

BEYOND
REAL
ESTATE

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2022



INTERVEST

OFFICES & WAREHOUSES

Ook in de toekomst zal Interinvest verder bouwen op de hoekstenen van de succesvolle #connect2022-strategie: waardecreatie, duurzaamheid, klantgerichtheid, #TeamInterinvest

Update strategie

- › Verder bouwend op de vier pijlers van de succesvolle #connect2022-strategie: waardecreatie, duurzaamheid, klantgerichtheid, #TeamInterinvest
- › Strategische visie blijft: “Als team duurzaam waarde creëren voor alle stakeholders”
- › Focus blijft op de bouwstenen die de basis vormen van dit succes:
 - › Creëren van clusters, gericht op strategische (maritieme) assen: zo is in H1 2022 in Zeebrugge een project in aanbouw van 73.000 m² verworven
 - › Eigen (her)ontwikkelingen, ook in Nederland
 - › Weloverwogen assetrotatie ter verbetering van het risicoprofiel: in dit kader is in H1 2022 de verkoop opgestart van 4 niet-strategische panden (drie kantoorgebouwen en één logistieke site)

Resultaten van eerste semester 2022 bevestigen succesvolle aanpak met #connect2022-strategie

Sterke financiële resultaten en kerncijfers in H1 2022

- › EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 0,92; een toename met 11% in vergelijking met H1 2021
- › Toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 133 miljoen of 11% ten opzichte van 31 december 2021 door:
 - › € 47 miljoen investeringen in duurzame projectontwikkelingen: Zeebrugge, Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics en Greenhouse Collection at the Singel
 - › € 92 miljoen duurzame logistieke acquisities: project in Zeebrugge, gebouw in Waalwijk (NL), uitbreiding in Breda (NL); gebouwen in Herstal (palend aan bestaande site)
 - › € 29 miljoen positieve variatie in reële waarde, gecombineerd resultaat van waardestijging in logistieke portefeuille met € 34 miljoen of 4% en waardedaling in kantorenportefeuille met € 5 miljoen of 1%
 - › € 36 miljoen van vastgoed beschikbaar voor verhuur naar beschikbaar voor verkoop
 - › € 1 miljoen duurzame investeringen in de bestaande portefeuille
- › Stabiele bezettingsgraad van 94% voor totale vastgoedportefeuille en van 100% voor de logistieke portefeuille ten opzichte van jaareinde 2021; bezettingsgraad kantoren is 83%
- › Toename WALB tot 4,9 jaar voor de totale portefeuille; 5,6 jaar voor logistiek en 3,1 jaar voor kantoren
- › Genk Green Logistics trekt vijfde grote, en eerste lokale speler, Konings, aan; in minder dan één jaar na de start van de commercialisering is reeds 40% van de beschikbare 250.000 m² (voor)verhuurd
- › Belangrijke verhuurtransacties in bestaande portefeuille:
 - › Huurverlengingen in Mechelen voor Galapagos en Borealis
 - › Nieuwe huurder Amoda voor 9 jaar vast in De Arend C, Edegem
 - › Verhuring van circa 23.000 m² in Puurs aan Eutraco voor 10 jaar vast
 - › Volledige verhuring op Herentals Green Logistics van nieuwbouw en bestaande site
 - › Verhuring uitbreiding Nouwens Transport Breda voor opgeleverde nieuwbouw in Breda verworven in het eerste kwartaal 2022



Duurzaamheid

- › Succesvolle #connect2022-strategie legt fundamenten bij de opmaak van een gedetailleerde roadmap om het ESG-beleid op lange termijn uit te tekenen
- › Nieuwe speerpunten vastgelegd:
 - › Toekomstbestendige gebouwen en energie- efficiëntie
 - › Gezondheid en welzijn
 - › Integriteit en conformiteit
- › Implementatie Green Finance Framework
- › Eigen operaties van Intervest reeds CO₂-neutraal; voor nieuwe ontwikkelingen en bestaande portefeuille worden de doelstellingen in het verminderen van de CO₂-uitstoot vooropgesteld volgens de European Green Deal

Waardecreatie en klantgerichtheid

- › Focus in beide segmenten op zowel toekomstig ontwikkelingspotentieel als toekomstbestendig moderniseren van de bestaande portefeuille
- › 405.000 m² aan projecten in aanbouw en toekomstig ontwikkelingspotentieel met een vastgoedwaarde van circa € 485 miljoen, waarvan € 189 miljoen geïnvesteerd is op 30 juni 2022
- › Strategisch aanwezig in twee vastgoedsegmenten: logistiek vastgoed (73%) en kantoren (27%); 40% van de logistieke vastgoedportefeuille is gelegen in Nederland
- › Realisatie van weldoordachte groei van 50% van de vastgoedportefeuille sinds begin 2020, waarvan 40% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen
- › Gediversifieerde, solide huurders
- › 85.000 m² aan projecten opgeleverd in H1 2022
- › Bijkomend project in aanbouw in havengebied Zeebrugge voor 73.000 m² in H1 2022
- › Verdere optimalisatie financieringsstructuur:
 - › Aanscherping van de gemiddelde rentevoet tot 1,7%
 - › Verdere diversifiëring van de financieringspartners: ABN AMRO Bank (€ 40 miljoen), USPP met Amerikaanse verzekeraar (€ 50 miljoen) en eerste duurzame obligatie (€ 45 miljoen)
 - › Bijkomende financiering bij bestaande financier, ING Belgium, voor € 25 miljoen
 - › € 135 miljoen of 17% groene financieringen
 - › Tot april 2023 geen financieringen meer op vervaldatum
 - › Gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen van 4,2 jaar
- › Voldoende investeringsruimte door € 116 miljoen niet-gebruikte kredietlijnen
- › Ondanks turbulentie op aandelenmarkt, houdt het aandeel van Intervest in H1 2022 goed stand en doet het significant beter dan de EPRA Eurozone
- › Strategische analyse maakt duidelijk welke panden aan toekomstige verwachtingen van gebruikers kunnen voldoen qua duurzaamheid en welzijn; circa 86% van totale portefeuille is toekomstbestendig, de overige 14% komt in een herontwikkelingsprogramma of wordt gedesinvesteerd; in H1 2022 is de verkoop van vier niet-strategische gebouwen opgestart (drie kantoorgebouwen en één logistieke site)
- › Positieve resultaten van meting klantentevredenheid voor het team in de Greenhouse-hubs

#TeamIntervest

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

Vooruitzichten 2022

- › Beoogd brutodividend van minstens € 1,53 per aandeel; brutodividendrendement van 6,1%¹
- › Verwacht EPRA resultaat per aandeel tussen € 1,71 en € 1,74
- › 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

¹ Op basis van de slotkoers van het aandeel op 30 juni 2022, die € 25,00 bedraagt.

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 en van de verdere evolutie van de geopolitieke situatie in Oost-Europa).



Kerncijfers H1 2022

VASTGOED

€ 1,3 miljard

Reële waarde van de portefeuille

94%

Bezettingsgraad:

100% Logistiek NL
100% Logistiek BE
83% Kantoren

4,9 jaar

Gemiddelde resterende looptijd
huurcontracten

(tot eerste vervaldag)

5,6 jaar Logistiek
3,1 jaar Kantoren

6,0%

Brutohuurrendement

5,4% Logistiek
7,7% Kantoren

10 bp

Gemiddelde yield aanscherping in
logistiek vastgoed

FINANCIËEL

€ 0,92

EPRA resultaat per aandeel

€ 25,38

EPRA NTA per aandeel

1,7%

Gemiddelde rentevoet van
de financieringen

4,2 jaar

Resterende looptijd
langetermijnkredietlijnen

50,5%

Schuldgraad

€ 1,53

Beoogd brutodividend per aandeel

€ 1,71 - € 1,74

Verwacht EPRA resultaat
per aandeel

BEURS

€ 664 miljoen

Beurskapitalisatie

6,1%

Brutodividendrendement

DUURZAAMHEID

26%

van de vastgoedportefeuille
minstens BREEAM 'Very Good'

100%

elektriciteit uit duurzame bronnen

17%

groene financieringen

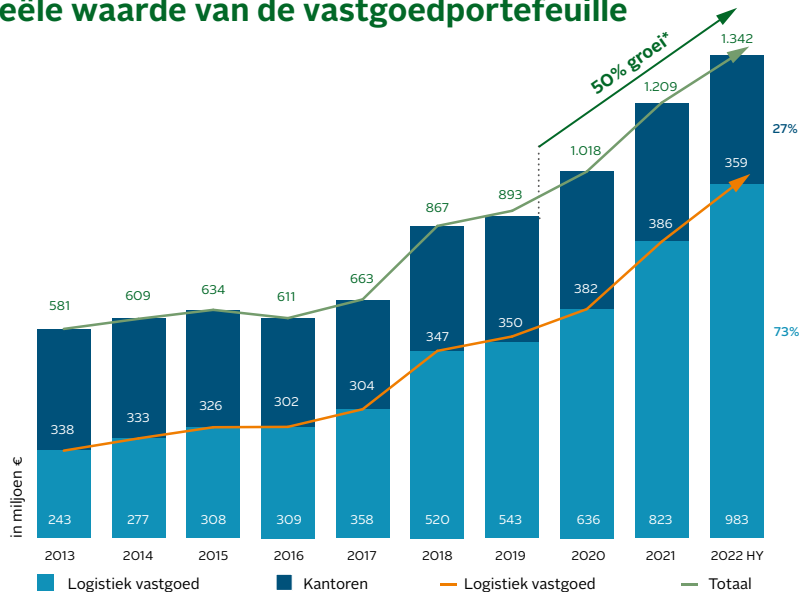
78%

van de logistieke vastgoedporte-
feuille met zonnepanelen: 32 MWp

61%

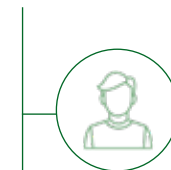
van de vastgoedportefeuille
uitgerust met slimme meters

Reële waarde van de vastgoedportefeuille



TEAM

55



m 42%



v 58%

Vergelijkende kerncijfers

in duizenden €	30.06.2022	31.12.2021
Vastgoedkerncijfers		
Reële waarde vastgoed	1.342.223	1.208.944
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.151.714	1.098.820
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,0%	6,4%
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %)	6,3%	6,8%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervalddag) (in jaren)	4,9	4,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille (tot eerste vervalddag) (in jaren)	5,6	5,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervalddag) (in jaren)	3,1	2,6
Bezettingsgraad totale portefeuille (in %)	94%	94%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (in %)	100%	100%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %)	100%	100%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %)	100%	99%
Bezettingsgraad kantoren (in %)	83%	87%
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	1.134	1.111
Financiële kerncijfers		
EPRA resultaat	24.319	45.176
Portefeuilleresultaat - aandeel Groep	20.982	48.707
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	20.400	4.217
NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP	65.701	98.100
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.577.334	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.357.415	25.983.006
Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel)	25,00	28,20
Nettowaarde (reële waarde) (in €/aandeel)	24,72	23,67
Nettowaarde (investeringswaarde) (in €/aandeel)	26,54	25,27
Premie t.o.v. reële nettowaarde (in %)	1,1%	19%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	664	742
Brutodividend (in €)	1,53 ¹	1,53
Brutodividendrendement (in %)	6,1%	5,4%
Schuldgraad (max. 65%)	50,5%	45,0%
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %)	1,7%	1,8%
Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaren)	4,2	4,1
EPRA kerncijfers		
EPRA resultaat (in €/aandeel) (Groepsaandeel)	0,92	1,74
EPRA NTA (in €/aandeel)	25,38	24,83
EPRA NRV (in €/aandeel)	27,52	26,76
EPRA NDV (in €/aandeel)	25,12	23,64
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (in %)	4,9%	5,3%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,1%	5,4%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	6,0%	6,2%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	18,4% ²	17,9%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	17,1% ²	16,5%

1 Dit betreft het beoogd minimum brutodividend.


2 De toepassing van IFRIC 21 waarbij heffingen opgelegd door de overheid zoals onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar, alsook de ontvangen verbreekingsvergoeding van € 2,9 miljoen beïnvloedt in belangrijke mate de hoogte van de EPRA cost ratio gedurende het boekjaar.



Inhoudsopgave

Update strategie	8
Vastgoedverslag H1 2022	10
Vastgoedportefeuille	10
Acquisities in H1 2022	17
Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel	19
Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad	23
Looptijd huurcontracten	26
Waardering van de portefeuille	29
De markt van logistiek vastgoed en kantoren	30
Environmental-Social-Governance (ESG)	34
Materialiteitsindex	35
Speerpunten	36
Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie	36
Gezondheid en welzijn van medewerkers en klanten	40
Bedrijfsintegriteit en compliance	43
Roadmap	43
Financieel verslag H1 2022	45
Analyse van de resultaten	45
Geconsolideerde balans	49
Financiële structuur	51
Het aandeel Interinvest	56
Corporate governance en risicofactoren	58
Corporate governance	58
Risicofactoren voor de resterende maanden van 2022	58
Vooruitzichten 2022	59
EPRA resultaat en brutodividend	59
Financiële kalender 2022	60
Bijlagen	61
Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers en toelichtingen	61
Verslag van de commissaris	76
Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	78
Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven	79

Alternatieve prestatie maatstaven

Alternatieve prestatie maatstaven zijn maatstaven die Interinvest 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 Interinvest beschouwt als een alternatieve prestatie maatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website www.intervest.eu, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven" en als bijlage in dit persbericht. De alternatieve prestatie maatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA-richtlijn. EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten. Voor meer informatie wordt verwezen naar www.epra.com.

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van toezicht over de periode
01.01.2022 tot 30.06.2022

Gereguleerde informatie
Embargo tot 04.08.2022, 18.00 uur



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Update strategie

Interinvest Offices & Warehouses (hierna Interinvest) heeft in het eerste semester 2022 verder de focus gelegd op duurzame waardecreatie in de projecten in aanbouw, zowel in België als in Nederland en in beide segmenten, logistiek vastgoed en kantoren. 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.

Met de klant in het vizier blijven de hoekstenen van de #connect2022-strategie de leidraad voor de toekomst: **waardecreatie, duurzaamheid, klantgerichtheid** en **#TeamInterinvest**.

*Strategische visie blijft:
Als team duurzaam waarde creëren voor alle stakeholders*

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

- › Focus op het creëren van **clusters** gericht op strategische (maritieme) assen, wat schaalvoordelen oplevert en flexibiliteit biedt aan de klant.
- › Focus op **eigen (her)ontwikkelingen**, ook in Nederland, met als beoogd resultaat hogere return en een verbetering van het risicoprofiel
- › Focus op weloverwogen **assetrotatie**, eveneens bijdragend tot verbetering van het risicoprofiel en uitzicht verschaffend op toekomstige cash-flows.

Kwalitatief vastgoed, verhuurd op lange termijn, tegen een behoorlijk rendement aankopen, wordt steeds moeilijker. Interinvest focust daarom verder op clustervorming in het logistiek segment, gericht op strategische (maritieme) assen. Hierdoor is het mogelijk optimale en efficiënte dienstverlening te voorzien en kan Interinvest de klant flexibiliteit bieden. Zo is in H1 2022 in Zeebrugge een project in aanbouw van 73.000 m² verworven.

In de beide segmenten van de vastgoedportefeuille blijft het accent op herontwikkelingen en investeringen met toekomstig ontwikkelingspotentieel. 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, die echter nog niet onmiddellijk huurinkomsten genereren. Voorbeelden van deze aanpak zijn terug te vinden in de huidige projecten: Genk Green Logistics, Greenhouse Collection, 's-Hertogenbosch Rietvelden en Zeebrugge. Ook het succesvolle recent opgeleverde project Herentals Green Logistics is hiervan een toonaangevend voorbeeld.

Met het Greenhouse-concept, intussen succesvol gerealiseerd in Berchem, Diegem en Mechelen, biedt Interinvest een adequaat antwoord op de nood aan grotere flexibiliteit in ruimtes en mobiliteit. Ook met het prestigieus kantoorrenovatieproject Greenhouse Collection at the 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.

Het herontwikkelingsproject Greenhouse Woluwe is begin 2022 definitief opgestart met een verwachte oplevering begin 2024.

Interinvest blijft eveneens oog hebben voor investeringen in onmiddellijk cash flow genererende sites. Een voorbeeld hiervan is te vinden in het aangekochte duurzame logistieke gebouw in Waalwijk in het eerste semester van 2022 dat volledig verhuurd is.

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 enerzijds geleid tot een weloverwogen investerings- en herontwikkelingsprogramma voor de bestaande portefeuille, dat in lijn met #connect2022 verder zal geïmplementeerd worden in 2022 en 2023. Anderzijds houdt dit in dat een aantal panden die hiervoor niet in aanmerking komen, gedesinvesteerd zullen worden. Meer bepaald zal in de tweede helft van 2022 de verkoop van vier gebouwen opgestart worden: drie kantoorgebouwen (Antwerpen - Gateway House, Dilbeek - Inter Access Park, Hoeilaart - Park Rozendal) en één logistieke site (Huizingen).



Antwerpen) Greenhouse Collection at the Singel



Vastgoedverslag H1 2022

Vastgoedportefeuille

Overzicht van de portefeuille

KERNCIJFERS*	30.06.2022					31.12.2021				
	LOGISTIEK		KANTOREN		TOTAAL	LOGISTIEK		KANTOREN		TOTAAL
	België	Nederland	Totaal logistiek	Totaal kantoren		België	Nederland	Totaal logistiek	Totaal kantoren	
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	586.282	397.182	983.464	358.759	1.342.223	480.239	342.282	822.521	386.423	1.208.944
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in duizenden €)	477.149	391.581	868.730	282.984	1.151.714	422.400	336.800	759.200	339.620	1.098.820
Contractuele huren (in duizenden €)	31.289	19.235	50.524	21.678	72.202	27.850	17.401	45.251	27.767	73.018
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	5,9%	4,8%	5,4%	7,7%	6,0%	6,0%	5,2%	5,6%	8,2%	6,4%
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,0%	4,8%	5,4%	9,1%	6,3%	6,1%	5,2%	5,7%	9,5%	6,8%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	5,2	6,3	5,6	3,1	4,9	4,4	6,6	5,3	2,6	4,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	6,6	7,7	7,0	4,6	6,3	5,6	8,0	6,5	3,8	5,5
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	100%	100%	100%	83%	94%	99%	100%	100%	87%	94%
Aantal verhuurbare sites	22	16	38	10	48	22	15	37	14	51
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	586	353	939	195	1.134	552	313	865	246	1.111

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

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 30 juni 2022 € 1.342 miljoen (€ 1.209 miljoen op 31 december 2021). Deze totale waarde omvat het vastgoed beschikbaar voor verhuur van circa € 1.152 miljoen en projectontwikkelingen van circa € 191 miljoen. Vier panden zijn in de loop van het tweede kwartaal 2022 overgeboekt naar het vastgoed beschikbaar voor verkoop, voornamelijk kantoren. Het gaat om vier niet-strategische gebouwen, Antwerpen Gateway, Inter Access Park in Dilbeek, Park Rozendal in Hoeilaart en een logistieke site in Huizingen, waarvan Interinvest het verkooptraject heeft aangevat. Door middel van assetrotatie houdt Interinvest haar portefeuille duurzaam en toekomstbestendig.

De toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 133 miljoen of 11% ten opzichte van 31 december 2021 is als volgt te verklaren.

