

BEYOND
REAL
ESTATE

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2020



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Chiffres clés premier semestre 2020¹

- **Portefeuille immobilier**
€ 961 millions: croissance de 8%, soit € 68 millions
- **Rendement**
Reste stable dans l'ensemble du portefeuille complet
- **EPRA résultat par action**
€ 0,76 (€ 1,03 au premier semestre 2019, resp. € 0,83 hors Medtronic)
- **EPRA VAN**
€ 21,06 par action (€ 21,79)
- **Taux d'occupation**
92% (93%)
- **WALL**
4,3 ans ensemble portefeuille (4,3 ans)
- **Taux d'endettement limité**
44% (39%)
- **Taux d'intérêt moyen des financements**
2,0% (2,3% S1 2019)
- **Dividende brut visé par action pour 2020**
€ 1,53, au même niveau qu'en 2019
- **EPRA résultat attendu par action pour au2020** sur base des prévisions actuelles: entre € 1,60 et € 1,65

¹ Par rapport au 31 décembre 2019

Activités premier semestre 2020

- Réalisation **transactions locatives importantes**: 14% du loyer annuel contractuel prolongé ou renouvelé; augmentation du taux d'occupation du segment logistique Belgique à 99% en raison de locations à Puurs; location de la récente nouvelle construction Gold Forum à Eindhoven (NL)
- **Acquisitions et investissements**: € 68 millions dans des sites logistiques durables (Eindhoven, Roosendaal et Merchtem) et des biens immobiliers présentant un potentiel de développement futur (Venlo, 's-Hertogenbosch, Herentals et Genk)
- **Renforcement des capitaux propres** de € 16,3 millions par le dividende optionnel, 62% des actionnaires ayant opté pour des actions

Création de valeur future

- **Durabilité**
Engagement actif en faveur de la durabilité: 30% des immeubles seront au minimum certifiés « BREEAM Very Good » en 2022; 17% déjà réalisés au S1 2020
- **Potentiel de développement**
Potentiel de développement pour l'immobilier logistique en Belgique de 250.000 m² avec Genk Green Logistics; travaux du premier immeuble d'environ 25.000 m² très avancés avec réception au T4 2020

