804	11.617
Leegstandskosten	-697	-893
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) (B)	8.107	10.724
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	52.771	65.048
(in %)		
EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	16,7%	17,9%
EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	15,4%	16,5%

7.2 Alternatieve prestatemaatstaven

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

Gemiddelde rentevoet van de financieringen★

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

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

Reconciliatie in duizenden €		30.09.2022	30.09.2021
Netto-interestkosten (op jaarbasis)	A	8.838	7.187
Geactiveerde intercalaire interesten	B	2.010	837
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	C	603.378	448.978
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365)(%)	=(A+B)/C	1,8%	1,8%

Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep)★

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

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

Reconciliatie		30.09.2022	30.09.2021
Nettoresultaat (aandeel Groep) (in duizenden €)	A	83.021	73.838
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	26.431.527	25.875.874
Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep) (in €)	=A/B	3,14	2,85

Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel★

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.

Doelstelling - 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 in duizenden €		30.09.2022	31.12.2021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden €)	A	676.450	622.512
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	B	48.321	42.084
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (in duizenden €)	C=A+B	724.771	664.596
Aantal aandelen op jaareinde	D	26.577.334	26.300.908
Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel (in €)	=C/D	27,27	25,27

Operationele marge ★

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

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

Reconciliatie in duizenden €		30.09.2022	30.09.2021
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	A	43.901	39.754
Huurinkomsten	B	52.780	48.534
Operationele marge (%)	=A/B	83%	82%

Portefeilleresultaat en portefeilleresultaat (aandeel Groep) ★

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

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

Reconciliatie in duizenden €		30.09.2022	30.09.2021
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		551	198
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		29.020	45.924
Ander portefeilleresultaat		-8.002	-5.943
Portefeilleresultaat		21.569	40.179
Minderheidsbelang		-5.135	-1.878
Portefeilleresultaat (aandeel Groep)		16.434	38.301

7.3 Begrippenlijst

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

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

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

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

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

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

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

Geschatte huurwaarde (GHW): De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

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

GVV-KB: Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wet: De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wetgeving: De GVV-Wet en het GVV-KB.

Institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV): De institutionele GVV wordt gereguleerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB). Het is een lichtere vorm van de openbare GVV. Ze biedt de openbare 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.

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over
het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

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

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

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

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.

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.

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

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

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

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over
het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

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 inbedrijfsnameinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 13, §1 tweede lid van het KB van 13 juli 2014. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de vastgoedvennootschap vastgesteld op 65%.

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

PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal 2022

Gereguleerde informatie, embargo tot 07.11.2022, 18.00 uur

Disclaimer

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

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

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

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

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

Intervest Offices & Warehouses nv (hierna Intervest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht, waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Intervest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangs-huurders. Het investeren gebeurt in up-to-date gebouwen en duurzame (her)ontwikkelingsprojecten, gelegen op strategische locaties, met oog voor clustervorming. 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 - Brugge en concretiseert zich in Nederland op de assen Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Intervest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m². 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:
Intervest Offices & Warehouses nv,
 Gunther Gielen, ceo
 of Vincent Macharis, cfo
 T. + 32 3 287 67 87
InvestorRelations@intervest.eu
<https://www.intervest.eu/nl>

BTW: BE0458623918
 RPR Antwerpen