In de logistieke portefeuille

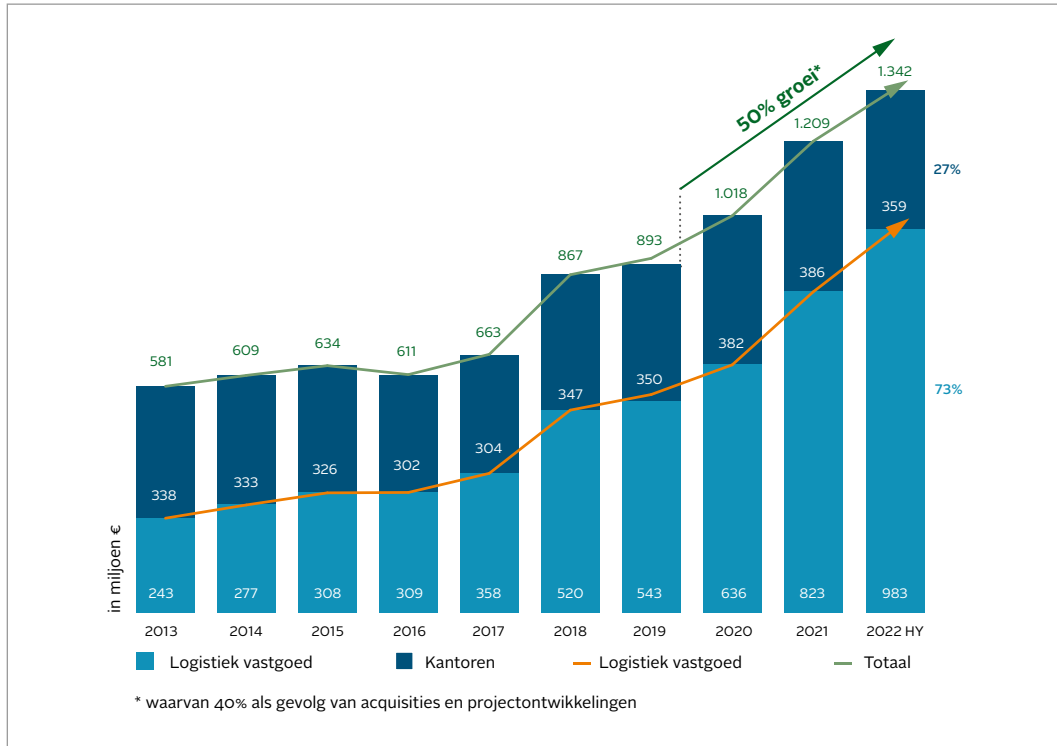
- › Acquisities van vastgoed beschikbaar voor verhuur voor een bedrag van € 35 miljoen: Waalwijk (NL), Breda (NL) en Herstal
- › Acquisitie van de projectontwikkeling in Zeebrugge via verwerving van aandelen van een vennootschap met een reële vastgoedwaarde op het moment van de verwerving van circa € 57 miljoen
- › Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves voor € 42 miljoen, voornamelijk investeringen in Genk Green Logistics, Zeebrugge en de verdere afwerking van Herentals Green Logistics, dat ondertussen opgeleverd is
- › Investerings van € 1 miljoen ter verbetering van de bestaande logistieke portefeuille
- › € 8 miljoen overboeking van vastgoed beschikbaar voor verhuur naar beschikbaar voor verkoop
- › Waardestijging in de reële waarde van de logistieke portefeuille voor € 34 miljoen of 4%. De toename is een gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen door de vastgoeddeskundigen en het opnemen van enkele duurzaam waarneembare verhogingen in markthuur voor de populairste logistieke locaties, die momenteel door de vastgoeddeskundigen in transacties op de markt worden vastgesteld.

In de kantorenportefeuille

- › Investerings in projectontwikkelingen in de kantorenportefeuille voor € 5 miljoen, hoofdzakelijk voor de verdere afwerking in de herontwikkeling van Greenhouse Collection at the Singel en het project Greenhouse Woluwe
- › Investerings ter verbetering van de bestaande portefeuille voor € 1 miljoen
- › € 28 miljoen overboeking van vastgoed beschikbaar voor verhuur naar beschikbaar voor verkoop
- › Waardedaling in de kantorenportefeuille voor € 5 miljoen of 1%, hoofdzakelijk te verklaren door het inrekenen van leegstandsperiodes door de vastgoeddeskundigen als gevolg van nieuwe of toekomstige leegstand. Deze leegstand is enerzijds ontstaan naar aanleiding van het vroegtijdige vertrek van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower waarbij een verbrekingsvergoeding voor de resterende huurperiode ontvangen is, en anderzijds ontstaan door een gepland herontwikkelingsproject. Bijkomend is de waardedaling in het eerste semester van 2022 te verklaren door het herbekijken van de verhuurbare oppervlakte van de archiefruimte in de kantorenportefeuille. Door de toenemende digitalisering bij bedrijven is de nood aan archiefruimte verminderd. Om het effect hiervan te bepalen is een grondige analyse van de langetermijnverhuurbaarheid van de beschikbare archiefruimte uitgevoerd.



De verhouding van de vastgoedsegmenten in de portefeuille is op 30 juni 2022 73% logistiek vastgoed en 27% kantoregebouwen. 40% van de logistieke vastgoedportefeuille is in Nederland gelegen. De totale vastgoedportefeuille heeft op 30 juni 2022 een verhuurbare oppervlakte van 1.134.340 m².



Toename met 5%-punten tegenover 2021 van het aandeel logistiek vastgoed in de totale vastgoedportefeuille tot 73% op 30 juni 2022. Het aandeel van het kantorenssegment bedraagt 27%



KERNCIJFERS



€ 1,3 miljard

Reële waarde van
de vastgoedportefeuille
+50% sinds begin 2020



94%

Bezettingsgraad

100% Logistiek NL

100% Logistiek BE

83% Kantoren



4,9 jaar

Gemiddelde resterende
looptijd huurcontracten
(tot eerste vervaldag)

5,6 jaar Logistiek
3,1 jaar Kantoren



6,0%

Brutohuurrendement

5,4% Logistiek
7,7% Kantoren



10 bp

Gemiddelde yield
aanscherping in
logistiek vastgoed



73% logistiek

27% kantoren

+5%-punten aandeel
logistiek vastgoed sinds
eind 2021

Risicospreiding in de portefeuille

De #connect2022-groeistrategie, met focus op enerzijds een weloverwogen assetrotatie door uitbreiding in logistiek vastgoed en de opstart van het desinvesteren van niet-strategische gebouwen, en anderzijds een heroriëntering van de kantorenportefeuille, vertaalt zich in verhouding tussen de twee segmenten van de portefeuille. Het logistiek aandeel in de portefeuille stijgt met 5%-punten tot 73% (68% eind 2021). Kantorenportefeuille is goed voor 27% (32% eind 2021).

Van de logistieke portefeuille is 40% gelegen in Nederland.



73%

Logistiek vastgoed België 43%
Logistiek vastgoed Nederland 30%



27%

Kantoren



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, Mechelen, Brussel en Leuven.



Mechelen) Greenhouse Mechelen - vergaderzaal



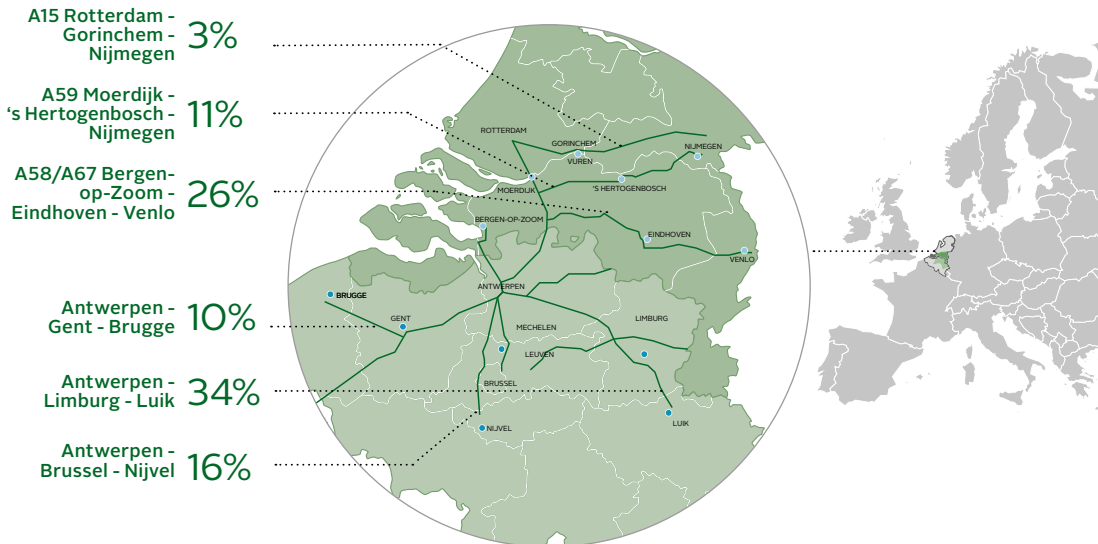
Logistiek vastgoed

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

60% van de logistieke portefeuille is in België gelegen en bevindt zich op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Brugge. 40% van de logistieke portefeuille is gelegen in Nederland en bevindt zich op de logistieke corridors in het zuiden van Nederland.

40%

van de logistieke portefeuille
is gelegen in Nederland

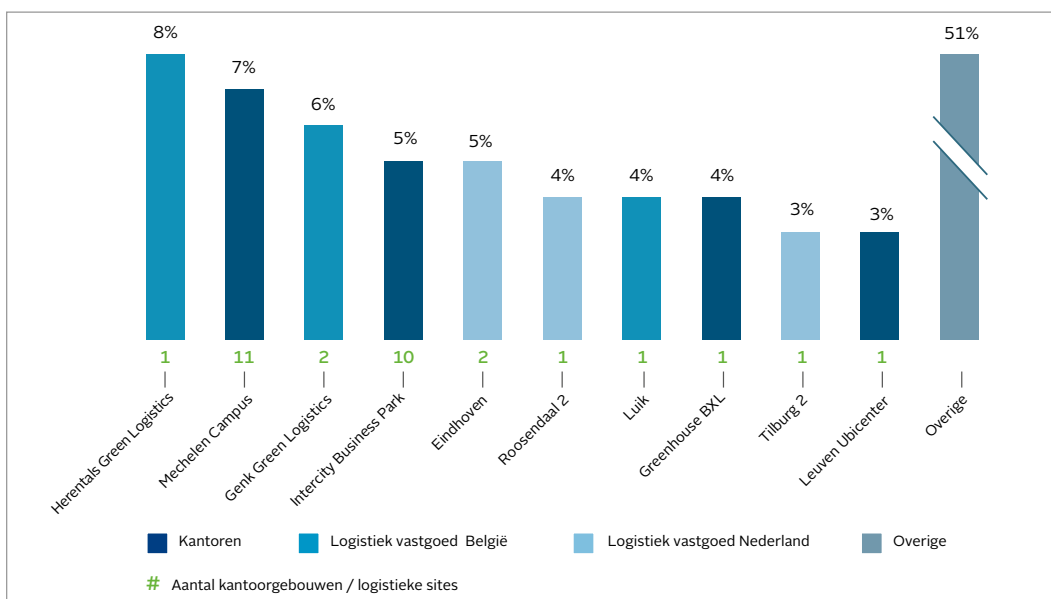


Herentals | Herentals Green Logistics

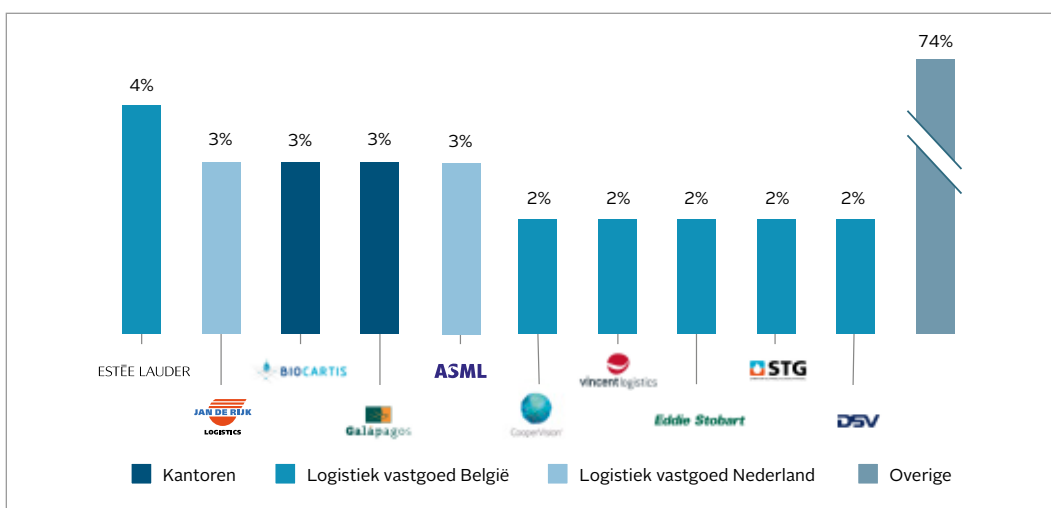


Risicospreiding van gebouwen naar omvang¹

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 m² het grootste complex, bestaande uit 11 afzonderlijke gebouwen. Ook Intercity Business Park bestaat uit meerdere gebouwen.



Risicospreiding naar huurders²



De huurinkomsten van Interinvest zijn op 30 juni 2022 verspreid over circa 204 verschillende huurders, zonder rekening te houden met de flex-werkers. Deze diversificatie beperkt het debiteurenrisico en bevordert de stabiliteit van de inkomsten. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 26% van de huurinkomsten, zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns.

¹ Percentages berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2022.
² Percentages op basis van contractuele jaarhuren per 30 juni 2022.

Acquisities in H1 2022

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

De acquisities van vastgoed beschikbaar voor verhuur die Interinvest in het eerste semester van 2022 heeft gerealiseerd betreffen acquisities in het logistieke segment.

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

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

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

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.

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



Zeebrugge (BE): overname van duurzaam logistiek project van 73.000 m² van Chinees consortium van ontwikkelaars

Interinvest verworft 100% van de aandelen van Lingang Overseas Zeebrugge Modern Industrial Park Development Company nv en krijgt zo 15 ha terrein in concessie in de Maritieme Logistieke Zone (MLZ) van Zeebrugge waarop een site van 73.000 m² wordt ontwikkeld. Het havengebied, dat de laatste jaren een sterke groei kent in containertrafik, wordt gezien als een strategische aanwinst in de vastgoedportefeuille. De logistieke site met bijhorende kantoorgebouwen is een state-of-the-art-nieuwbouwproject met opslagruimte, een container yard, een centraal kantoorgebouw en een ruime parking voor trailers en personenwagens. De aanschaffingsprijs van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt circa € 78 miljoen.

De duurzame site van logistieke ruimtes en kantoren zal worden opgeleverd naar BREEAM 'Excellent'-normen, en zal beschikken over een PV-installatie op het volledige dak en gasloos worden verwarmd.

Interinvest neemt met het inhouse #TeamInterinvest het verdere ontwikkelingstraject in handen. De oplevering van de volledige site is voorzien vierde kwartaal 2022.

Voor de commercialisering van de site is een verdere samenwerking met de verkopers voorzien. Drie van de 10 units zijn reeds voorverhuurd en gesprekken met diverse andere geïnteresseerde partijen lopen voor de overige units.

Waalwijk (NL): duurzaam logistiek gebouw

Interinvest verworft een duurzaam bedrijfsgebouw gelegen aan de Mechie Trommelenweg 8 op het bedrijvenpark Haven 8 te Waalwijk. Het betreft een off-market acquisitie van een gebouw in volledig verhuurde staat dat per 30 juni 2022 overgedragen is aan Interinvest voor de totale som van € 23 miljoen.

Het gebouw, opgeleverd in 2019, omvat circa 16.500 m² bedrijfsruimte waarvan 650 m² kantoorruimte en is gelegen op een perceel van circa 21.000 m². Het is na oplevering langjarig, tegen marktconforme voorwaarden, verhuurd aan Base Logistics Group ten behoeve van Healthlink Europe, beide onderdeel van Staci Group.



Waalwijk) bedrijvenpark Haven 8

Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel

Naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur beschikt Intervest ook over projecten in aanbouw en toekomstig ontwikkelingspotentieel. In het eerste semester van 2022 zijn projecten voor een verhuurbare oppervlakte van circa 85.000 m² opgeleverd. De opgeleverde projecten zijn allemaal volledig verhuurd op 30 juni 2022. Hierna bedraagt de totale potentieel verhuurbare oppervlakte nog circa 405.000 m² per 30 juni 2022.

Op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens verwacht Intervest voor het totaal van deze projecten een mogelijke waarde van circa € 485 miljoen. Ten opzichte van de waarde van de totale vastgoedbeleggingen per 30 juni 2022 betekent dit een toekomstige mogelijke waarde-stijging van de vastgoedportefeuille over een periode H2 2022 - 2025 van circa € 296 miljoen.

Opgeleverde projecten in H1 2022

	Segment	Type	Land	GLA in m ²	Oplevering	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	11.000	Q2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	11.000	Q2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	21.000	Q2 2022	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	42.000*	Q1 2022	Excellent
OPGELEVERDE PROJECTEN IN H1 2022				85.000		

Projecten 30 juni 2022

	Segment	Type	Land	(Potentiële) GLA in m ²	Verwachte oplevering	BREEAM
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistiek	Ontwikkeling	NL	10.000	Q1 2023	Outstanding
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	9.000	H2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	30.000	H2 2022	Excellent
Greenhouse Collection at the Singel	Kantoren	Herontwikkeling	BE	15.000	H2 2022	Excellent
Zeebrugge**	Logistiek	Ontwikkeling	BE	73.000	Q4 2022	Excellent
PROJECTEN IN AANBOUW				137.000		
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	134.000	2022-2025	Excellent
Greenhouse Woluwe	Kantoren	Herontwikkeling	BE	23.700	2023	Outstanding
Herentals Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	8.000		
Puurs	Logistiek	Ontwikkeling	BE	50.000	2024	
Venlo	Logistiek	Ontwikkeling	NL	10.000		Outstanding
Zellik	Logistiek	Ontwikkeling	BE	42.208		
ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL				267.908		
TOTAAL PROJECTEN				404.908		

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

** Deze site is verworven in 2022, voor meer detail wordt verwezen naar het onderdeel 'Acquisities' in dit persbericht.

Herentals Green Logistics (BE): duurzame cluster van circa 42.000 m² kantoren en logistiek opgeleverd

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

Herentals Green Logistics beschikt naast de bestaande sites, goed voor 50.912 m², nu over extra circa 39.000 m² aan warehouses én een crossdock, circa 3.000 m² kantoorruimte en voorziet eveneens in een parkeertoren op vijf niveaus met ruim 400 parkeerplaatsen. Op 30 juni 2022 voorziet de omgevingsvergunning nog de mogelijkheid om een extra unit van circa 8.000 m² te bouwen. Wat neerkomt op een duurzame business cluster van circa 120.000 m² aan de Atealaan in Herentals.

Sinds 1 april 2022 is alle afgewerkte ruimte verhuurd.

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



Genk Green Logistics (BE): herontwikkeling zone B voormalige Ford-site op schema

Commercialisering op volle toeren, circa 40% van de beschikbare 250.000 m² reeds (voor)verhuurd

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

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

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

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

Deze units zijn intussen opgeleverd, waardoor ze ook huurinkomsten beginnen te genereren.