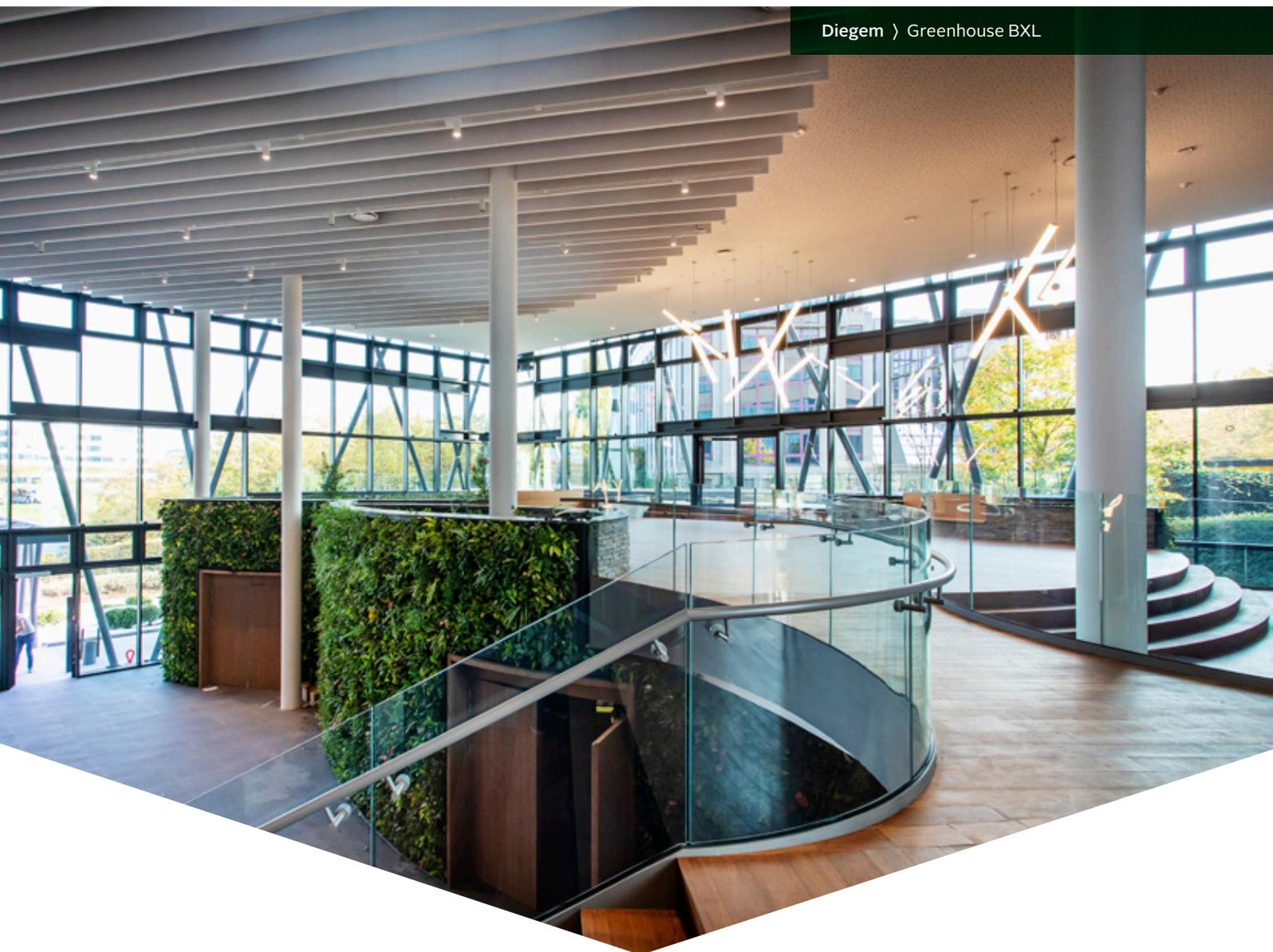
Impact du coronavirus

- **Base solide** grâce à la répartition sectorielle des locataires, € 84 millions de lignes de crédit non utilisées et un bilan sain avec des ratios financiers robustes
- **Reports de paiement** limités, accordés principalement à des locataires dans l'immobilier logistique aux Pays-Bas.
- **Équipe Intervest**
Opérationnelle et disponible via le télétravail



Contenu

1	Rapport semestriel intermédiaire 2020	5
1.1	Investissements	8
1.2	Potentiel de développement	13
1.3	Activités locatives	14
1.4	EPRA résultat	15
1.5	Portefeuille immobilier	16
1.6	Le marché immobilier	27
1.7	Analyse des résultats	31
1.8	Structure financière	35
1.9	L'action Interinvest	38
1.10	Gouvernance d'entreprise	39
1.11	Facteurs de risques pour les mois restants de 2020	40
1.12	Prévisions	41
2	Chiffres semestriels consolidés résumés	46
2.1	Compte de résultats consolidés résumés	46
2.2	Résultat global consolidé résumé	47
2.3	Bilan consolidé résumé	48
2.4	Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés	49
2.5	Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés	50
2.6	Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés	51
2.7	Rapport du commissaire	60
2.8	Calendrier financier 2020	61
3	Déclaration relative au rapport financier semestriel	62



Mesures alternatives de performance

Les mesures alternatives de performance sont des critères qu'Interinvest utilise pour mesurer et contrôler sa performance opérationnelle. Les mesures sont utilisées dans ce communiqué de presse, mais ne sont pas définies dans une loi ni dans les principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) a publié des lignes directrices applicables, à compter du 3 juillet 2016, à l'utilisation et à l'explication des mesures alternatives de performance. La terminologie qu'Interinvest considère comme mesures alternatives de performance figure dans un lexique disponible sur le site Internet www.interinvest.be, intitulé « Lexique et mesures alternatives de performance ». Les mesures alternatives de performance sont marquées du signe  et accompagnées d'une définition, d'un objectif et d'un rapprochement, comme l'exige la ligne directrice de l'AEMF.



1 Rapport semestriel intermédiaire 2020

Sous le dénominateur **#connect2022**, Interinvest a présenté en juin la nouvelle stratégie, basée sur quatre piliers étroitement liés: création de valeur, orientation client, durabilité et Équipe Interinvest.

Avec **#connect2022**, Interinvest trace ses lignes directrices pour les années à venir: réaliser une croissance annuelle bien réfléchie de 30% de la juste valeur du portefeuille immobilier d'ici 2022, améliorer la qualité du portefeuille immobilier via une rotation des actifs et assurer toute la chaîne de valeur, de l'achat (du terrain) à la réception de l'immeuble, avec une équipe interne dévouée et motivée et ce, dans un souci de durabilité tant du côté de l'investissement que du côté du financement. D'où les ambitions de **#connect2022**: la création de valeur pour toutes les parties prenantes, la prise en compte des enjeux de durabilité dans différents domaines et la mise en place d'une équipe robuste et orientée client sont en effet des éléments indissociablement liés entre eux. Avec la nouvelle stratégie, Interinvest concrétise son évolution future et entend devenir une référence en termes de création de valeur durable dans l'immobilier.

#connect**2022**

Au quatrième trimestre 2019, Interinvest a réalisé une rotation d'actifs dans son portefeuille immobilier par la vente de trois sites logistiques en Belgique (Houthalen, Oudsbergen et Aartselaar). Interinvest a ainsi réagi à la forte conjoncture sur le marché immobilier logistique et réalisé une plus-value attrayante en 2019.

Les moyens financiers dégagés ont été investis en 2020 dans des biens immobiliers répondant à deux piliers de la stratégie **#connect2022**, à savoir la durabilité et la création de valeur par le potentiel de développement futur. Les investissements du premier semestre 2020 à Venlo (Pays-Bas), Roosendaal (Pays-Bas), Eindhoven (Pays-Bas), 's-Hertogenbosch (Pays-Bas), Herentals, Merchtem et Genk Green Logistics sont soit des immeubles durables, soit présentent un potentiel de développement futur, soit les deux.

Création de valeur
durable

À Genk, l'élaboration du projet durable **Genk Green Logistics** pour le redéveloppement de la zone B du site Ford en un complexe tenant compte des normes «BREEAM Outstanding» a lieu comme prévu. Il couvrira, après développement total échelonné sur plusieurs années, plus de 250.000 m². Les travaux de démolition et d'assainissement sont en cours et la nouvelle construction d'un premier immeuble logistique state-of-the-art d'environ 25.000 m² est bien avancée au premier semestre 2020. La commercialisation du site est en cours.

La **juste valeur des immeubles de placement** s'élève au 30 juin 2020 à € 961 millions, soit une augmentation de 8% ou € 68 millions par rapport au 31 décembre 2019 (€ 893 millions). Le portefeuille immobilier représente au 30 juin 2020 une superficie locative de plus de 1 million de m².

Juste valeur
des immeubles de placement
€ 961 millions

Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille immobilier s'élève à 92% au 30 juin 2020 et est resté quasiment stable par rapport à fin 2019 (93%). Le taux d'occupation du portefeuille logistique au 30 juin 2020 s'élève à 95% (96% au 31 décembre 2019). Le taux d'occupation du portefeuille logistique en Belgique augmente de 5 points de pourcentage par rapport à la fin de l'année 2019 pour atteindre 99% en raison de la location de Puurs à DPD Belgium et d'une extension de Delhaize. La baisse du taux d'occupation

Taux d'occupation
92%

du portefeuille logistique aux Pays-Bas de 9 points de pourcentage pour passer à 91% est liée à la réception du nouveau complexe de Roosendaal, qui n'est pas encore loué au 30 juin 2020. Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux diminue de 2 points de pourcentage par rapport à fin 2019 et s'élève à 88% au 30 juin 2020.

En matière de **locations**, Interinvest a été très active au premier semestre de 2020, ce qui se traduit par quelques transactions importantes. L'activité locative est clairement visible dans les deux segments. Dans le segment logistique, 21% du loyer annuel logistique contractuel ont été prolongés ou renouvelés. Les principales transactions ont été conclues à Herentals avec la prolongation de Nike Europe Holding et à Puurs avec l'extension de Delhaize et la location à DPD Belgium. Aux Pays-Bas, une convention de bail a également été conclue avec OneMed pour la nouvelle construction logistique Gold Forum à Eindhoven. Au total, des contrats de location pour 5% du loyer contractuel annuel ont été conclus dans le portefeuille de bureaux, principalement des prolongations à Mechelen Business Tower et Mechelen Campus.