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

Door deze nieuwe built-to-suithuurovereenkomst neemt het totaal aantal verhuurde m² op de site toe tot meer dan 100.000 m², zijnde circa 40% van de totaal beschikbare oppervlakte.

Meer informatie over dit project is te vinden op www.genkgreenlogistics.be.



Genk) Genk Green Logistics



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

Iconisch gebouw wordt nog iconischer

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

Het gebouw, met een kantoorconcept dat elementen van de bestaande Greenhouse-hubs van Interinvest integreert en koppelt aan een exclusieve kantoorbeleving, is in finale afwerkingsfase en zal in de loop van het tweede semester worden opgeleverd. Nu de sfeer tijdens een bezoek kan worden beleefd en geproefd, is de commercialisering van het gebouw volop aan de gang. Het project zal naar verwachting huurinkomsten genereren vanaf eind 2022.

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

My Jewellery huurt voor een periode van 10 jaar, op bedrijventerrein De Rietvelden in 's-Hertogenbosch², een built-to-suit warehouse van circa 10.000 m² dat door Interinvest ontwikkeld wordt.

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

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

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



Antwerpen › Greenhouse Collection at the Singel



Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad

Actief verhuurbeleid houdt bezettingsgraad stabiel en leidt tot toename in de toekomstige huurinkomsten, in de resterende looptijd en het verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille

De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt 94% op 30 juni 2022, gelijkblijvend ten opzichte van jaareinde 2021 (94%). Ten opzichte van 31 maart 2022 is de bezettingsgraad toegenomen met 3%-punten, een gevolg van het opstarten van het verkoopstraject van vier gebouwen die niet langer passen binnen de strategie van Interinvest. Deze gebouwen, met gedeeltelijke leegstand, worden op de balans per 30 juni 2022 niet langer opgenomen als vastgoedbelegging, maar als vastgoed beschikbaar voor verkoop bij de vlottende activa.

In lijn met haar strategie speelt Interinvest in op de behoeften van haar huurders en zorgt voor succesvolle, klantgerichte langetermijnwaardcreatie. Dit resulteert in een blijvende volledige bezetting van de **logistieke portefeuille** (100% op 31 december 2021).

De bezettingsgraad van de **kantorenportefeuille** neemt af met 4%-punten tot 83% (87% op 31 december 2021). De daling is voornamelijk het gevolg van Greenhouse Woluwe dat vanaf 2022 als projectontwikkeling wordt beschouwd (3%) en het vertrek van enkele huurders in Mechelen, waar de inkrimping van Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower het grootste effect heeft. Enterprise Services Belgium heeft immers begin 2022 besloten om een gedeelte van de gehuurde oppervlakte vervroegd terug te geven. Interinvest heeft hiervoor een verbrekingsvergoeding ontvangen van € 2,9 miljoen, die de huur tot het einde van het contract vertegenwoordigt, verhoogd met de gemeenschappelijke lasten voor één jaar. Deze verbrekingsvergoeding valt volledig ten laste van het EPRA resultaat van het eerste semester van 2022. De vrijgekomen ruimtes in de kantorenportefeuille bieden Interinvest de mogelijkheid om deze gebouwen aan een grondige opknapbeurt te onderwerpen. Zo is het is de bedoeling Mechelen Business Tower om te vormen tot een volwaardig multi-tenant kantoorgebouw dat aan de



Nederland - 's-Hertogenbosch) Rietvelden

huidige maatstaven van een modern kantoor voldoet. Ook voor Mechelen Campus wordt een gefaseerd en duurzaam herontwikkelingstraject uitgewerkt om deze kantorencluster toekomstbestendig te maken, en wat Greenhouse Woluwe betreft is geopteerd voor een volledige duurzame renovatie met implementatie van het Greenhouse-concept. Meer dan ooit blijkt de combinatie van een inspirerende kantooromgeving met een uitgebreide dienstverlening de sleutel te zijn voor toekomstbestendige waardecreatie.

In het eerste semester van 2022 heeft Interinvest enkele mooie **verhuurtransacties** opgetekend. € 9 miljoen of 12% van de contractuele jaarhuur is vernieuwd of verlengd, samen goed voor circa 134.000 m². De belangrijkste contracten worden hieronder toegelicht. Verschillende contracten zijn gesloten voor een langere, vaste looptijd, wat zich weerspiegelt in de WALB, die op 30 juni 2022 toeneemt tot bijna 5 jaar voor de totale portefeuille. Ook in het Greenhouse-segment zijn verschillende nieuwe contracten gesloten voor serviced offices of coworking abonnementen, samen goed voor een jaarhuur van € 0,2 miljoen.

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

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

In de kantorenportefeuille is gedurende het eerste semester van 2022 in totaal circa 23.000 m² verlengd of vernieuwd voor een totale contractuele jaarhuur van € 3,5 miljoen.





In de **logistieke portefeuille van België** is met Konings een langetermijnhuurovereenkomst getekend. De huurovereenkomst is gesloten voor 20 jaar, tweemaal verlengbaar met 9 jaar, voor twee nog te bouwen units, samen circa 30.000 m², op de site van Genk Green Logistics.

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

Op de sites in Herentals, Herentals Green Logistics, is per 30 juni 2022 alle beschikbare ruimte verhuurd. Met huurder Yusen Logistics, een bestaande huurder van de oorspronkelijke site, is een overeenkomst met uitbreiding getekend om te verhuizen naar de in 2022 opgeleverde delen op de nieuwe site. De nieuwe huurcontracten omvatten circa 20.000 m². Voor het vrijgekomen gedeelte van Yusen op de oude site is een contract getekend met een nieuwe huurder Sumitomo Warehouses (Europe). De huurovereenkomst van circa 13.500 m² is getekend voor een periode van 9 jaar, met breakopties na elke 3-jarige periode.

Voor de **logistieke portefeuille in Nederland** is in de loop van het eerste kwartaal 2022 de huurovereenkomst getekend met Nouwens Transport Breda voor de uitbreiding van 3.650 m² nieuwbouw-magazijn. Dit nieuwbouw-magazijn, palend aan het reeds bestaande warehouse is in het eerste kwartaal 2022 na oplevering verworven door Interinvest. Verder is in Nederland in het tweede kwartaal van 2022 een huurovereenkomst gesloten met My Jewellery voor het in aanbouw zijnde high-end built-to-suit warehouse van circa 10.000 m² in 's-Hertogenbosch.

In de logistieke portefeuille is gedurende het eerste semester van 2022 in totaal circa 111.000 m² verlengd of vernieuwd wat een contractuele jaarhuur van € 5,1 miljoen vertegenwoordigt.



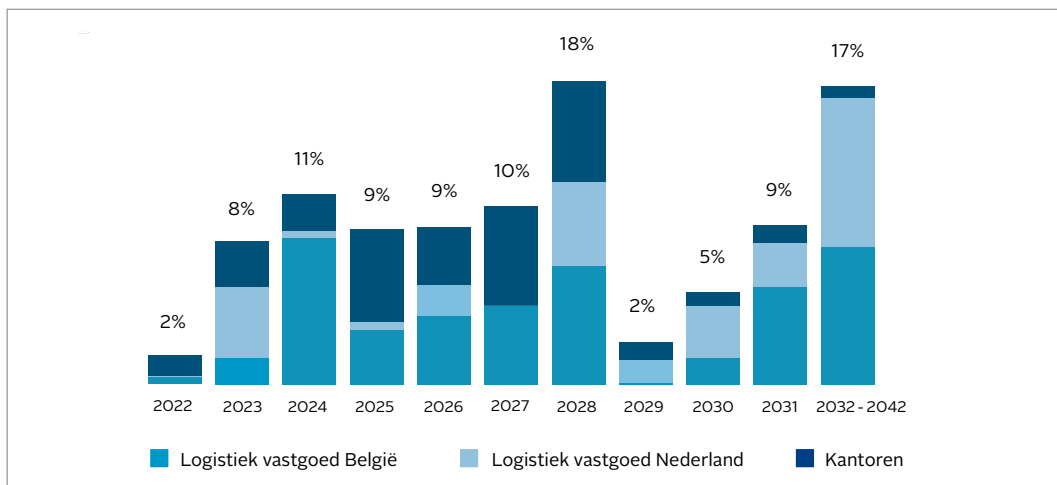
Nederland - Eindhoven) Gold Forum - laadkades



Looptijd huurcontracten¹

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

De eindvervaldagen van de langetermijnhuurcontracten zijn goed gespreid over de komende jaren. 1,7% van de contracten heeft, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eindvervaldatum in de tweede jaarhalf van 2022. 8% heeft een eindvervaldatum in 2023.



In de **kantorenportefeuille** komt 1,2% van de contracten, of een jaarhuur van € 0,9 miljoen, op eindvervaldag in de tweede jaarhalf van 2022. Het betreft voornamelijk het einde van de tijdelijke overeenkomst met Aquafin in Aartselaar, enkele huurders op de sites in Mechelen en een huurder in Zellik.

In de **logistieke portefeuille** komt 0,5% van de contracten op eindvervaldag in 2022. Het betreft voornamelijk het tijdelijke contract van Delhaize in Zellik, die de site ook effectief zal verlaten in het kader van een geplande herontwikkeling.

Interinvest 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 90% een eindvervaldatum na 2023.

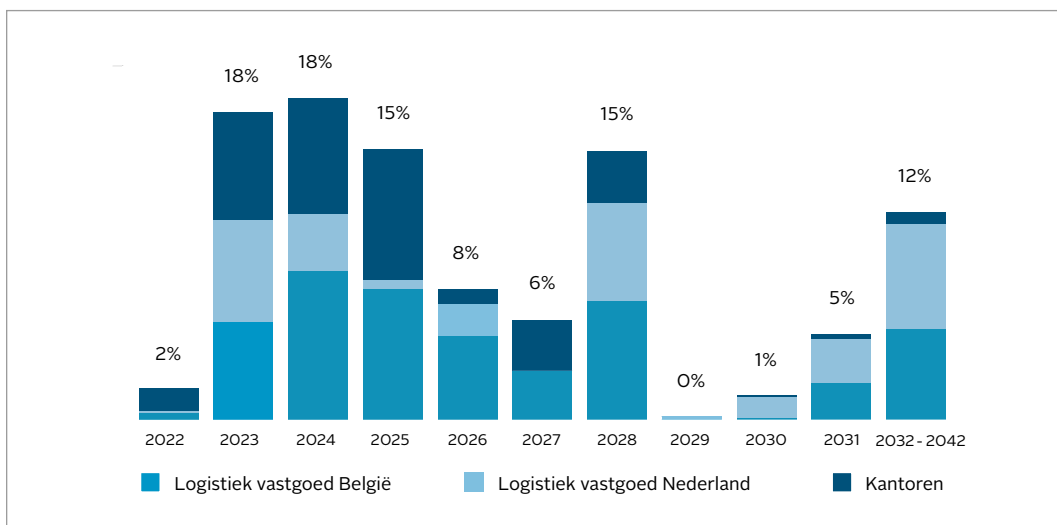
¹ De flexibele contracten voor coworking ruimtes en serviced offices worden in de berekeningen buiten beschouwing gelaten. Ze bedragen momenteel minder dan 1% van de totale contractuele jaarhuur.



Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

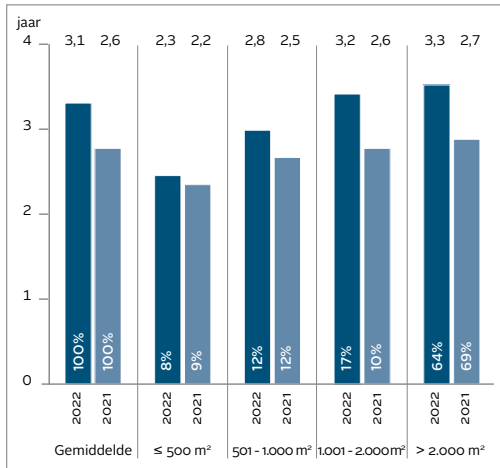
De grafiek hieronder toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag). Gezien Interinvest diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de vaak gebruikelijke drie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

De grafiek toont het hypothetische scenario op 30 juni 2022 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario.



Op 30 juni 2022 heeft 2% van de contracten, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eerstvolgende vervaldatum in 2022. Het betreft hier een eindvervaldag zoals hierboven besproken. 18% van de contracten heeft een eerstvolgende opzegmogelijkheid in 2023.

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

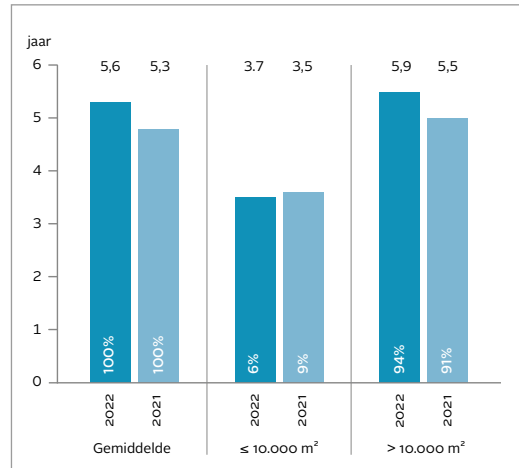


Voor de **kantoren** is de gemiddelde huurperiode tot de eerstvolgende vervaldag (WALB) 3,1 jaar op 30 juni 2022 (2,6 jaar op 31 december 2021).

Voor de grotere huurders (deze boven 2.000 m²) die 64% uitmaken van de resterende huurinkomstestroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Intervest, ligt de eerstvolgende vervaldag over 3,3 jaar (2,7 jaar op 31 december 2021).

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

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed



Voor de **logistieke panden** resulteren de verschillende transacties in de logistieke portefeuille tot een mooie toename in de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag in de Belgische portefeuille. De gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervaldag voor de totale portefeuille neemt hierdoor toe tot 5,6 jaar op 30 juni 2022 (5,3 jaar op 31 december 2021).

Voor de logistieke portefeuille gelegen in België bedraagt de gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende vervaldag 5,2 jaar op 30 juni 2022 (4,4 jaar op 31 december 2021).

De logistieke portefeuille in Nederland, waar het afsluiten van langetermijnovereenkomsten vaak gebruikelijk is en momenteel geen contracten op vervaldag komen, heeft een gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervaldatum van 6,3 jaar (6,6 jaar op 31 december 2021).



Waardering van de portefeuille

De vastgoedportefeuille is als volgt verdeeld op 30 juni 2022:

Vastgoeddeskundige	Reële waarde (€ 000)	Investerings- waarde (€ 000)
Cushman & Wakefield Belgium	274.189	281.043
CBRE Valuation Services	485.944	498.093
CBRE Valuation Advisory	391.581	426.823
TOTAAL vastgoed beschikbaar voor verhuur*	1.151.714	1.205.959
Cushman & Wakefield Belgium	25.081	25.708
CBRE Valuation Services	84.463	86.574
CBRE Valuation Advisory	2.362	2.575
Projectontwikkelingen opgenomen in taxatierapport	111.906	114.857
TOTAAL GEWAARDEERDE VASTGOEDBELEGGINGEN	1.263.620	1.320.816

* Het totaal van de verslagen van de vastgoeddeskundigen is in overeenstemming met het bedrag van het vastgoed beschikbaar voor verhuur.

De totale reële waarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur en de projectontwikkelingen in aanbouw gewaardeerd door de vastgoeddeskundigen, bedraagt € 1.264 miljoen.

De vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield Belgium waardeert de kantorenportefeuille voor Interinvest. De logistieke portefeuille van Interinvest wordt gewaardeerd door CBRE Valuation met CBRE Valuation Services voor het logistieke vastgoed in België en CBRE Valuation Advisory voor het logistieke vastgoed in Nederland.

De totale vastgoedportefeuille op 30 juni 2022 bedraagt € 1.342 miljoen. Deze waarde omvat de waarderingsswaarde door de vastgoeddeskundigen ten bedrage van € 1.264 miljoen, verhoogd met € 53 miljoen projectontwikkelingen en € 25 miljoen grondreserves opgenomen op de balans aan initiële kostprijs.

De markt van logistiek vastgoed en kantoren

Logistiek vastgoed

Huurmarkt

België

Bedrijven besteden steeds meer aandacht aan de verduurzaming en de kostenoptimalisatie van hun bedrijfsvoering en hun logistiek proces. Dit kan vaak leiden tot een zoektocht naar een nieuwe locatie of ontwikkeling op maat. Naast de vastgoedkosten worden ook transport- en arbeidskosten meegenomen in dit plaatje. Als een bedrijfspannend toelaat te besparen op transport-, energie- of onderhoudskosten kunnen bedrijven een hoger huurniveau dragen en verantwoord. De prime huren voor logistiek vastgoed situeren zich momenteel rond € 65/m², wat 8% stijging betekent ten opzichte van 2021. Deze stijging is het resultaat van schaarste in beschikbare magazijnen en stijgende prijzen als gevolg van de inflatie. Deze niveaus worden voornamelijk rond Brussel en de as Antwerpen-Brussel gehaald.

In de eerste helft van 2022 bedraagt de totale take up aan logistieke oppervlakte 500.000 m². Deze take up ligt pro-rata niet ver onder het jaarcijfer 2021 dat circa 1.200.000 m² bedroeg. Tevens ligt ze nog steeds ver boven het gemiddelde niveau van de afgelopen vijf jaren. De huurtransacties voor magazijnen met een vloeroppervlakte tussen 10.000 m² en 20.000 m² verdubbelde ten opzichte van het gemiddelde niveau van de afgelopen vijf jaren.

Over het algemeen blijft de beschikbaarheid van gebruiksklare logistieke ruimten op een historisch laag peil met 0,76%, een verdere daling ten opzichte van 1,26% in 2021. In de eerste helft van 2022 is 107.400 m² opgeleverd, waarbij men voorziet dat er nog circa 575.000 m² opgeleverd zal worden in de resterende 6 maanden van 2022. Hoewel het bouwen op risico in Vlaanderen is gestegen tot 25% van de pijplijn, wordt verwacht dat deze ruimten reeds ingenomen zullen zijn voor de oplevering. De leegstandsniveaus worden dus niet verwacht op korte termijn te gaan dalen.

Een sterke vraag gecombineerd met een schaarse beschikbaarheid van grond of projecten zou op middellange termijn remmend kunnen gaan werken voor de markt.

Nederland

Ook de Nederlandse markt presteert sterk in het eerste halfjaar van 2022. De verhuurmarkt is grotendeels klassiek gestuurd door 3PL'ers en online-retailers die sterk presteren door e-commerce, wat inmiddels een trend is in het winkelgedrag van consumenten. De leegstand blijft laag tegenover het voorgaande jaar, nl. rond 2,5%.

De top logistieke regio's zijn Tilburg/Waalwijk, Rotterdam, Noord-Limburg/Venlo, Utrecht en Schiphol/Amsterdam. Opkomende logistieke regio's zijn Almere -Lelystad, de A12 corridor, Arnhem - Nijmegen, Moerdijk en Oost-Nederland/ Twente. Het lijkt erop dat de logistieke vastgoedmarkt zich qua locatie reeds verbreedt in Nederland, hetgeen eveneens een gevolg is van de schaarste van grote gronden.