Grâce à la rotation des actifs, le portefeuille immobilier a gagné en qualité et les anciens immeubles qui n'étaient pas résistants à l'épreuve du temps ont été remplacés par des immeubles tournés vers l'avenir. Ces investissements dans des (re)développements ne génèrent toutefois pas encore immédiatement des revenus locatifs et ne contribuent donc pas pleinement à l'EPRA résultat du premier semestre de 2020 (comme Roosendaal Braak, Gold Forum à Eindhoven, Merchtem et Genk Green Logistics).





L'**EPRA résultat** diminue de 25% au 30 juin 2020 par rapport au premier semestre de l'année dernière. Cette diminution est principalement l'effet combiné de la diminution des revenus locatifs due à la rotation d'actifs et de l'indemnité de rupture unique reçue de Medtronic en 2019, de l'augmentation des charges immobilières et de la baisse des coûts de financement.

L'**EPRA résultat par action** pour le premier semestre de 2020 s'élève à € 0,76 par rapport à € 1,03 pour le premier semestre de 2019 ou € 0,83 hors indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic en 2019.

Le **taux d'intérêt moyen des financements** s'élève à 2,0% au premier semestre de 2020, une baisse par rapport à l'exercice 2019 (2,3%). Le taux d'endettement de la société s'élève au 30 juin 2020 à 44%.

Au premier semestre de 2020, Interinvest renforce ses fonds propres de € 16,3 millions en raison du **dividende optionnel**, 62% des actionnaires ayant opté pour des actions.

EPRA résultat
par action

€ 0,76

Taux d'intérêt moyen
des financements

2,0%

Dividende optionnel

62%



1.1 Investissements

Au premier semestre 2020, Interinvest a investi pour un montant de € 68 millions, soit 8%, dans le portefeuille immobilier, à la fois dans des sites logistiques durables et dans des biens immobiliers présentant un potentiel de (re)développement. Ces investissements répondent à deux piliers de la stratégie #connect2022, à savoir la durabilité et la création de valeur par le potentiel de développement futur.

Aux **Pays-Bas**, Interinvest a acheté une nouvelle construction logistique durable à Eindhoven. Par ailleurs, le portefeuille immobilier logistique aux Pays-Bas a été étendu avec l'acquisition de trois immeubles existants avec une option pour une position de terrain à Venlo et le site stratégiquement Rietvelden situé à 's-Hertogenbosch.

En outre, les travaux de la nouvelle construction logistique durable à Roosendaal ont été finalisés au premier semestre 2020.

En Belgique, au cours du premier semestre 2020, un immeuble de bureaux a été acquis à Herentals avec une position de terrain stratégique, ce qui permet un vaste projet de redéveloppement logistique sur le site voisin de Herentals Logistics.

Dans le portefeuille logistique existant, les travaux de construction sont en cours pour une extension built-to-suit durable à Merchtem.

Investissements dans l'immobilier logistique aux Pays-Bas

Eindhoven, Flight Forum 1890: Gold & Silver Forum forment un cluster à Eindhoven Airport

Durant le premier semestre de 2020, Interinvest a acquis l'immeuble logistique imposant Gold Forum à Eindhoven.

Gold Forum, un immeuble logistique state-of-the-art et durable situé dans le zoning industriel Flight Forum, à proximité de l'aéroport d'Eindhoven, a été réceptionné le 30 janvier 2020 et transféré à Interinvest pour un montant d'investissement de € 19 millions.

immeuble logistique
state-of-the-art
durable



Pays-Bas - Eindhoven › Gold & Silver Forum

Cette transaction, réalisée par la conclusion d'un contrat de vente clé en mains, avait été annoncée précédemment par Interinvest¹. L'immeuble génère environ € 1,2 million de revenus locatifs sur base annuelle et a été loué début juillet 2020 pour 10 ans à OneMed. Le rendement initial brut s'élève à 6,4%.

L'immeuble imposant, avec sa façade richement dorée et courbée, forme un ensemble avec l'immeuble industriel Silver Forum acquis par Interinvest en 2018, le tout résultant en un complexe logistique de près de 50.000 m² sur un site multimodal. La situation et la configuration de l'immeuble dans la région d'Eindhoven font qu'il convient également comme entrepôt de distribution urbaine.