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

De verwachting is dat de heersende trend in de huurmarkt zich zal voortzetten in de tweede helft van 2022 waardoor de opname zal gaan toenemen en schaarste zal optreden in moderne, state-of-the-art warehouses.

De prime rent in Nederland situeert zich op toplocaties rond € 65 à € 70/m². Op Schiphol aan de luchthaven, kan de prime rent tot € 87,5/m² gaan.



Investeringsmarkt

België

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

In het eerste halfjaar van 2022 heeft het investeringsvolume reeds het totale jaarcijfer van 2021 overschreden. De beperkte beschikbaarheid en algemene appetijt voor deze activaklasse resulteren dan ook in historisch lage yields (ca 3,5%) voor logistiek vastgoed in de eerste maanden van 2022.

Nederland

De Nederlandse logistieke vastgoedmarkt blijft expansief en aanvangsrendementen (net initial yields - NIY) dalen verder tot 3,0%. Een verdere compressie is meer terughoudend verwacht door een stijging van rentekosten en onzekere economische markt. Er is nog wel veel belangstelling van investeerders. Dit heeft te maken met een sterke prestatie van de huurdersmarkt.

Vooruitzichten zijn optimistisch o.m. door het toenemende belang van e-commerce. Het aanbod aan geschikte investeringsproducten blijft echter beperkt. Ontwikkelaars

bouwen speculatief op nieuwe logistieke locaties of ze herontwikkelen brownfields op bestaande bedrijventerreinen.

Nederland blijft een geliefd land voor e-commerce wat de vraag naar kleinere hubs nabij stadskernen doet toenemen. De groei van deze stadslogistieke hubs neemt voornamelijk toe. Vooral in het segment van 5.000 m² - 10.000 m² zit nog een enorme groei, gevolgd door de stadsregionale distributiecentra van meer dan 20.000 m².

De consument houdt dan wel van online shoppen, maar hij staat negatief tegenover de 'verdozing' van Nederland. De maatschappelijke discussie over inpassing in het landschap zal voornamelijk niet stoppen. Hierdoor zal meer aandacht gaan naar architectonische vormgeving en landschappelijke inpassing van de grote distributiecentra. Verscherpte regelgeving vanuit gemeenten is te verwachten.

Daarnaast zijn onderwerpen als circulariteit en personeelstekorten issues binnen de logistieke hotspots.

Internationale investeerders zijn nog steeds bijzonder actief op de Nederlandse logistieke vastgoedmarkt, o.m. door het positieve ondernemingsklimaat, de gunstige ligging en de uitstekende infrastructuur. Nederland blijft voor de komende jaren de poort tot Europa voor internationale bedrijven met een belangrijke locatie voor centrale Europese distributiecentra, vooral voor hoogwaardige producten.



Nederland - Breda) Nouwens Transport Breda

Kantoren

Huurmarkt

De jaarlijkse take-up van kantoren in België kent een gestage groei sinds 2010, ondanks een lichte terugval in 2020 omwille van de coronapandemie en de effecten ervan op de maatschappij en de economie. Opvallend is dat sinds 2016, de verdeling van de take-up tussen Brussel en de regionale kantoormarkten gewijzigd is van 60-40 naar 50-50. Omwille van de verschuiving van decentralisatie naar een kantorenmarkt met satellietkantoren, wordt verwacht dat deze trend zich verder zal zetten.

Zoals verwacht beleeft de Brusselse kantorenmarkt in 2022 een rustig jaar vanwege weinig aflopende contracten en de vele transacties in Q4 2021. Daarbovenop is in de huurdersmarkt een sterke aarzeling terug te vinden vanwege de huidige onzekerheden in de financiële markt. De meeste verhuurtransacties zijn terug te vinden in het segment kleiner dan 2.500 m² vloeroppervlakte.

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

De gemiddelde huurprijzen zijn echter nog niet beïnvloed door de financiële crisis en blijven schommelen rond € 200/m². Ook de prime huurprijzen in de Leopoldwijk blijven min of meer stabiel op € 320/m².

De regionale markten presteren op hetzelfde niveau als in Brussel. De verhuur komt in Q1 2022 traag op gang, maar een sterk Q2 compenseert de kantorenverhuur in Vlaanderen, met Antwerpen, Mechelen en Gent als voornaamste regio's. 50% van de huurtransacties vindt plaats in Grade A kantoorgebouwen, wat de focus op duurzaamheid en het belang van het aantrekken van talent in moderne kantoorgebouwen extra benadrukt. Met huurprijzen, schommelend rond €165/m² is de marktverwachting dat de stijgende trend zich verder doorzet.

Investeringsmarkt

De investeringsmarkt presteert in het eerste halfjaar van 2022 behoorlijk goed en beleeft in Brussel met € 1,11 miljard haar beste tweede kwartaal ooit, sterk beïnvloed door de transactie van het North Galaxy gebouw.

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

Algemeen wordt verwacht dat de impact van ESG en de nieuwe maatregelen van de overheid omtrent asbest en renovatieverplichtingen zal leiden tot een toename van het aantal deals in de tweede helft van 2022 en 2023.

Trends

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

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

Het geloof in een hybride werkomgeving blijft groeien en leidt tot een herziening van de vastgoed- en huisvestingsstrategie bij bedrijven. Algemeen hebben de young professionals en de oudere werkenden het snelst de weg naar het kantoor teruggevonden, gestuwd door een sterker betrokkenheidsgevoel, een sterker gevoel om aanwezig te zijn op significante momenten en om kennis op te doen.

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van toezicht over de periode
01.01.2022 tot 30.06.2022

Gereguleerde informatie
Embargo tot 04.08.2022, 18.00 uur

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

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

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

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

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

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

Bronnen: rapporten vastgoeddeskundigen en Interinvest research



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

Intervest 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 Naties¹
- › De 10 United Nations Global Compact principles²
- › De 7 Women's Empowerment Principles³
- › De European Public Real Estate sustainable Best Practices Recommendations (EPRA sBPR)⁴
- › De EU Taxonomie Regulering.⁵

De 17 SDG's van de VN heeft Intervest onderschreven en sinds 2018 vertaald naar haar dagelijkse werkzaamheden. In samenwerking met Voka heeft #TeamIntervest in 2018, 2019, 2020 en 2021 jaarlijks minimaal 10 SDG's gerealiseerd en voor elk van deze jaren het Voka Charter Duurzaam Ondernemen ontvangen. Bovendien heeft Intervest, omdat elke SDG over de periode van 3 jaar minstens één keer is gerealiseerd, het internationaal erkende UNITAR 'SDG Pioneer'-certificaat behaald.

In de loop der jaren heeft Intervest vijf SDG's geselecteerd als hoofddoelstellingen voor haar duurzaamheidsstrategie. Dit zijn de SDG's waaraan Intervest op lange termijn de grootste positieve bijdrage denkt te kunnen leveren, terwijl de negatieve impact zoveel mogelijk beperkt blijft.



Ter ondersteuning van de onderschrijving van de 17 SDG's van de Verenigde Naties, verbindt Intervest zich er ook toe de 10 principes van het Global Compact van de Verenigde Naties na te leven. Het UN Global Compact is een raamwerk voor bedrijven, waarin 10 principes zijn vastgelegd op het gebied van mensenrechten, arbeid, milieu en anticorruptie. Het verwijst ook expliciet naar de 7 principes voor vrouwenemancipatie.

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

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

3 <https://www.unglobalcompact.org/take-action/action/womens-principles>

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

5 https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities_en



Daarnaast zijn de EPRA-prestatiemaatstaven (EPRA sustainability Best Practices Recommendations, (EPRA sBPR)) die specifiek van toepassing zijn op de vastgoedsector, sinds 2019 door Interinvest gebruikt en bekroond met een sBPR Silver Award. Ze zijn in detail terug te vinden in het duurzaamheidsverslag op www.interinvest.eu.

Om de klimaat- en energiedoelstellingen van de EU voor 2030 te halen en de doelstellingen van de Europese green deal te bereiken, is het van vitaal belang dat investeringen worden gericht op duurzame projecten en activiteiten. In het kader hiervan heeft Interinvest een roadmap opgesteld met doelstellingen gerelateerd aan de drie speerpunten van het ESG-beleid: toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie, gezondheid en welzijn, bedrijfsintegriteit en compliance.

Materialiteitsindex

Hoewel alle ESG-topics belangrijk zijn, is Interinvest van mening dat bepaalde onderwerpen belangrijker kunnen zijn dan andere bij het nemen van investerings- en/of managementbeslissingen met betrekking tot haar activa of tot haar eigen activiteiten. Om die reden worden regelmatig materialiteitsbeoordelingen uitgevoerd voor een breed scala van duurzaamheidsthema's op basis van input van een reeks belanghebbenden, waaronder aandeelhouders, beleggers, klanten, huurders, leveranciers, aannemers en, uiteraard, werknemers.

De uitkomst van deze materialiteitsbeoordeling kan de onderneming er van tijd tot tijd toe aanzetten de in het ESG-charter opgenomen onderwerpen te actualiseren, in combinatie met relevante prestatie-indicatoren, om in lijn te blijven met de verwachtingen van de belangrijkste belanghebbenden.

De materialiteitsindex voor 2022 wordt hieronder weergegeven.

Importance for external stakeholders Interinvest	Major		Renewable energy solutions Employee attraction and retention	Energy efficiency + Carbon footprint Stakeholder relations
	Significant	Water management	Employee development Environmental awareness Digitalisation Climate change adaptation Biodiversity Community engagement	Business integrity + Ethics and transparency Health, well-being and safety
	Moderate	Pollution prevention Waste management Circular economy Mobility	Diversity/inclusion Data privacy	
		Moderate	Significant	Major

Importance for internal stakeholders Interinvest

Future-proof buildings / Energy efficiency
Health, well-being & safety
Business integrity & compliance

Speerpunten

De dialoog met stakeholders en de materialiteitsindex resulteren in de volgende speerpunten die voor Interinvest prioriteit hebben in haar duurzaamheidsbeleid.

- › Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie
- › Gezondheid & welzijn medewerkers en klanten
- › Bedrijfsintegriteit en compliance

Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie



Fotovoltaïsche installaties, gasloze verwarming, intelligente ledverlichting, 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 en de CO₂ uitstoot te verminderen.

Energie-efficiëntie is een logisch aandachtspunt bij het professioneel beheer van vastgoed, zowel bij de aankoop van nieuwe en oude gebouwen, bij de ontwikkeling van nieuwe projecten als bij het beheer van de bestaande portefeuille.

Interinvest neemt de LCE (Life Cycle Energy) mee in haar ontwikkelingsprogramma's, zowel in haar herontwikkelingsprogramma's van de bestaande portefeuille als in de ontwikkeling van nieuwe projecten. Voor de gehele portefeuille gebeurt op recurrente basis een duurzaamheids-evaluatie per asset.



Mechelen › Mechelen Business Tower - inkomhal



#connect2022 objectieven



In 2022 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 30 juni 2022 is 26% van de gebouwen minstens BREEAM 'Very Good' gecertificeerd.
- › Interinvest wil 80% van het logistiek vastgoed, waar technisch mogelijk, uitgerust hebben met fotovoltaïsche installaties. Op 30 juni 2022 zijn 78% van de panden in de logistieke portefeuille uitgerust, goed voor 32 MWp installatie of energiebehoefte van 8.250 gezinnen, het equivalent van de CO₂-opname van 1.040 hectare bos en het vermijden van circa 10.400 ton CO₂-uitstoot.
- › Onder het motto 'meten is weten' is het streven geformuleerd om 80% van de vastgoedportefeuille uit te rusten met slimme meters. Op 30 juni 2022 is een energiemonitoringssysteem geïnstalleerd in 61% 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.

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van toezicht over de periode
01.01.2022 tot 30.06.2022

Gereguleerde informatie
Embargo tot 04.08.2022, 18.00 uur



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)¹. Eind 2021 is de aanbesteding gebeurd. De doelstelling is om tegen eind 2022 minstens 200 laadpunten geïnstalleerd te hebben.

Doelstelling: 200 laadpunten voor elektrische wagens installeren tegen eind 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. Gebouwgebruikers 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.

Green Finance Framework

Ter ondersteuning van haar sterk engagement voor ESG heeft Interinvest eind mei 2022 haar Green Finance Framework geïmplementeerd. Het raamwerk is een natuurlijke en logische uitbreiding van alle duurzaamheids- en milieuactiviteiten die de vennootschap onderneemt.

Het Green Finance Framework is een referentiekader dat gericht is op het aantrekken van groene financieringen voor groene vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen, en zo bijdraagt aan de strategie van Interinvest voor duurzame waardeontwikkeling en de overgang naar een koolstofarme economie. Op deze manier verankert Interinvest duurzaamheid in haar financieringsactiviteiten.

€ 70 miljoen duurzame obligatie en financiering ressorteren onder het Green Finance Framework in H1 2022

Al meteen volgend op de lancering van het Green Finance Framework is een eerste duurzame obligatie succesvol uitgegeven voor een totaal bedrag van € 45 miljoen (op 5 jaar aan 3,6%) ondanks de huidige volatiliteit op de kapitaalmarkten. De bijkomende groene financiering van € 25 miljoen, afgesloten met ING Belgium voor 5 jaar, ressorteert eveneens onder het Green Finance Framework.

Het Green Finance Framework van Interinvest is afgestemd op de ICMA (International Capital Markets Association) Green Bond Principles en op de LMA (Loan Market Association) Green Loan Principles en volgt eveneens hun aanbeveling met betrekking tot externe review.

Het raamwerk is gereviseerd door ISS ESG. Interinvest zal jaarlijks, vanaf een jaar na toekenning of na toekenning van alle groene financieringsinstrumenten, de toewijzing van de opbrengsten van de groene financieringsinstrumenten laten valideren door een externe derde partij. Deze rapporten zullen beschikbaar gesteld worden op de website van Interinvest.

¹ PHEV = Plug-in Hybrid Vehicles
FEV = Full Electric Vehicles

Het Interinvest Green Finance Framework heeft vier kerncomponenten.

- › Gebruik van opbrengsten
- › Proces voor projectevaluaties en -selectie
- › Management van opbrengsten
- › Rapportering

Gebruik van opbrengsten

De opbrengsten van de groene financieringsinstrumenten zullen gebruikt worden in groene gebouwen. Voor de in aanmerking komende portefeuille en de geschiktheidscriteria wordt verwezen naar de website www.interinvest.eu/nl/green-finance-framework.

Proces voor projectevaluaties en -selectie

Interinvest heeft in het eerste semester van 2022 een transversaal Green Finance Committee (GFC) opgericht. Dit team brengt de expertise van verschillende bedrijfsactiviteiten, van property management en project (her)ontwikkeling samen. Het GFC wordt ondersteund door de directieraad en rapporteert aan de raad van toezicht. Het GFC is samengesteld uit cfo, cio, technical director, asset managers, finance director en investor relations. Het comité komt tenminste eenmaal per jaar samen.

Het GFC is verantwoordelijk voor onder meer het:

- › reviewen en updaten van de inhoud van het raamwerk
- › evalueren en vaststellen van de in aanmerking komende portefeuille aan de hand van de criteria opgenomen in het raamwerk, valideren van het doel van de financiering en van de milieudoelstellingen
- › toezicht houden op de toewijzing van de opbrengsten van de groene financieringsinstrumenten aan de in aanmerking komende groene projecten en op de evolutie in de tijd.

Interinvest heeft een ESG-policy ontwikkeld om richting te geven aan het uitwerken van haar visie bij het duurzaam beheren van haar vastgoed. Deze policy heeft betrekking op onderwerpen die bij Interinvest geïmplementeerd zijn zoals met name in het risico-management, het Corporate Governance Charter en de gedragscode, die alle mogelijke milieu en sociale risico's beperken die mogelijk verbonden zijn aan de in aanmerking komende groene projecten.

Een goed ingebedde gedragscode zorgt ervoor dat mogelijke conflicten worden geïdentificeerd, dilemma's openlijk kunnen worden besproken en wangedrag kan worden gemeld.

Management van opbrengsten

De netto-opbrengsten worden gebruikt op portefeuilleniveau en zullen door het GFC opgevolgd worden.

Interinvest is van plan om de opbrengsten van de groene financieringsinstrumenten, binnen de 12 maanden na uitgiftedatum, toe te wijzen aan een in aanmerking komende groene projectportefeuille die voldoet aan de geschiktheidscriteria.

Rapportering

Interinvest zal jaarlijks een toewijzingsverslag en een impactverslag opstellen tot de volledige toewijzing van de groene financieringsinstrumenten geïnvesteerd is.

Alle informatie over het Green Finance Framework van Interinvest is te vinden op www.interinvest.eu.

Gezondheid en welzijn van medewerkers en klanten



Medewerkers

Interinvest gelooft dat medewerkers het best in staat zijn om bij te dragen aan het succes van de onderneming als zij zich gelukkig, gezond en betrokken voelen. Bij het creëren van een optimale balans spelen veel factoren een rol. Als werkgever wil Interinvest actief een positieve en productieve werkplek creëren en medewerkers de middelen bieden om een gezonde mentale, fysieke en emotionele levensstijl te bevorderen.

In de voorbije zes maanden is verder gewerkt met '**Interinvest Wellnesst**'. Per kwartaal is een ander thema naar voor geschoven. In het eerste kwartaal is aandacht besteed aan slaap met onderwerpen als mindfulness, de nood aan daglicht en focus. In het tweede kwartaal is beweging aan de orde geweest met info over sporten, bewegen op het werk en tips voor krachtoefeningen.

Een **gezonde werkomgeving** is ook een **veilige werkomgeving**. Medewerkers die instaan voor het beheer van de panden en deze regelmatig bezoeken, hebben een tweedaagse opleiding VCA-VOL gevolgd om meer inzicht te krijgen in de wet- en regelgeving omtrent **preventie** en **veiligheid** op het werk, onveilige situaties op de werkvloer beter te herkennen en zo arbeidsongevallen te kunnen voorkomen. Deze opleiding is aangevuld met een opleiding gewijd aan de gevaren van elektrische installaties, wat het krijgen van het certificaat BA4 voor de Interinvest-panden heeft opgeleverd.

In de tweede helft van 2022 is voorzien om een samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen met alle aannemers werkzaam voor Interinvest waarin afspraken omtrent veiligheid op de werven zijn opgenomen.



Mechelen) Greenhouse Mechelen - coworking

Alle hospitality assistants van de Greenhouse-hubs hebben de opleiding 'Bedrijfshulpverlener' gevolgd. Zo kunnen zij niet enkel de medewerkers van Interinvest maar ook de co-workers en klanten van de serviced offices bijstaan in nood.

Een zo goed als dagelijkse communicatie via het **intranet** omtrent duurzaamheid, welzijn, preventie, samenwerking, rechten als bediende enz. houdt gezondheid en welzijn op het werk onder de aandacht en onderstreept tevens het belang van gezondheid en welzijn van de medewerkers voor Interinvest.

Een actief **party team** zorgt voor de kers op de taart met de nodige ontspannende activiteiten zoals een winter barbecue en een *underground* dansfeest.

Inclusie en diversiteit is een belangrijk actueel thema. Naast de meer evidente criteria zoals leeftijd, gender, origine, ... is het in een bedrijfscontext interessant aandacht te besteden aan de verschillen binnen het team qua denkvoorkeuren en persoonlijkheden. *Insights* is een manier om dit in kaart te brengen. Zichzelf en elkaar beter begrijpen, zal leiden tot een betere samenwerking en grotere betrokkenheid tot het team en de organisatie.

Uit het eindwerk van enkele studenten uit de richting Intercultural Relations Management van de Thomas More Hogeschool, waarbij medewerkers werden geïnterviewd, is naar voor gekomen dat Interinvest veel organiseert opdat iedereen zich welkom zou voelen en zou geaccepteerd worden. Verder blijkt dat er geluisterd wordt naar medewerkers en dat zowel ondernemerschap als leiderschap worden aangemoedigd en ondersteund. De studenten hebben dit vanuit een ruimere invalshoek dan alleen de etnische achtergrond benaderd en dus ook zaken zoals leeftijd, gender, beperkingen en andere denkvoorkeuren meegenomen.



Mechelen) Mechelen Campus - laadpaal voor elektrische wagens

Klanten

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 werknemers? Zo scoorde het kantoorgedeelte bij de recente acquisitie van het gebouw van Nouwens Logistics Breda zeer hoog omdat het ook voorziet in goed uitgeruste ontspanningsruimtes.

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 welzijnsaspecten van het duurzaamheidsbeleid, en tevens ook in de algemene positionering van de vennootschap om de klanten te '**ontzorgen**' en *beyond real estate* te gaan.

In de eerste helft van 2022 vertaalt de *beyond-real-estate*-missie van Interinvest zich voorname-lijk in zelf geïnitieerde werkzaamheden aan gebouwen in de portefeuille in de beide segmenten. Zo worden onder meer de logistieke units in Herentals, waarin eerder Nike Europe Holding huisde, omgebouwd tot multi-tenant units en wordt in de kantoor-site in Mechelen het nodige voorzien voor het realiseren van een foodbar.

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)-methode. 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 naar de verwachtingen van de klanten. Mensen maken een verschil, dit bewijst het team in de Greenhouse-hubs, hetgeen zich reflecteert in de toenemende positieve resultaten ten opzichte van de voorgaande bevraging voor Greenhouse. Voor Interinvest algemeen zijn er 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 verder aan de slag.



Diegem) Greenhouse BXL

Bedrijfsintegriteit en compliance



Interinvest streeft naar duurzame waardecreatie op lange termijn en heeft bijgevolg ook hoge normen wat betreft zakelijke integriteit voor haar medewerkers en zakenpartners. Rapportering over alle IT-, digitale en cyberkwesties gebeurt eveneens aan de raad van toezicht.

In de eerste helft van 2022 hebben volgende activiteiten plaats gevonden.

Het jaarlijks **confirmatieproces van de gedragscode** waarbij alle medewerkers zich akkoord hebben verklaard met de gedragscode, alsook de procedure voor het melden van onregelmatigheden is afgerond. Zes nieuwe medewerkers, waaronder eveneens een tijdelijke medewerker, hebben een compliance workshop gevolgd.

In het kader van de nieuwe EU richtlijn met betrekking tot **klokkenluiders** is de nodige opleiding gevolgd en is een impactanalyse uitgevoerd voor Interinvest. In de tweede helft van 2022 zal hier verder gevolg aan gegeven worden, rekening houdend met de Belgische wetgeving hieromtrent.

In 2021 is het **FAIR-project** opgestart om de nodige acties op vlak van compliance binnen Interinvest in kaart te brengen. De openstaande domeinen zijn in het eerste semester van 2022 verder opgevolgd (vnl. keuringen en vergunningen, projectontwikkelingen). Eveneens is de implementatie ervan opgestart voor de activiteiten in Nederland waarbij het aligneren met de Belgische werking op vlak van keuringen en vergunningen de doelstelling is.

In het eerste semester van 2022 zijn er geen meldingen van incidenten met betrekking tot GDPR genoteerd.

De ICT-afdeling heeft regelmatig gewezen op veiligheid door informatie te verschaffen over phishing, virusmails en dergelijke.

Er zijn maandelijks **meetings** aangaande **risk & compliance** met de voorzitter van het audit- en risicocomité, de ceo, de cfo en de compliance officer. Compliance maakt ook onderdeel uit van de adviesgroep rond digitalisering en innovatie die twee-wekelijks samenkomt. Zo kan men reeds in een vroeg stadium anticiperen op mogelijke compliance risico's in digitaliseringsprojecten.

Roadmap

Voortbouwend op de reeds voorziene fundamenten van de succesvolle #connect2022-strategie, is begonnen met het opstellen van een gedetailleerd stappenplan om de ESG-strategie van Interinvest op lange termijn uit te stippelen. Zo heeft Interinvest in 2022 verder gewerkt aan het opstellen van een ESG-charter met specifieke doelstellingen zoals het verminderen van de CO₂-uitstoot. Dit charter heeft als doel om duurzaamheid te integreren in alle bedrijfsactiviteiten en te zorgen voor een continue optimalisatie van duurzaam ondernemen binnen Interinvest en ten aanzien van externe stakeholders.

Interinvest zal blijven streven naar naleving van de 17 United Nations SDGs, Global Compact Principles, EPRA sustainability best practices en de EU taxonomie regulering

In de roadmap naar 2030 is het de bedoeling om te blijven focussen op de drie speerpunten die voortvloeiden uit de dialoog met de stakeholders en de materialiteitsindex.



E: Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie

S: Gezondheid en welzijn medewerkers en klanten

G: Bedrijfsintegriteit en compliance

2022



Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie

- › Installatie van 200 laadpunten voor elektrische voertuigen
- › 30% van de vastgoedportefeuille minstens BREEAM 'Very Good'
- › 80% van de logistieke vastgoedportefeuille met zonnepanelen
- › 100% elektriciteit uit duurzame bronnen
- › 80% van de vastgoedportefeuille uitgerust met slimme meters
- › SBTi commitment letter ondertekenen
- › CDP climate change questionnaire deelname

2025



Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie

- › 50% groene gebouwen naar criteria uit Green Finance Framework
- › 100% Building Management Systems i.f.v. de Interinvest capaciteit
- › Monitoring Life Cycle Carbon emission (LCE) voor de meest relevante projecten
- › 50% groene financiering



Gezondheid en welzijn medewerkers en klanten

- › Zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving: geen ongevallen die leiden tot absentieisme



Bedrijfsintegriteit en compliance

- › 2025: Klokkenluiders-policy

2030



Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie

- › Commitment naar European Green Deal - doelstellingen:

Interinvest operaties:

- › CO₂ Neutraal tegen 2030: **BEREIKT**
- › Energie intensiteit 55 kWh/m²/jr

Nieuwe ontwikkelingen (ingebbede koolstof):

- › -55% CO₂ uitstoot

Bestaande vastgoedportefeuille (operationele koolstof):

- › -55% CO₂ uitstoot

2050



Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie

- › Commitment naar European Green Deal - doelstellingen:

Nieuwe ontwikkelingen (ingebbede koolstof):

- › Net zero CO₂ uitstoot
- › Energie intensiteit 55 kWh/m²/jr

Bestaande vastgoedportefeuille (operationele koolstof):

- › Net zero CO₂ uitstoot
- › Energie intensiteit 55 kWh/m²/jr

HALFJAARLIJKS
FINANCIËEL VERSLAGvan de raad van toezicht over de periode
01.01.2022 tot 30.06.2022Gereguleerde informatie
Embargo tot 04.08.2022, 18.00 uurINTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Financieel verslag H1 2022

KERNCIJFERS



€ 0,92 EPRA resultaat per aandeel	1,7% Gemiddelde rentevoet van de financieringen	€ 1,53 Voorstel brutodividend per aandeel
€ 25,38 EPRA NTA per aandeel	50,5% Schuldgraad	€ 664 miljoen Beurskapitalisatie
+17% Groene financieringen: € 135 miljoen	4,2 jaar Resterende looptijd langetermijnkredietlijnen	6,1% Brutodividendrendement

Analyse van de resultaten¹

Sterke financiële resultaten bevestigen succesvolle aanpak met #connect2022-strategie

De **huurinkomsten** van Interinvest bedragen in het eerste semester van 2022 € 35,4 miljoen (€ 31,8 miljoen). Deze toename met € 3,6 miljoen of 11% ten opzichte van het eerste semester van 2021 wordt voornamelijk veroorzaakt door een verbrekingsvergoeding, ontvangen van huurder Enterprise Services Belgium voor een bedrag van € 2,9 miljoen, naar aanleiding van het vroegtijdig teruggeven van een deel van hun gehuurde oppervlakte in Mechelen Business Tower. De verbrekingsvergoeding omvat de volledige huur voor de verdere looptijd van het contract, verhoogd met de gemeenschappelijke lasten voor één jaar. Ook de onderliggende huurinkomsten nemen toe ten opzichte van het eerste semester van vorig jaar waarbij de extra huurinkomsten ontvangen uit acquisities en opgeleverde projectontwikkelingen in de loop van 2021 in combinatie met de huurinkomsten uit nieuw afgesloten huurcontracten, volledig het verlies aan huurinkomsten van de vertrokken huurders zoals Nike Europe Holding (in Herentals), Pharma Logistics (in Huizingen) en PwC (in Woluwe) compenseren.

De **vastgoedkosten** bedragen € 3,9 miljoen voor het eerste semester van 2022 (€ 4,6 miljoen). De daling van € 0,7 miljoen of 15% wordt voornamelijk veroorzaakt door een afname in de beheerskosten van het vastgoed en minder technische kosten uitgevoerd in het eerste semester van 2022, gecompenseerd door een lichte toename van de andere vastgoedkosten waar de groei van de portefeuille in Nederland voor een stijging in de niet-doorrekenbare kosten als onroerende voorheffing zorgt.

De **algemene kosten** bedragen € 2,8 miljoen (€ 2,2 miljoen) een toename met € 0,6 miljoen ten opzichte van het eerste semester vorig jaar als gevolg van een toename in de advies- en controlekosten.

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



De toename van de huurinkomsten in combinatie met een daling in de vastgoedkosten en een toename in de algemene kosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** toeneemt met € 3,6 miljoen of 14% tot € 28,9 miljoen (€ 25,3 miljoen).

De **operationele marge** stijgt van 79% in het eerste semester van 2021 naar 82% in het eerste semester van 2022, een toename van 3%-punten. Zonder de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower bedraagt de operationele marge voor het eerste semester van 2022 80%, een toename met 1%-punt gedreven door een actief verhuurbeleid en monitoring van de kosten.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt in 2022 € 0,1 miljoen. Het betreft een voorlopig resultaat op de verkoop van Antwerpen Gateway House, waarvoor in 2019 een wederkerige optie-overeenkomst getekend werd, en waarvan de effectieve verkoop vermoedelijk zal plaatsvinden in de eerstvolgende twaalf maanden. De optie-overeenkomst bevat geen opschortende voorwaarden. Het gebouw is per 30 juni 2022, naast Huizingen, Inter Acces Park in Dilbeek en Park Rozendal in Hoeilaart geboekt als activa bestemd voor verkoop.

De **variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste semester van 2022 € 29,0 miljoen (€ 32,5 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 € 34,4 miljoen of 4% voornamelijk als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen, en het opnemen van enkele duurzaam waarneembare verhogingen in markthuurlaan voor de populairste logistieke locaties, die momenteel door de vastgoeddeskundigen in transacties worden vastgesteld
- › waardevermindering in de reële waarde van de kantorenportefeuille voor € 5,4 miljoen of 1% hoofdzakelijk te verklaren door het inrekenen van leegstandsperiodes door de vastgoeddeskundige als gevolg van nieuwe of toekomstige leegstand. Deze leegstand is enerzijds ontstaan naar aanleiding van het vroegtijdige vertrek van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower waarbij een verbrekingsvergoeding voor de resterende huurperiode ontvangen is, en anderzijds ontstaan in functie van een gepland herontwikkelingsproject. Bijkomend is de waardevermindering in het eerste semester van 2022 te verklaren door het herbekijken van de verhuurbare oppervlakte van de archiefruimte in de kantorenportefeuille. Hiervoor is een grondige analyse van de langetermijnverhuurbaarheid van de beschikbare archiefruimte uitgevoerd, gegeven de algemene digitalisering van bedrijven.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in het eerste semester van 2022 € -6,4 miljoen (€ -5,0 miljoen) en omvat voornamelijk de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervenootschappen van Interinvest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor het eerste semester van 2022 € -3,7 miljoen en blijft daarbij op hetzelfde niveau als in het eerste semester van 2021 (€ -3,7 miljoen) ondanks een hogere gemiddelde kapitaalopname in 2022. Dit als gevolg van de hogere opname in het commercialpaperprogramma, de rente geactiveerd op de lopende projectontwikkelingen en de terugbetaling van de obligatieleening van € 35 miljoen op het einde van het eerste kwartaal van 2021. De gemiddelde rentevoet van de financieringen is gedaald van 1,8% eind 2021 naar 1,7% voor het eerste semester van 2022 (1,9% op 30 juni 2021).

De **variëaties 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 € 20,4 miljoen (€ 0,8 miljoen).



Het **nettoresultaat** voor het eerste semester van 2022 bedraagt € 67,8 miljoen (€49,6 miljoen). Het nettoresultaat – aandeelhouders Groep bedraagt voor het eerste semester van 2022 € 65,7 miljoen (€ 49,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- › het **EPRA resultaat** van € 24,3 miljoen (€ 21,3 miljoen) of een toename van € 3,0 miljoen of 14% hoofdzakelijk een combinatie van hogere huurinkomsten als gevolg van de ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower en een daling in de vastgoedkosten, gedeeltelijk gecompenseerd door hogere algemene kosten
- › het **portefeuilleresultaat - aandeelhouders Groep** van € 21,0 miljoen (€ 27,1 miljoen)
- › de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € 20,4 miljoen (€ 0,8 miljoen).

Het **EPRA resultaat** voor het eerste semester 2022 bedraagt € 24,3 miljoen, een toename van 14% ten opzichte van het eerste semester van 2021. Zonder rekening te houden met de ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower voor een bedrag van € 2,9 miljoen bedraagt het EPRA resultaat € 21,5 miljoen, een toename van € 0,2 miljoen of 1% ten opzicht van het eerste semester van 2021.

AANTAL AANDELEN	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Aantal aandelen op einde periode	26.577.334	26.300.908	26.300.908
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.577.334	26.300.908	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.357.415	25.983.006	25.659.835
Resultaat per aandeel - aandeel van de Groep			
Nettoresultaat per aandeel (€)	2,49	3,78	1,92
EPRA resultaat per aandeel (€)	0,92	1,74	0,83
Balansgegevens per aandeel - aandeel van de Groep			
Nettowaarde (reële waarde) (€)	24,72	23,67	21,80
Schuldgraad (max.65%)	50,5%	45,0%	42,9%

Rekening houdend met 26.357.415 gewogen gemiddeld aantal aandelen bedraagt het **EPRA resultaat per aandeel** voor het eerste semester 2022 € 0,92. Dit betekent een toename van 11% of € 0,09 per aandeel ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 0,83).

Op 30 juni 2022 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 24,72 (€ 23,67 op 31 december 2021). Aangezien de beurskoers van het Interinvest aandeel (INTO) op 30 juni 2022 € 25,00 bedraagt, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 1% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

EPRA - KERNCIJFERS	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel Groep)	0,92	1,74	0,83
EPRA NRV (€ per aandeel)	27,52	26,76	24,62
EPRA NTA (€ per aandeel)	25,38	24,83	22,84
EPRA NDV (€ per aandeel)	25,12	23,64	21,72
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)	4,9%	5,3%	5,7%
EPRA aangepast NIR (%)	5,1%	5,4%	5,7%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	6,0%	6,2%	6,1%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	18,4%	17,9%	20,7%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	17,1%	16,5%	19,2%



De EPRA NTA per aandeel bedraagt op 30 juni 2022 € 25,38. Dit betekent een stijging van € 0,55 tegenover € 24,83 op 31 december 2021, voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaatgeneratie, de waardestijging van de vastgoedportefeuille gecompenseerd door de dividenduitkering over het boekjaar 2021.

Het EPRA NIR en het EPRA aangepast NIR op 30 juni 2022 dalen ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de toename in de reële waarde van de bestaande logistieke portefeuille door het verder aanscherpen van de rendementen in de logistieke portefeuille in Nederland en België.

Het huurleegstandspercentage is licht gedaald ten opzichte van 31 december 2021 als gevolg van de recente acquisities, verhuringen en opgeleverde projecten in de logistieke portefeuille.

De EPRA kost ratio is in de loop van een boekjaar steeds hoger dan op 31 december, gezien door toepassing van IFRIC 21 de heffingen opgelegd door de overheid, zoals onroerende voorheffing op gebouwen en de jaarlijkse beurstaks, volledig als kost en schuld erkend dienen te worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar en is in belangrijke mate de hoogte van de EPRA kost ratio gedurende een jaar beïnvloeden. De EPRA kost ratio vertoont een daling van 2,3%-punten ten opzichte van 30 juni 2021. Een gevolg van de toegenomen huurinkomsten, bij gelijkblijvende kosten.



Nederland - Breda) Nouwens Transport Breda - laadinfrastructuur



Geconsolideerde balans

Actief¹

De **vaste activa** bedragen € 1.374 miljoen op 30 juni 2022 (€1.219 miljoen) en bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Interinvest. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 30 juni 2022 € 1.342 miljoen (€ 1.209 miljoen). Een toename met € 133 miljoen als gevolg van € 92 miljoen acquisities, € 47 miljoen investeringen in grondreserves en projectontwikkelingen, € 1 miljoen investeringen in de bestaande portefeuille en € 29 miljoen waardevermindering in de portefeuille, verminderd met € 36 miljoen overboeking naar vastgoed beschikbaar voor verkoop.

De vastgoedbeleggingen bestaan op 30 juni 2022 uit:

- › € 1.152 miljoen vastgoed beschikbaar voor verhuur verspreid over België en Nederland
- › € 190 miljoen projectontwikkelingen en grondreserves.

Naast de vastgoedbeleggingen bevatten de vaste activa voor € 32 miljoen andere materiële vaste activa, voornamelijk € 21 miljoen financiële vaste activa en € 10 miljoen zonnepanelen e.a.

*De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt
€ 1,3 miljard op 30 juni 2022*

De **vlottende activa** bedragen € 61 miljoen (€ 17 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 36 miljoen activa bestemd voor verkoop, € 2 miljoen uit handelsvorderingen, € 5 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 5 miljoen uit liquide middelen en € 13 miljoen uit overlopende rekeningen.

De inning van de huur- en huurlastenvorderingen volgt, ondanks de huidige economische situatie, nog steeds een regulier en consistent patroon. De handelsvorderingen op de balans op 30 juni 2022 bedragen € 2 miljoen en blijven daarbij op hetzelfde niveau als jaareinde 2021. Vanaf 2022 worden de vooruitgefactureerde openstaande handelsvorderingen op de actiefzijde van de balans gecompenseerd met de overgedragen opbrengst op de passiefzijde van de balans. Om de vergelijkbaarheid te verhogen worden de vergelijkende cijfers van 2021 op dezelfde wijze aangepast (€ 2 miljoen).

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



Passief¹

Het eigen vermogen van de vennootschap is in de eerste helft van 2022 toegenomen met € 36 miljoen of 6% en bedraagt op 30 juni 2022 € 673 miljoen (€ 637 miljoen op 31 december 2021), vertegenwoordigd door 26.577.334 aandelen (26.300.908 aandelen op 31 december 2021).