Avec cette nouvelle construction, la qualité du portefeuille néerlandais sera également optimisée étant donné que l'immeuble sera certifié « BREEAM¹ Very Good » et est équipé d'une installation photovoltaïque sur le toit.

BREEAM
Very Good

Venlo: acquisition d'un site logistique avec option pour une position de terrain

Dans le cadre de l'extension de son portefeuille logistique à des emplacements stratégiques de premier ordre, Interinvest a acquis au premier semestre 2020 trois immeubles existants et une option pour une position de terrain à Venlo. Cette position de terrain pourra à l'avenir être utilisée comme site logistique à développer.

Acquisition site
logistique
et position de terrain

La transaction a été réalisée comme une transaction de sale-and-lease back avec Welsi, qui loue une partie des immeubles existants pour une période de cinq ans. Les trois immeubles ont été acquis pour un montant d'investissement de € 12,9 millions et génèrent un rendement initial brut de 6,2%.

La superficie totale des immeubles existants comprend environ 9.800 m² d'espace d'entreposage et 1.970 m² d'espace de bureaux. Les immeubles sont occupés par plusieurs locataires, actifs dans le secteur logistique. Le site affiche un taux d'occupation de 100%.

Le site dispose d'un accès tri-modal grâce à son emplacement qui se situe quasiment à côté du terminal ferroviaire ECT et non loin du terminal de barges, ce qui constitue un atout unique par rapport aux emplacements concurrentiels. En outre, les deux principaux immeubles sont équipés d'une installation photovoltaïque, ce qui signifie que cette transaction permet d'améliorer la durabilité du portefeuille d'Interinvest.

Étant donné la disponibilité limitée de superficies de moindre envergure dans la région de Venlo et l'emplacement de première classe de ce site, le potentiel de location de la position de terrain est jugé positif. La position de terrain présente ainsi un beau potentiel pour le développement supplémentaire, à court ou moyen terme, d'un immeuble logistique d'environ 10.000 m².



Pays-Bas - Venlo › Site logistique

¹ Voir le communiqué de presse du 5 novembre 2018 « Avec le projet de développement Gold Forum, Interinvest étend sa position logistique à près de 50.000 m² aux alentours de l'aéroport d'Eindhoven. »

Roosendaal, Borchwerf I - Braak: réception nouvelle construction logistique

Intervest a acheté en 2019 un terrain de 3,9 hectares dans le zoning industriel de Borchwerf I à Roosendaal. En collaboration avec le promoteur Van Dam Invest, Intervest a ensuite réalisé sur ce terrain un centre de distribution logistique de qualité et durable de 28.000 m², dont les travaux de construction ont été achevés début avril 2020.

Centre de distribution logistique
28.000 m²

Cette nouvelle construction permet également d'optimiser la qualité du portefeuille néerlandais, étant donné que l'immeuble satisfait aux normes de durabilité les plus élevées et sera certifié « BREEAM Outstanding ».

BREEAM
Outstanding

L'immeuble dispose d'une isolation de pointe, d'une installation photovoltaïque, d'un éclairage LED, de systèmes d'évacuation d'eau séparés, etc.



Pays-Bas - Roosendaal > Borchwerf I

Au premier semestre 2020, la dernière tranche d'environ € 1,0 million a été investie. Le montant total de l'investissement de cette nouvelle construction s'élève à environ € 19,5 millions, ce qui correspond à un rendement initial brut de 7,2% en cas de location complète. Selon les estimations actuelles, l'immeuble générera environ € 1,4 million de revenus locatifs sur une base annuelle. La commercialisation du complexe est en cours.

's-Hertogenbosch: site logistique Rietvelden

Dans le cadre de l'extension stratégique de son portefeuille logistique aux Pays-Bas, Intervest a conclu en juin 2020 une convention avec Pro Delta Real Estate pour l'achat du site industriel Rietvelden à 's-Hertogenbosch, pour un montant d'investissement total de € 12,1 millions. Ce site comprend quatre immeubles et jouxte la position de terrain existante d'Interinvest, de sorte que le potentiel de développement à long terme de l'ensemble du site est amélioré.