Marktkapitalisatie bedraagt € 664 miljoen op 30 juni 2022

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 600 miljoen (€ 468 miljoen) en bevatten de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 549 miljoen (€ 429 miljoen), de andere langlopende financiële verplichtingen van € 16 miljoen (€ 11 miljoen), een voorziening van € 34 miljoen aangelegd voor uitgestelde belastingen (€ 26 miljoen) en handelsschulden en andere langlopende schulden voor een bedrag van € 1 miljoen.

De langlopende financiële schulden bestaan voor € 447 miljoen uit bankleningen en voor € 103 miljoen andere leningen waarvan € 8 miljoen commercial paper (medium-term notes), € 50 miljoen USPP en een groene obligatielening van € 45 miljoen.

De andere langlopende financiële verplichtingen bevatten enerzijds € 5 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 € 10 miljoen schulden met betrekking tot de te betalen erfpacht- en concessievergoedingen in Oevel, Gent en de in 2022 aangekochte projectontwikkeling in Zeebrugge.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 162 miljoen (€ 132 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 101 miljoen (€ 101 miljoen) uit kortlopende financiële schulden, waarvan € 21 miljoen bankleningen en een commercial paper van € 80 miljoen, voor € 43 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden, € 10 miljoen andere kortlopende verplichtingen en voor € 8 miljoen uit overlopende rekeningen.

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



Gent) logistiek gebouw

Financiële structuur

Opzet van ambitieus Green Finance Framework

Ontwikkelingen in H1 2022

In het eerste semester van 2022 bouwt Interinvest verder aan haar solide financiële structuur met een verdere diversificatie van haar financieringspartners:

- › Met ABN AMRO Bank is een bijkomende financiering afgesloten voor een bedrag van € 40 miljoen en een looptijd van 3 jaar met verlengoptie van 2 jaar
- › Midden april 2022 is een nieuwe financieringsmarkt aangesproken via een US private plaatsing die succesvol afgerond bij een Amerikaanse verzekeraar voor € 50 miljoen met een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 2,83%
- › Meteen na de lancering 31 mei II. van het Green Finance Framework is in juni 2022 een eerste duurzame obligatie uitgegeven voor een totaal bedrag van € 45 miljoen op 5 jaar aan 3,6%

Bijkomend is een financiering afgesloten met een bestaande financier, ING Belgium, van € 25 miljoen met een looptijd van 5 jaar. Deze financiering ressorteert eveneens onder het Green Finance Framework en zorgt voor een verdere verankering van duurzaamheid in de financieringsactiviteiten.

Op 30 juni 2022 beschikt Interinvest over € 135 miljoen of 17% groene financieringen.

Op 30 juni 2022 bedraagt de totale kredietlijn van Interinvest € 788 miljoen met een gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen van 4,2 jaar (4,1 jaar op jaareinde 2021), waarvan circa € 116 miljoen aan niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen (na afdekking van het uitgegeven handelspapier). Deze niet-opgenomen kredietlijnen kunnen gebruikt worden voor financieringen van lopende projectontwikkelingen en toekomstige acquisities. Tevens komen geen financieringen meer op vervaldatum tot april 2023.

In het eerste semester 2022 is verder een bestaande rente-indekking voor € 15 miljoen heronderhandeld en verlengd via een blend & extend transactie.

De indekkingsratio van de opgenomen kredieten op 30 juni 2022 bedraagt 65% (62% op jaareinde 2021). Deze kredieten hebben een vaste rentevoet of zijn gefixeerd door renteswaps en hebben een gemiddelde resterende looptijd van 5,5 jaar op 30 juni 2022.

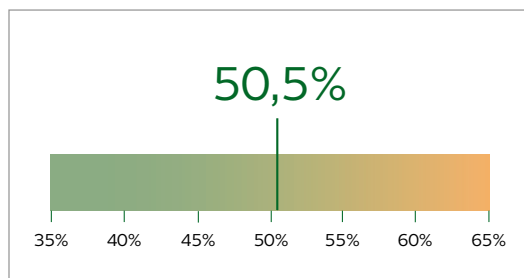
Een brede basis van investeerders blijft een stevige interesse tonen in het commercial-paper-programma met een gebruik van € 80 miljoen op korte termijn en € 8 miljoen op lange termijn op 30 juni 2022. De opname is gedeeltelijk (€ 60 miljoen) afgedekt met back-uplijnen van de begeleidende banken. De overige € 20 miljoen wordt beschikbaar gehouden op traditionele kredietlijnen.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen wordt verder aangescherpt tot 1,7% inclusief bankmarges (1,8% op 31 december 2021) voor het eerste semester van 2022.



Toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Om een proactief beleid van de schuldgraad te waarborgen, dient de openbare GVV op grond van artikel 24 van het GVV-KB, een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde schuldgraad en die van haar perimetervenootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

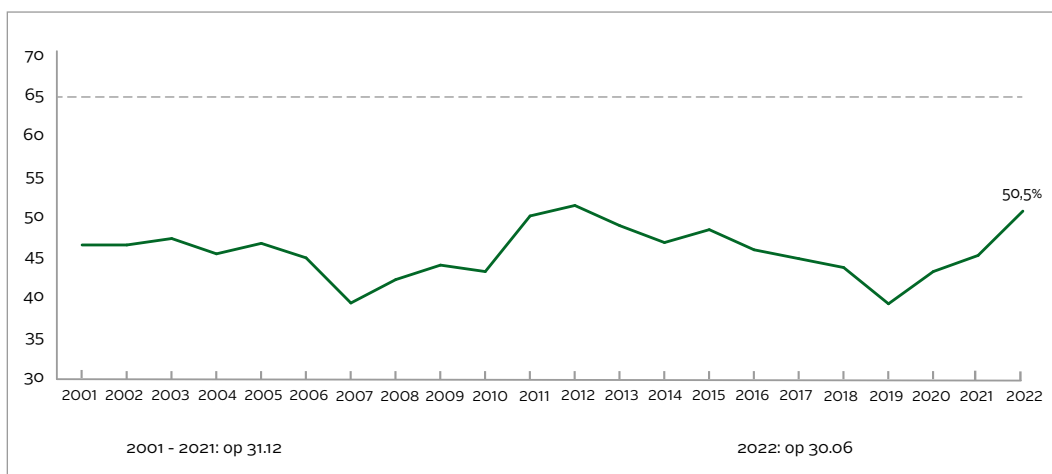


Op 30 juni 2022 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Interinvest 50,5% waardoor deze drempel van 50% overschreden is. Een financieel plan werd opgemaakt. Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV.

De algemene richtlijnen van het financieel plan worden opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de openbare GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

Historische evolutie van de schuldgraad

In de loop van haar geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Interinvest nooit de wettelijke drempel van 65% en schommelde sinds 2001 steeds tussen 39% (31 december 2019) en 51,2% (31 december 2012) met een gemiddelde van 45,1%.



De toename van de schuldgraad van 45,0% op 31 december 2021 tot 50,5% op 30 juni 2022 wordt voornamelijk verklaard door de verschillende acquisities en investeringen in projectontwikkelingen gedurende het eerste semester van 2022 (samen € 139 miljoen), gefinancierd met vreemd vermogen, en de uitbetaling in mei 2022 van het dividend over boekjaar 2021.

Evolutie van de schuldgraad op langere termijn

De raad van toezicht beschouwt een schuldgraad tussen 45% en 50% als zijnde optimaal voor de aandeelhouders van de openbare GVV voor wat betreft het rendement en het EPRA resultaat per aandeel. Verder heeft de onderneming met een aantal banken een covenant die bepaalt dat de schuldgraad maximum 60% mag bedragen.

Voor elke investering wordt de impact op de schuldgraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering de schuldgraad te negatief zou beïnvloeden.

De schuldgraad bedraagt 50,5% op 30 juni 2022. Op basis van deze schuldgraad heeft Interinvest een bijkomend investeringspotentieel van circa € 584 miljoen alvorens de maximale schuldgraad voor GVV's van 65% te bereiken. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 335 miljoen alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden.

Evolutie van de schuldgraad op korte termijn

Elk kwartaal wordt aan de raad van toezicht de projectie van de schuldgraad voor het volgende kwartaal voorgelegd en worden eventuele afwijkingen tussen de ingeschatte en werkelijke schuldgraad van het vorige kwartaal besproken.

De projectie van de schuldgraad op 31 december 2022 houdt rekening met volgende assumpties:

- › Desinvestering van de activa bestemd voor verkoop, opgenomen op de balans van 30 juni 2022 voor een totale waarde van € 36 miljoen.
- › Het resultaat van het boekjaar zoals vermeld in het budget 2022, goedgekeurd door de raad van toezicht.
- › Uitvoering van de gecommiteerde investeringen in het tweede semester van 2022 voor circa € 50 miljoen.
- › Kredieten die komen te vervallen worden verondersteld voor hetzelfde bedrag geherfinancierd te worden. In 2022 komen er echter geen kredieten meer op vervalddag.
- › Een stabiele waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van de GVV.

Rekening houdend met deze elementen en de winstverwachting voor het volledige jaar, zou de schuldgraad per 31 december 2022 49% bedragen. Deze verwachting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk "Risicofactoren" in het Jaarverslag 2021.

Interinvest kan haar balans ook verstevigen door de uitgifte van een keuzedividend of via de in de GVV Wet ingevoerde mogelijkheid voor GVV's om een kapitaalverhoging door te voeren via een accelerated bookbuilding (ABB). Op de buitengewone algemene vergadering van 13 mei 2019 is de machtiging toegestaan kapitaal uitgebreid en zijn de statuten aangepast om de toepassing van de accelerated bookbuilding procedure, voor Interinvest Offices & Warehouses nv mogelijk te maken.

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalsbasis, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer € 315 miljoen of 23% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van € 1.342 miljoen op 30 juni 2022. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield, gebruikt bij de waardering van het vastgoed, met gemiddeld 1,9% (van 5,6% gemiddeld naar 7,5% gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield betekent dit een daling van de lopende huren met € 18 miljoen of 25%.



Een schuldgraad van 60% wordt bereikt bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer € 223 miljoen of 17% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van € 1.342 miljoen op 30 juni 2022. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield gebruikt in de taxaties met gemiddeld 1,2%-punt (van 5,6% gemiddeld naar 6,8% gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, betekent dit een daling van de lopende huren met € 13 miljoen of 18%.

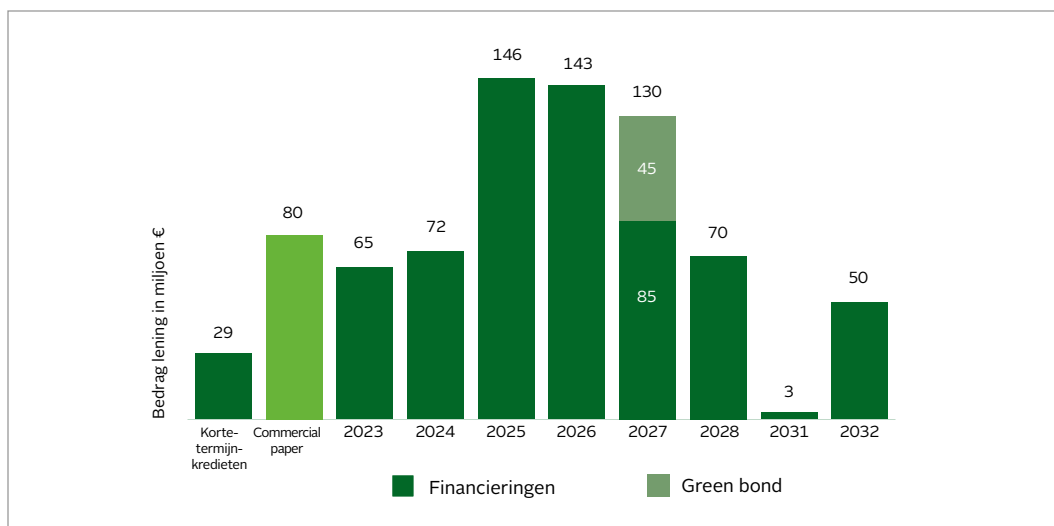
Besluit

De raad van toezicht van Interinvest is van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt, voldoende marge biedt om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen, en niet boven de 65% zal uitstijgen zodat er momenteel, in functie van de heersende economische en vastgoedtrends, de geplande (des)investeringen en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de GVV, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden.

De GVV zal de evolutie van de schuldgraad nauwgezet opvolgen, de nodige beschermende maatregelen nemen indien zich een onverwachte gebeurtenis zou voordoen die een relatief belangrijke impact heeft op de in het plan geformuleerde vooruitzichten en zal hierover desgevallend onmiddellijk communiceren.

Vervaldagkalender van de kredietlijnen

Op 30 juni 2022 geeft de vervaldagenkalender van de kredietlijnen het in de grafiek getoonde beeld.



Overzicht op 30 juni 2022

Overige belangrijke kenmerken van de financiële structuur op 30 juni 2022.

Kredietlijnen

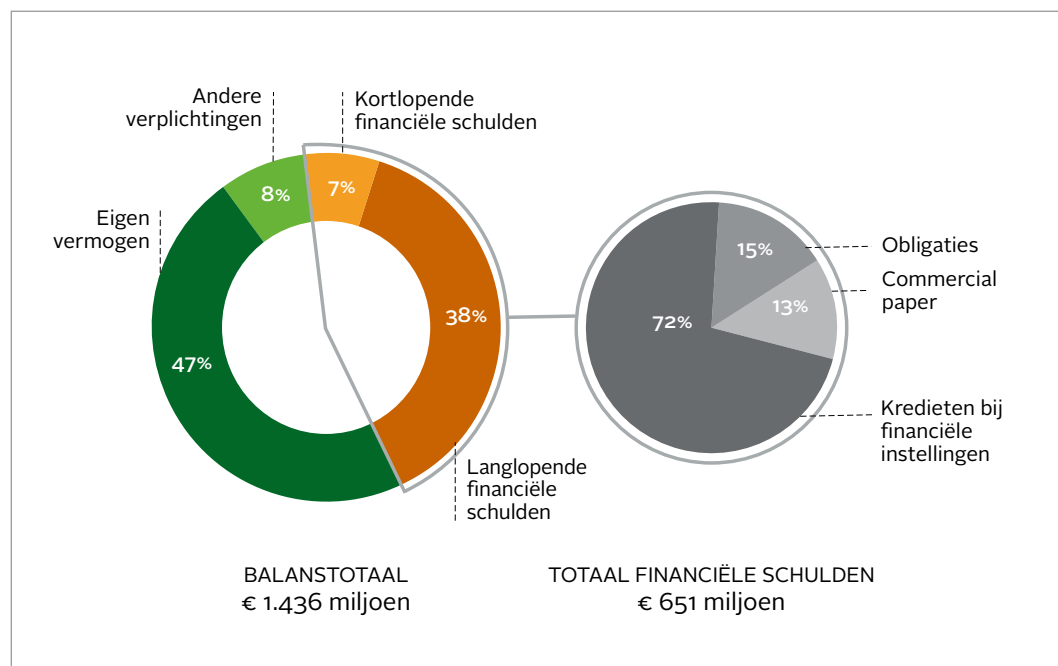
- > 86% langetermijnkredietlijnen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,2 jaar (4,1 jaar op jaareinde 2021) en 14% kortetermijnkredietlijnen (€ 109 miljoen), waarvan:
 - > 74% (€ 80 miljoen) commercial paper
 - > 18% (€ 20 miljoen) krediet dat binnen het jaar vervalt en zal geherfinancierd worden
 - > 7% (€ 8 miljoen) kredieten met onbeperkte looptijd
 - > 1% (€ 1 miljoen) overige kortetermijnkredietlijnen
- > gespreide vervaldata van de kredietlijnen tussen 2023 en 2032
- > spreiding van de kredieten over elf Europese financiële instellingen, US markt, obligatiehouders en een commercial-paperprogramma.

Interestcover ratio

- > ratio van 7,7 voor H1 2022: hoger dan het vereiste minimum van 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap (7,5 voor 2021).

Indekkingsratio

- > van de opgenomen kredieten heeft 65% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 35% een variabele rentevoet
- > 54% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 46% heeft een variabele rentevoet
- > marktwaarde van de financiële derivaten: € 15,9 miljoen positief.



HALFJAARLIJKS
FINANCIËEL VERSLAGvan de raad van toezicht over de periode
01.01.2022 tot 30.06.2022Gereguleerde informatie
Embargo tot 04.08.2022, 18.00 uurINTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Het aandeel Interinvest

Interinvest is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussels als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Het aandeel van Interinvest (INTO) heeft op 30 juni 2022 het halfjaar 2022 afgesloten op een koers van € 25,00 en noteert met een premie van 1%.

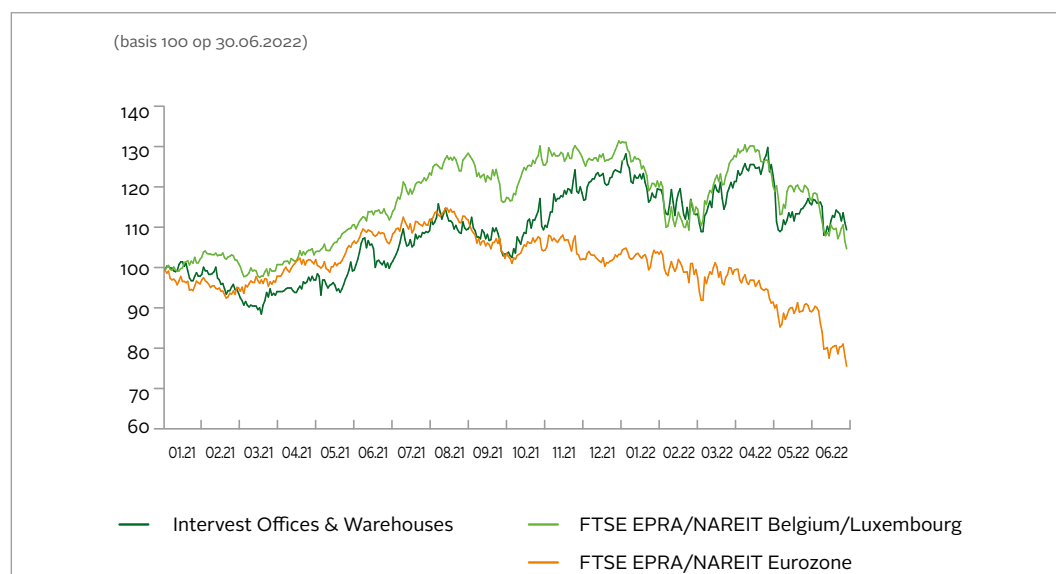


KERNCIJFERS	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Aantal aandelen op einde periode	26.577.334	26.300.908	26.300.908
Aantal dividendgerechtigde aandelen op einde periode	26.577.334	26.300.908	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.357.415	25.983.006	25.659.835
Free float (%)	85%	85%	80%
Nettowaarde per aandeel (reële waarde) (€)	24,72	23,67	21,80
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	25,00	28,20	22,85
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	1%	19%	5%
Marktkapitalisatie (miljoen €)	664	742	601
Verhandeld aantal aandelen (6 maanden/ 1 jaar/ 6 maanden)	4.683.654	7.646.263	4.311.160
Gemiddeld verhandeld aantal aandelen per dag	36.879	29.637	34.216
Omloopsnelheid* van het aandeel (%)	35%	29%	33%

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

Evolutie beurskoers H1 2022

Niettegenstaande de turbulentie op de aandelenmarkt, houdt het aandeel van Interinvest in het eerste semester van 2022 goed stand. Sinds het vierde kwartaal van 2021 heeft de beurskoers van Interinvest het significant beter gedaan dan de EPRA Eurozone zoals blijkt uit onderstaande grafiek.