La superficie totale des immeubles existants comporte environ 5.500 m² d'espace de cross-docking et plus de 10.000 m² d'espace d'exploitation. Les immeubles sont occupés par deux locataires, actifs dans les secteurs logistique et technologique. Le site a un taux d'occupation de 100% et génère des revenus locatifs annuels de € 1,2 million, de sorte que le rendement s'élève à environ 9,9% pour l'occupation actuelle. Le site se situe sur l'axe logistique A59 - Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen et bénéficie d'un accès aisé à l'autoroute avec une connexion rapide vers le centre-ville. Cela rend le site particulièrement approprié pour des activités de last-mile et de distribution urbaine. De plus, le terminal à conteneurs BCTN se trouve à seulement 1,6 km, ce qui constitue un atout unique.



Pays-Bas - 's-Hertogenbosch > Rietvelden

Investissements immobiliers en Belgique

Herentals: acquisition d'un immeuble de bureaux avec position de terrain stratégique pour un redéveloppement logistique de grande envergure du site Herentals Logistics

Interinvest a acquis 100% des actions de Gencor SA, une société possédant un immeuble de bureaux et une position de terrain à Herentals, jouxtant les propriétés existantes d'Interinvest, Herentals Logistics. Il est ainsi possible de réaliser le développement de l'ensemble du site

Le prix d'acquisition du bien immobilier pour le calcul du prix des actions s'élève à environ € 11 millions.

L'immeuble de bureaux de qualité situé à Herentals, le long de l'E313, a été construit en 2007 et compte environ 7.300 m² d'espaces de bureaux. L'immeuble de six étages, composé de trois ailes, est loué à 85% à 11 locataires et propose, outre des bureaux traditionnels, des espaces de bureaux flexibles et un service intégral. L'acquisition de l'immeuble de bureaux avec une position de terrain stratégique s'inscrit dans le plan de croissance stratégique et permet en outre un redéveloppement de grande envergure sur l'ensemble du site de Herentals, avec une intégration durable unique de bureaux et de logistique. Le terrain sur lequel est implanté l'immeuble de bureaux jouxte en effet les immeubles logistiques Herentals Logistics qui font déjà partie du portefeuille immobilier d'Interinvest.