Aandeelhoudersstructuur

De brede aandeelhoudersbasis, gesteund door meerdere institutionele aandeelhouders, zorgt voor toegang tot de kapitaalmarkten en schuldfinancieringen en verhoogt de liquiditeit van het aandeel.

Per 30 juni 2022 is het onderstaand aandeelhouderschap bekend bij de vennootschap. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float van Interinvest 85%.

NAAM	Aantal aandelen	Datum transparantie-kennisgeving	% op datum kennisgeving
FPIM/SFPI (inclusief Belfius Groep)	2.439.890	20/08/2019	9,90%
Allianz	1.563.603	04/04/2019	6,44%
Patronale Group nv	1.251.112	12/03/2020	5,07%
Degroof Petercam Asset Management	773.480	19/03/2019	3,18%
BlackRock	493.742	30/06/2015	3,04%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	20.055.507		
TOTAAL	26.577.334		

Keuzedividend

Interinvest heeft opnieuw beslist om het brutodividend voor boekjaar 2021 van € 1,53 per aandeel (€ 1,071 nettodividend) uit te keren als keuzedividend. 25,2% van de aandeelhouders ondersteunt de strategische groei #connect2022 door te kiezen voor nieuwe aandelen. Dit leidt voor Interinvest tot een versterking van het eigen vermogen van € 7,1 miljoen (kapitaal en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 276.426 nieuwe aandelen. Het totaal aantal aandelen bedraagt hierdoor vanaf 25 mei 2022, 26.577.334.



Leuven) Ubicenter

Corporate governance en risicofactoren

Corporate governance

In het eerste semester van 2022 hebben zich in de vennootschap een aantal organisatorische wijzigingen voorgedaan. Tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders van 29 april 2022 is Marc Peeters benoemd tot lid van de raad van toezicht. Nog in de raad van toezicht is Dirk Vanderschrick, na goedkeuring door de FSMA, gecoöpteerd als lid, een benoeming die op de eerstvolgende algemene vergadering van Interinvest voorgedragen wordt. Met deze aanstellingen in de raad van toezicht staat een vernieuwde ploeg klaar om het groeiplan #connect2022 verder te realiseren en de optimale werking van de vennootschap te verzekeren.

Risicofactoren voor de resterende maanden van 2022

De raad van toezicht van Interinvest heeft in de eerste jaarhelft van 2022 zoals steeds aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Interinvest onderhevig is: marktrisico's, operationele, financiële, reglementaire en ESG-risico's.

De raad van toezicht van Interinvest bevestigt de geldigheid van de risico's waarmee de vennootschap kan worden geconfronteerd, de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen, zoals deze staan vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2021, dat kan worden geraadpleegd via www.interinvest.eu.

Echter, een aantal risico's zijn verhoogd door de economische gevolgen van de uitbraak van het coronavirus en van de oorlog in Oekraïne en de hiermee gepaard gaande impact op de energiebevoorrading. Mocht de coronapandemie opnieuw verergeren en de oorlog verder escaleren en de economie zou zich hierdoor niet volledig kunnen herstellen, dan kan dit in de verdere toekomst een negatief effect hebben op, onder meer, de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, de inbaarheid van de handelsvorderingen, het EPRA resultaat, de toegang tot de kapitaalmarkten en het tijdstip van investeren en desinvesteren.

Uit het risico-assessment blijkt eveneens een mogelijke verhoging van bepaalde risico's wegens de volatiliteit op de financiële markten en een inflatie. Dit zou in de toekomst voor Interinvest een negatieve impact kunnen hebben op, onder meer, de financiële kosten, de toegang tot de aandelenmarkt, de beschikbaarheid van liquiditeiten in de kapitaalmarkt en de beurskoers.

De raad van toezicht volgt de permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten continu op ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Interinvest met verhoogde aandacht voor de maatregelen die Interinvest in acht neemt om de eventuele negatieve impact van deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen.

Vooruitzichten 2022

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 6,1% op basis van de slotkoers van het aandeel op 30 juni 2022, die € 25,00 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 30 juni 2022 is sinds begin 2020 gegroeid met 50%, waarvan 40% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen. Door de opstart van het herontwikkelingsproject Greenhouse Woluwe 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 toename in het EPRA resultaat ten opzichte van 2021, met een verwacht EPRA resultaat per aandeel voor 2022 tussen € 1,71 en € 1,74. In de volgende jaren zal de groei gekoppeld aan de strategische focus op eigen (her)ontwikkelingen, verder renderen 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 en de verdere evolutie van de geopolitieke situatie in Oost-Europa).



Woluwe } Greenhouse Woluwe - herontwikkelingsproject

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

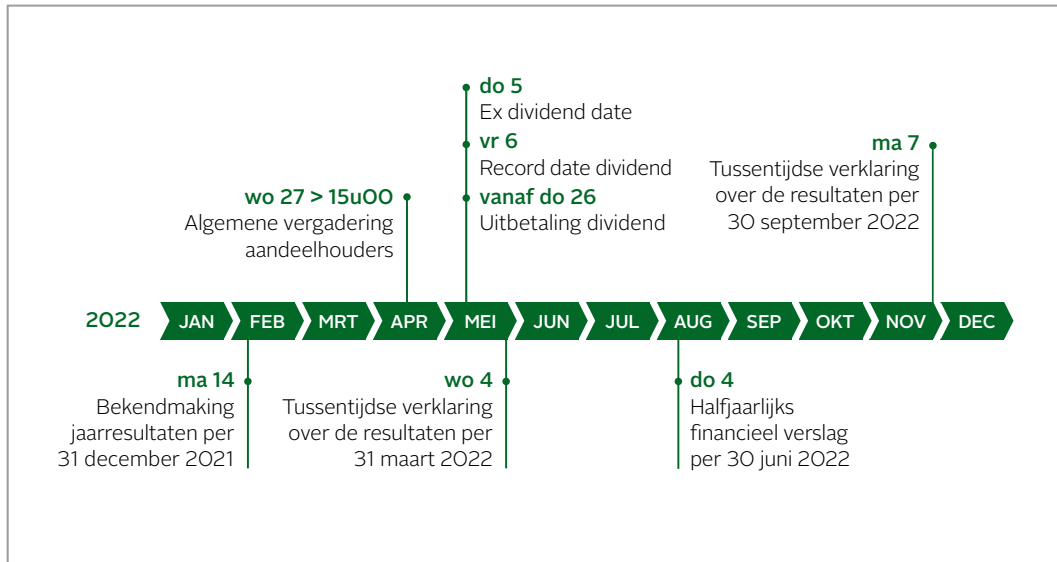
van de raad van toezicht over de periode
01.01.2022 tot 30.06.2022

Gereguleerde informatie
Embargo tot 04.08.2022, 18.00 uur



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Financiële kalender 2022





Bijlagen

Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Verkorte geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	30.06.2022	30.06.2021
Huurinkomsten	35.438	31.840
Met verhuur verbonden kosten	16	-70
NETTOHUURRESULTAAT	35.454	31.770
Recuperatie van vastgoedkosten	627	356
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	13.566	9.581
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-589	-217
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-13.566	-9.581
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	328	332
VASTGOEDRESULTAAT	35.820	32.241
Technische kosten	-302	-611
Commerciële kosten	-235	-202
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-478	-466
Beheerskosten van het vastgoed	-1.938	-2.486
Andere vastgoedkosten	-954	-844
Vastgoedkosten	-3.907	-4.609
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	31.913	27.632
Algemene kosten	-2.811	-2.223
Andere operationele opbrengsten en kosten	-200	-152
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	28.902	25.257
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	72	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29.014	32.517
Ander portefeuilleresultaat	-6.440	-5.019
OPERATIONEEL RESULTAAT	51.548	52.755
Financiële opbrengsten	2	46
Netto-interestkosten	-3.672	-3.720
Andere financiële kosten	-80	-12
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	20.400	843
Financieel resultaat	16.650	-2.843
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	68.198	49.912
Belastingen	-408	-297
NETTORESULTAAT	67.790	49.615



in duizenden €	30.06.2022	30.06.2021
NETTORESULTAAT	67.790	49.615
Toerekenbaar aan:		
Derden	2.089	423
Aandeelhouders Groep	65.701	49.192

in duizenden €	30.06.2022	30.06.2021
NETTORESULTAAT - aandeel Groep	65.701	49.192
Uit te sluiten:		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	72	0
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29.014	32.517
- Ander portefeuilleresultaat	-6.440	-5.019
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	20.400	843
- Minderheidsbelangen met betrekking tot bovenstaande	-1.664	-424
EPRA RESULTAAT	24.319	21.275

RESULTAAT PER AANDEEL	30.06.2022	30.06.2021
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.577.334	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.357.415	25.659.835
Nettoresultaat - aandeel Groep (€)	2,49	1,92
Verwaterd nettoresultaat - aandeel Groep (€)	2,49	1,92
EPRA resultaat (€)	0,92	0,83

Verkort geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	30.06.2022	30.06.2021
NETTORESULTAAT	67.790	49.615
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	2.339	485
Herwaardering zonnepanelen	2.339	485
GLOBAALRESULTAAT	70.129	50.100
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	67.705	49.677
Minderheidsbelangen	2.424	423

Verkorte geconsolideerde balans¹

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	30.06.2022	31.12.2021
VASTE ACTIVA		1.374.153	1.219.621
Immateriële vaste activa		315	254
Vastgoedbeleggingen	4	1.342.223	1.208.944
Andere materiële vaste activa		10.183	5.888
Financiële vaste activa	7	21.380	4.455
Handelsvorderingen en andere vaste activa		52	80
VLOTTENDE ACTIVA		61.553	17.336
Activa bestemd voor verkoop		35.722	0
Financiële vlottende activa		31	97
Handelsvorderingen	3	2.480	2.386
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		5.301	4.940
Kas en kasequivalenten		4.544	3.537
Overlopende rekeningen		13.475	6.376
TOTAAL ACTIVA		1.435.706	1.236.957
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	30.06.2022	31.12.2021
EIGEN VERMOGEN		673.251	636.535
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		657.082	622.512
Kapitaal		240.449	237.930
Uitgiftepremies		194.403	189.818
Reserves		156.529	96.664
Nettoresultaat van het boekjaar		65.701	98.100
Minderheidsbelangen		16.169	14.023
VERPLICHTINGEN	6	762.455	600.422
Langlopende verplichtingen	6	600.344	468.409
Langlopende financiële schulden		549.357	429.058
<i>Kredietinstellingen</i>		446.650	421.058
<i>Andere</i>		102.707	8.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	7	15.800	11.423
Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.477	1.503
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		33.710	26.425
Kortlopende verplichtingen	6	162.111	132.013
Kortlopende financiële schulden		101.226	100.650
<i>Kredietinstellingen</i>		20.976	650
<i>Commercial paper</i>		80.250	100.000
Andere kortlopende financiële verplichtingen	7	34	1
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		42.691	24.312
Andere kortlopende verplichtingen		9.644	1.890
Overlopende rekeningen		8.516	5.160
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.435.706	1.236.957

¹ Vanaf 2022 worden de vooruitgefactureerde openstaande handelsvorderingen op de actiefzijde gecompenseerd met de overgedragen opbrengst op de passiefzijde. Om de vergelijkbaarheid te verhogen werden de vergelijkende cijfers van 2021 op dezelfde wijze aangepast.



Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	30.06.2022	30.06.2021
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	3.537	2.682
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	23.928	21.217
Operationeel resultaat	51.548	52.755
Betaalde interesten	-3.503	-5.162
Andere niet-operationele elementen	-487	-263
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	-21.428	-26.134
▪ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	379	363
▪ Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-78	0
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-29.014	-32.517
▪ Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	119	1.071
▪ Ander portefeuilleresultaat	7.166	4.949
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-2.202	21
Beweging van activa	-3.382	-179
Beweging van verplichtingen	1.180	200
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-118.374	-16.160
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-1.231	-1.153
Verwerving van vastgoedbeleggingen	-34.844	0
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	-44.876	0
Investerings in projectontwikkelingen	-35.026	-14.270
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-2.397	-737
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	95.453	-4.005
Terugbetaling van leningen	-29.320	-61.475
Opname van leningen	158.213	81.033
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	-27	26
Betaling van dividenden	-33.413	-23.589
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	4.544	3.734



Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
BALANS OP 31 DECEMBER 2020	230.638	181.682	91.467	43.431	7.196	554.414
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2021			485	49.192	423	50.100
Overboekingen door resultaatverdeling 2020:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			15.669	-15.669		0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-11.875	11.875		0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			-2.311	2.311		0
Toevoeging aan de andere reserves			1.670	-1.670		0
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren			1.260	-1.260		0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2020	7.292	8.136				15.428
Dividenden boekjaar 2020				-39.017		-39.017
BALANS OP 30 JUNI 2021	237.930	189.818	96.366	49.192	7.619	580.925
BALANS OP 31 DECEMBER 2021	237.930	189.818	96.664	98.100	14.023	636.535
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2022			2.005	65.701	2.423	70.129
Overboekingen door resultaatverdeling 2021:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			54.747	-54.747		0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-6.237	6.237		0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			4.217	-4.217		0
Toevoeging aan de andere reserves			198	-198		0
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren			4.935	-4.935		0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2021	2.519	4.585				7.104
Dividenden boekjaar 2021				-40.240	-277	-40.517
BALANS OP 30 JUNI 2022	240.449	194.403	156.529	65.701	16.169	673.251



Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

1 Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde resultatenrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING in duizenden €	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Huurinkomsten	13.897	12.928	21.541	18.912			35.438	31.840
Met verhuur verbonden kosten	8	-70	8	0			16	-70
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-151	199	517	272			366	471
VASTGOEDRESULTAAT	13.754	13.057	22.066	19.484			25.820	32.241
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	11.748	10.528	19.918	16.989	-2.764	-2.260	28.902	25.257
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	72	0	0	0			72	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.413	-4.490	34.427	37.007			29.014	32.517
Ander portefeuilresultaat	290	203	-6.730	-5.222			-6.440	-5.019
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	6.697	6.241	47.615	48.774	-2.764	-2.260	51.548	52.755
Financieel resultaat					16.650	-2.843	16.650	-2.843
Belastingen					-408	-297	-408	-297
NETTORESULTAAT	6.697	6.241	47.615	48.774	13.478	-5.400	67.790	49.615
BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS in duizenden €			Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
			30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Reële waarde van vastgoedbeleggingen			358.759	386.423	983.464	822.521	1.342.233	1.208.944
Totaal verhuurbare oppervlakte (000 m ²)			195	246	939	865	1.134	1.111
Bezettingsgraad (%)			83%	87%	100%	100%	94%	94%



GEOGRAFISCHE SEGMENTERING in duizenden €	Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
	Huurinkomsten	26.612	23.615	8.826	8.225			35.438
Met verhuur verbonden kosten	16	-70	0	0			16	-70
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	270	400	96	71			366	471
VASTGOEDRESULTAAT	26.898	23.945	8.922	8.296			35.820	32.241
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	23.573	20.195	8.093	7.322	-2.764	-2.260	28.902	25.257
Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	72	0	0	0			72	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.583	11.348	24.431	21.169			29.014	32.517
Ander portefeuilresultaat	937	815	-7.377	-5.834			-6.440	-5.019
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	29.165	32.358	25.147	22.657	-2.764	-2.260	51.548	52.755

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING: KERNCIJFERS in duizenden €	Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		TOTAAL	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2021
	Reële waarde van vastgoedbeleggingen	945.041	866.662	397.182	342.282	1.342.233
Totaal verhuurbare oppervlakte (000 m ²)	781	798	353	313	1.134	1.111
Bezettingsgraad (%)	92%	92%	100%	100%	94%	94%

2 Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarcijfers

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie en in overeenstemming met IAS 34 - Tussentijdse financiële verslaggeving. De IFRS omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de IASB en de IFRIC. Verder zijn deze verkorte halfjaarcijfers opgesteld volgens het KB van 13 juli 2014.

In deze verkorte halfjaarcijfers worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2021, met toevoeging van onderstaande.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2022

- › Aanpassingen van IFRS 16 - Huurcontracten: verlenging van de vrijstelling tot beoordeling of een aan COVID-19 gerelateerde huurconcessie een huuraanpassing is (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)
- › Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2018-2020 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › Aanpassingen aan IFRS 3 - Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › IAS 16 - Materiële vaste activa: Aanpassingen welke een bedrijf verbieden de ontvangsten uit de verkoop van artikelen geproduceerd terwijl het bedrijf het actief voorbereidt op het beoogde gebruik te verminderen van de kosten van materiële vaste activa (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › IAS 37 - Provisies, Voorwaardelijke Verplichtingen en Voorwaardelijke Activa: aanpassingen met betrekking tot de kosten die moeten worden meegenomen bij de beoordeling of een contract bezwarend is (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022).
- › Aanpassingen aan IFRS 17 - Verzekeringscontracten met betrekking tot de eerste toepassing van IFRS 17 of IFRS 9

Deze nieuwe of gewijzigde standaarden hebben geen significante impact op de financiële resultaten van Interinvest.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn in huidig boekjaar

Interinvest heeft de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn in huidig boekjaar maar wel eerder mogen worden toegepast, nog niet toegepast. Hieronder wordt voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor Interinvest, aangegeven welke invloed de toepassing ervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening van 2022 en verder. Onderstaande standaarden werden nog niet bekrachtigd binnen de EU.

- › Aanpassingen van IFRS 4 - Verzekeringscontracten: vervalddag van de uitgestelde benadering (de uiterste datum van tijdelijke vrijstelling voor toepassing van IFRS 9 is nu 1 januari 2023)
- › IFRS 17 - Verzekeringscontracten: aanpassingen om bezorgdheden en implementatieproblemen aan te pakken nadat IFRS 17 was gepubliceerd en aanpassingen in verband met de eerste toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)

- › Aanpassingen van IAS 1 - Presentatie van de jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en wijzigingen in de Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- › Aanpassingen van IAS 8 - Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- › Aanpassingen aan IAS 12 - Inkomstenbelastingen: latente belastingen op huurcontracten en ontmantelverplichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)

3 Handelsvorderingen

in duizenden €	30.06.2022	31.12.2021
Handelsvorderingen	1.036	952
Op te stellen facturen	1.302	1.281
Dubieuze debiteuren	523	539
Geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren	-523	-539
Andere handelsvorderingen	142	153
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	2.480	2.386

Op 30 juni 2022 bedragen de uitstaande handelsvorderingen € 2 miljoen, ten opzichte van € 2 miljoen op 31 december 2021.

Vanaf 2022 worden de vooruitgefactureerde openstaande handelsvorderingen op de actiefzijde van de balans gecompenseerd met de overgedragen opbrengst op de passiefzijde van de balans. om de vergelijkbaarheid te verhogen werden de vergelijkende cijfers van 2021 op dezelfde wijze aangepast

Intervest volgt de betaaltermijnen en het verhoogde risico rond debiteuren vandaag en in de verdere loop van de huidige economische situatie nauwgezet op en beschikt over voldoende financieringscapaciteit om mogelijke spanning op de liquiditeiten op te vangen, mocht er verder vertraging in de betaling van de huurinkomsten ontstaan.

Voor het bepalen van de aan te leggen provisies voor dubieuze debiteuren, wordt op kwartaalbasis een inschatting gemaakt van de verwachte verliezen op de openstaande handelsvorderingen en worden overeenkomstige waardeverminderingen aangelegd. Op deze manier benadert de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde ervan. De kredietwaardigheid van het huurdersbestand wordt regelmatig gescreend. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen.

Gezien de kwaliteit van de huurders enerzijds, en het lage kredietrisico geassocieerd aan financiële huurvorderingen, opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materiële impact op de Groep.



4 Evolutie van de vastgoedbeleggingen

	30.06.2022			31.12.2021		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	TOTAAL	Kantoren	Logistiek vastgoed	TOTAAL
BALANS OP 1 JANUARI	386.423	822.521	1.208.944	381.656	636.302	1.017.958
▪ Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	34.844	34.844	0	48.970	48.970
▪ Verwerving via aandelen in vastgoedvennootschappen	0	57.461	57.461	0	14.474	14.474
▪ Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves	4.957	41.416	46.373	13.516	40.274	53.790
▪ Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	356	875	1.231	2.421	5.311	7.732
▪ Overboeken naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	-27.564	-8.080	-35.644	0	0	0
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.413	34.427	29.014	-11.170	77.190	66.020
BALANS OP 30 JUNI / 31 DECEMBER	358.759	983.464	1.342.223	386.423	822.521	1.208.944

De reële waarde van de logistieke portefeuille is het eerste semester van 2022 toegenomen met € 161 miljoen of 20%, voornamelijk door:

- › Acquisities van vastgoed beschikbaar voor verhuur voor een bedrag van € 35 miljoen: Waalwijk (NL), Breda (NL) en Herstal
- › Acquisitie van de projectontwikkeling in Zeebrugge via verwerving van aandelen van een vennootschap met een reële vastgoedwaarde op het moment van de verwerving van circa € 57 miljoen
- › Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves voor € 42 miljoen, voornamelijk investeringen in Genk Green Logistics, Zeebrugge en de verdere afwerking van Herentals Green Logistics, dat ondertussen opgeleverd is
- › Investerings van € 1 miljoen ter verbetering van de bestaande logistieke portefeuille
- › € 8 miljoen overboeking van vastgoed beschikbaar voor verhuur naar beschikbaar voor verkoop
- › Waardestijging in de reële waarde van de logistieke portefeuille voor € 34 miljoen of 4%. De toename is een gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen door de vastgoeddeskundigen en het opnemen van enkele duurzaam waarneembare verhogingen in markthuur voor de populairste logistieke locaties, die momenteel door de vastgoeddeskundigen in transacties op de markt worden vastgesteld

De reële waarde van de kantorenportefeuille is in het eerste semester van 2022 afgenomen met € 28 miljoen of 7% voornamelijk door:

- › Investerings in projectontwikkelingen in de kantorenportefeuille voor € 5 miljoen, hoofdzakelijk voor de verdere afwerking in de herontwikkeling van Greenhouse Collection at the Singel en het project in Woluwe.
- › Investerings ter verbetering van de bestaande portefeuille voor € 1 miljoen.
- › € 28 miljoen overboeking van vastgoed beschikbaar voor verhuur naar beschikbaar voor verkoop

- › Waardedaling in de kantorenportefeuille voor € 5 miljoen of 1%, hoofdzakelijk te verklaren door van het inrekenen van leegstandsperiodes door de vastgoeddeskundige als gevolg van nieuwe of toekomstige leegstand. Deze leegstand is enerzijds ontstaan naar aanleiding van het vroegtijdige vertrek van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower waarbij een verbrekingsvergoeding voor de resterende huurperiode ontvangen is, en anderzijds ontstaan in functie van een gepland herontwikkelingsproject. Bijkomend is de waardedaling in het eerste semester van 2022 te verklaren door het herbekijken van de verhuurbare oppervlakte van de archiefruimte in de kantorenportefeuille. Hiervoor is een grondige analyse van de lange termijn verhuurbaarheid van de beschikbare archiefruimte uitgevoerd gelinkt aan de algemene digitalisering van bedrijven.

In het eerste semester 2022 worden vier panden overgeboekt naar het vastgoed beschikbaar voor verkoop, voornamelijk kantoren. Het gaat om vier niet-strategische gebouwen, Antwerpen Gateway, Inter Access Park in Dilbeek, Park Rozendaal in Hoeilaart en een site in Huizingen, waarvan Interinvest het verkooptraject heeft aangevat. Door middel van asset rotatie houdt Interinvest haar portefeuille duurzaam en toekomstbestendig.

Bij de overname van de vastgoedvennootschap Zeebrugge Green Logistics werden naast het vastgoed geen andere belangrijke activa overgenomen.

Uitsplitsing van de vastgoedbeleggingen naar soort

in duizenden €	30.06.2022	31.12.2021
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.151.714	1.098.820
Bouw & projectontwikkelingen	163.643	81.569
Grondreserves	26.866	28.555
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	1.342.223	1.208.944

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden opgenomen tegen reële waarde.

De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie:

- › niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- › niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- › niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie.

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

5 Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De waarde van de toekomstige minimum huurinkomsten tot aan de eerste vervaldag van de niet-opzegbare contracten heeft onderstaande inningstermijnen.

in duizenden €	30.06.2022	30.06.2021
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	35.778	33.096
Tussen één en vijf jaar	188.960	133.423
Meer dan vijf jaar	125.998	77.979
TOTAAL VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMUM HUURINKOMSTEN	350.736	244.497

Voor verdere toelichting bij de wijziging in de toekomstige minimum huurinkomsten op 30 juni 2022 wordt verwezen naar het Vastgoedverslag H1 2022 (supra) van dit tussentijds jaarverslag.

6 Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur van Intervest per 30 juni 2022 is gegeven in het Financieel verslag H1 2022 (supra) van dit tussentijds jaarverslag.

De toename in de andere langlopende financiële schulden is een gevolg van de succesvolle US private plaatsing afgerond bij een Amerikaanse verzekeraar voor een bedrag van € 50 miljoen met een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 2,83% en de uitgifte van een eerste duurzame obligatie uitgegeven voor een totaal bedrag van € 45 miljoen op 5 jaar aan 3,6%.

Te betalen concessievergoeding Zeebrugge

Voor sommige van de vastgoedbeleggingen houdt Intervest niet de volle eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie, erfpacht of soortgelijke. Zo ook voor de site in Zeebrugge, aangekocht in het eerste semester van 2022.

Concreet werd voor de te betalen concessievergoeding van Zeebrugge in het eerste semester van 2022 een financiële verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. In het bepalen van de huidige waarde van deze toekomstige leasebetalingen worden enkele beoordelingen en schattingen gemaakt. Met name voor het bepalen van de duurtijd van de concessie (afhankelijk van de contractuele verleningsmogelijkheden van de concessie enerzijds en de economische levensduur van het gebouw waar de vastgoedschatter rekening mee houdt in de reële waardebeoordeling anderzijds) en bij het bepalen van de incrementele rentevoet als discount rate van de lease betalingen.

De discount rate gehanteerd bij de bepaling van de nieuwe verplichting voor Zeebrugge werd gebaseerd op een combinatie van de interestcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van Intervest, beiden in lijn met de looptijd van het onderliggend gebruiksrecht. Hierbij is de interestcurve gebaseerd op observeerbare marktdata. Ook de spread is gebaseerd op basis van een recente transactie van Intervest, waarbij rekening houdend met de langere looptijd van het onderliggend gebruiksrecht Zeebrugge, de bovenmarge van de vork aangehouden is in de berekening van de discount rate.

De totale schuld op de balans per 30 juni 2022 met betrekking tot de te betalen concessievergoeding van Zeebrugge bedraagt bijna € 8 miljoen. De totale schuld voor te betalen concessievergoedingen te betalen aan derden bedraagt € 10 miljoen op 30 juni 2022.



7 Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Interinvest bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS).

SAMENVATTING FINANCIËLE INSTRUMENTEN			30.06.2022		31.12.2021	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	B	2	21.380	21.380	4.455	4.455
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	52	52	80	80
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	2.480	2.480	2.386	2.386
Kas en kasequivalenten	A	2	4.544	4.544	3.537	3.537
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	549.357	538.749	429.058	429.871
Andere langlopende financiële verplichtingen	B	2	15.800	15.800	11.423	11.423
Handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	A	2	1.477	1.477	1.503	1.503
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	101.226	101.226	100.650	100.650
Andere kortlopende financiële verplichtingen	B	2	34	34	1	1
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	42.691	42.691	24.312	24.312
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	9.644	9.644	1.890	1.890

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. financiële activa of passiva geamortiseerd aan kostprijs
- B. activa of passiva, gehouden aan reële waarde via resultatenrekening.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie van de reële waarden:

- › niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- › niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- › niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk gebaseerd op niet (extern) observeerbare informatie.

De financiële instrumenten van Interinvest stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn vermeld in het Jaarverslag 2021 in Toelichting 20 Financiële instrumenten.

HALFJAARLIJKS
FINANCIËEL VERSLAGvan de raad van toezicht over de periode
01.01.2022 tot 30.06.2022Gereguleerde informatie
Embargo tot 04.08.2022, 18.00 uurINTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Deze interest rate swaps hebben op 30 juni 2022 een positieve marktwaarde van € 15,9 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 250 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	REËLE WAARDE		
					Ja/Nee	30.06.2022	31.12.2021	
in duizenden €								
1	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Nee	0	-387
2	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Nee	0	-292
3	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	0	-155
4	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Nee	0	-428
5	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Nee	0	-237
6	IRS	14.12.2020	14.12.2027	0,3800%	15.000	Nee	0	-318
7	IRS	01.04.2021	03.04.2028	0,6770%	10.000	Nee	0	-247
8	IRS	06.04.2021	03.04.2028	0,6120%	25.000	Nee	0	-488
9	IRS	18.08.2021	18.08.2028	0,2366%	20.000	Nee	0	-227
10	IRS	30.06.2021	30.06.2028	0,7200%	25.000	Nee	-2.579	-2.939
11	IRS	30.06.2021	30.06.2027	0,6900%	35.000	Nee	-2.899	-3.323
Opgenomen onder andere langlopende financiële verplichtingen							-5.478	-9.041
1	Floor	13.05.2019	13.05.2022	0,2780%	10.000	Nee	0	21
2	Floor	14.12.2022	14.12.2022	0,3800%	15.000	Nee	11	76
3	Floor	25.01.2021	01.02.2023	0,0030%	30.000	Nee	20	0
Financiële vlottende activa							31	97
1	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Nee	748	25
2	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	493	19
3	Floor	30.06.2021	30.06.2028	-1,0500%	25.000	Nee	4.229	1.912
4	Floor	30.06.2021	30.06.2027	-1,0000%	35.000	Nee	4.725	2.044
5	Floor	18.08.2021	18.08.2024	0,0000%	20.000	Nee	29	217
6	Floor	01.02.2021	01.02.2023	0,0000%	30.000	Nee	0	168
7	IRS	01.02.2021	01.02.2028	0,0030%	30.000	Nee	2.922	70
8	IRS	18.08.2021	18.08.2028	0,2366%	20.000	Nee	1.905	0
9	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	503	0
10	IRS	14.12.2020	14.12.2027	0,3800%	15.000	Nee	1.116	0
11	IRS	15.06.2018	15.06.2026	0,5200%	10.000	Nee	433	0
12	IRS	15.06.2018	15.01.2027	0,5850%	15.000	Nee	744	0
13	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Nee	702	0
14	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Nee	389	0
15	IRS	01.10.2018	03.04.2028	0,6770%	10.000	Nee	669	0
16	IRS	02.01.2019	03.04.2028	0,6120%	25.000	Nee	1.773	0
Financiële vaste activa							21.380	4.455
TOTAAL REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN							15.933	-4.489

Interinvest classificeert op 30 juni 2022 geen enkele interest rate swap als kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande interest rate swaps worden rechtstreeks in de resultatenrekening verwerkt.

8 Verbonden partijen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2022 geen wijzigingen voorgedaan in het type transacties dat plaatsvindt met verbonden partijen ten opzichte van de beschrijving in Toelichting 23 van de Financiële staten in het Jaarverslag 2021.

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de vennootschap enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 7:115 tot 7:117 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en artikelen 36 tot 38 van de GVV-Wet) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

9 Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

Op 30 juni 2022 heeft Interinvest volgende verplichtingen:

Investeringsverplichtingen ten belope van circa € 46 miljoen. Circa € 14 miljoen voor constructie van de projectontwikkeling in Zeebrugge, circa € 18 miljoen voor de verdere bouw van Genk Green Logistics, 5 miljoen voor een extra te bouwen uitbreiding op de site in Herentals (Herentals Green Logistics), en circa € 9 miljoen voor de projectontwikkeling in 's-Hertogenbosch (NL).

Daarnaast heeft Interinvest zich, samen met JM Construct, ten aanzien van De Vlaamse Waterweg hoofdelijk en ondeelbaar borg gesteld voor de betaling door Genk Green Logistics (GGL) van kosten van aanleg van infrastructuur voor een bedrag van € 4 miljoen.

Verder heeft Interinvest onrechtstreeks, via haar 50% aandeelhouderschap in Genk Green Logistics, een resultaatsverbintenis om in de context van het GGL-project een minimum tewerkstelling te garanderen. De naleving van deze resultaatsverbintenis wordt gemeten op twee punten in de tijd, namelijk 31 december 2030 en 31 december 2036, verhoogd met het aantal kalenderdagen vertraging inzake de oplevering van de infrastructuurwerken van zone A door de Vlaamse Waterweg die contractueel betaald was op 31 december 2021 maar nog niet heeft plaatsgevonden. Bij niet-naleving van de resultaatsverbintenis kan een boete van maximaal € 2 miljoen worden opgelegd op niveau van Genk Green Logistics.

10 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2022.



Verslag van de commissaris

Interinvest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 30 juni 2022

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Interinvest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2022

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de verkorte geconsolideerde balans op 30 juni 2022, verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het verkort geconsolideerd globaalresultaat, het verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 9.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Interinvest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de verkorte geconsolideerde balans bedragen 1 435 706 (000) EUR en het geconsolideerde nettoresultaat (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 67 790 (000) EUR.

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie", uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.



Interinvest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap
naar Belgisch recht | 30 juni 2022

Conclusie

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Interinvest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Getekend te Zaventem.

De commissaris

Digitally signed by
Kathleen De Brabander
Signed By: Kathleen De Brabander (Signature)
Signing Time: 03-Aug-2022 | 16:31 CEST
DocuSign
C: BE
Issuer: Citizen CA
778F6CBC978846B7832701C4CBA22CAB

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL

Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem

VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited



Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag

Overeenkomstig artikel 13, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van toezicht, samengesteld uit Ann Smolders (voorzitster), Johan Buijs, Marc Peeters, Dirk Vanderschrick en Marleen Willekens, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

- a. de verkorte halfjaarcijfers, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Offices & Warehouses nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b. het tussentijds jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte halfjaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte halfjaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden
- c. de gegevens in het tussentijds jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het tussentijds jaarverslag zou wijzigen.


Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van toezicht van 3 augustus 2022.

Interinvest Offices & Warehouses nv (hierna Intervest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) 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 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 - 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 gelieve contact op te nemen met Intervest Offices & Warehouses nv, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, Gunther Gielen, ceo of Vincent Macharis, cfo, T. + 32 3 287 67 87. - InvestorRelations@intervest.eu - <https://www.intervest.eu/nl>



Begrippenlijst en alternatieve prestatie- maatstaven H1 2022

Alternatieve prestatie maatstaven 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 prestatie maatstaven. De alternatieve prestatie maatstaven 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.

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.

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 prestatemaatstaven conform de ESMA-richtlijn. De cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatemaatstaven zijn hierna terug te vinden. De alternatieve prestatemaatstaven worden berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

EPRA resultaat	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.
EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren	<p>(i) EPRA Net Reinstatement Value (NRV) geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief de real estate transfer tax.</p> <p>(ii) EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.</p> <p>(iii) EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.</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 verhuur.
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	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	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 verhuur, 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 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.

in duizenden €

30.06.2022

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	657.082	657.082	657.082
Verwaterde NAV aan reële waarde	657.082	657.082	657.082
Uit te sluiten:	20.140	17.461	
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	36.073	33.709	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	-15.933	-15.933	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-315	
Toe te voegen:	54.246	0	10.609
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			10.609
▪ Real estate transfer tax	54.246		
NAV	731.468	674.543	667.691
Verwaterd aantal aandelen	26.577.334	26.577.334	26.577.334
NAV per aandeel (in €)	27,52	25,38	25,12

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 resultaat^o

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 gerealisierde 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 €	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2020
Nettoresultaat	67.790	104.741	49.615	46.060
Minderheidsbelangen	-2.089	-6.641	-423	-2.629
Nettoresultaat (aandeel Groep)	65.701	98.100	49.192	43.431
Elimineren uit het nettoresultaat (aandeel Groep) (+/-)				
▪ Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-72	-198	0	-1.670
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-29.014	-66.020	-32.517	-15.454
▪ Ander portefeuilleresultaat	6.440	11.205	5.019	9.083
▪ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-20.400	-4.217	-843	2.311
▪ Minderheidsbelangen mbt tot het bovenstaande	1.664	6.306	424	2.654
EPRA resultaat	24.319	45.176	21.275	40.355

EPRA resultaat per aandeel op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen^o

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		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2020
EPRA resultaat (in duizenden €)	A	24.319	45.176	21.275	40.355
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	26.357.415	25.983.006	25.659.835	25.164.126
EPRA resultaat per aandeel (in €)	=A/B	0,92	1,74	0,83	1,60

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 financieringen⁹

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 €		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2020
Netto-interestkosten (op jaarbasis)	A	7.303	6.997	7.440	7.638
Geactiveerde intercalaire interesten	B	2.214	1.080	730	317
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	C	569.135	459.768	440.088	397.690
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365) (%)	= (A+B)/C	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%

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)^o

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		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2020
Nettoresultaat (aandeel Groep) (in duizenden €)	A	65.701	98.100	49.192	43.431
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	26.357.415	25.983.006	25.659.835	25.164.126
Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep) (in €)	=A/B	2,49	3,78	1,92	1,73

Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel^o

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		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden €)	A	657.082	622.512	573.306	547.218
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	41.859	30.210
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (in duizenden €)	C=A+B	705.403	664.596	615.165	577.428
Aantal aandelen op jaareinde	D	26.577.334	26.300.908	26.300.908	25.500.672
Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel (in €)	=C/D	26,54	25,27	23,39	22,64

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^o

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 €		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2020
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	A	28.902	53.430	25.257	48.918
Huurinkomsten	B	35.438	65.056	31.840	61.303
Operationele marge (%)	=A/B	82%	82%	79%	80%

Organische groei

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

Portefeilleresultaat en portefeilleresultaat (aandeel Groep)^o

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

Toepassing - 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 €		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2020
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		72	198	0	1.670
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		29.014	66.020	32.517	15.454
Ander portefeilleresultaat		-6.440	-11.205	-5.019	-9.083
Portefeilleresultaat		22.646	55.013	27.498	8.041
Minderheidsbelang		-1.664	-6.306	-424	-2.654
Portefeilleresultaat (aandeel Groep)		20.982	48.707	27.074	5.387



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 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.



Foto cover: Antwerpen) Greenhouse Collection at the Singel

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. Investeerders 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.