Herentals › Atealaan - Immeuble de bureaux



Merchtem: extension built-to-suit sur le site logistique existant

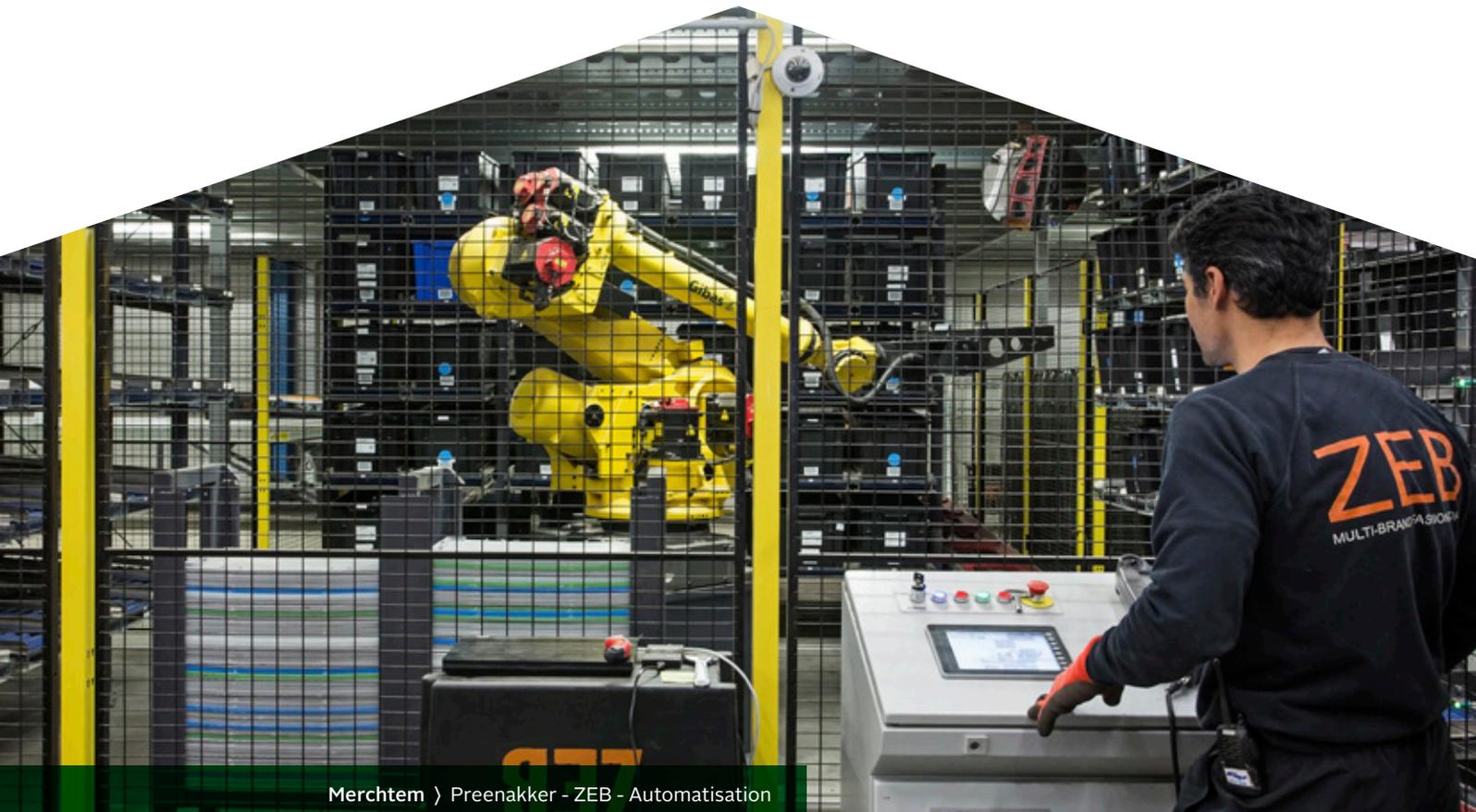
Durant le premier trimestre de 2020, les travaux ont débuté dans le zoning industriel Preenakker à Merchtem pour une extension built-to-suit qui sera contiguë à l'entrepôt actuel du locataire ZEB, multi-brand fashion store. Le site logistique existant de plus de 7.000 m² deviendra, suite à l'extension, un entrepôt de distribution de plus de 14.000 m² avec mezzanine. L'investissement total d'Interinvest relatif à l'extension s'élève à environ € 6,3 millions. L'ensemble du site sera certifié « BREEAM Very Good » .

Extension
site logistique

BREEAM
Very Good

La réception de l'immeuble, y compris les installations techniques, aura lieu dans le courant de 2020. À partir de ce moment, une convention de bail de longue durée entrera en vigueur pour l'extension qui génère environ € 0,4 million de revenus locatifs sur base annuelle. La convention de bail pour l'immeuble existant sera prolongée simultanément.

Ces activités, entièrement développées « in-house », s'inscrivent à la fois dans le cadre du positionnement d'Interinvest en tant que partenaire immobilier qui répond de manière flexible aux besoins du client et dans la stratégie d'extension du portefeuille immobilier logistique.



Merchtem) Preenakker - ZEB - Automatisation

1.2 Potentiel de développement

Outre les biens disponibles à la location, Interinvest dispose d'un potentiel de développement futur. La société détient ainsi plusieurs réserves de terrains, dont la principale se compose de 250.000 m² situés sur l'ancien site Ford à Genk.

Genk Green Logistics: le redéveloppement de la zone B de l'ancien site Ford a commencé

La réalisation du projet de redéveloppement de Genk Green Logistics se déroule comme prévu et est conforme à la stratégie d'Interinvest visant à créer une valeur durable. Le premier complexe logistique d'environ 25.000 m² est actuellement en construction dans le respect des normes « BREEAM Outstanding » et seront réceptionnées à la moitié du T4 2020.

La commercialisation du vaste projet state-of-the-art de 250.000 m² au total bat son plein. Bien que De Vlaamse Waterweg doive encore effectuer, en 2020 et 2021, des travaux de démolition, d'assainissement et d'infrastructure sur la zone A, Genk Green Logistics peut entamer en parallèle le développement de nouvelles constructions sur la quasi-totalité du terrain appartenant à Genk Green Logistics.



Genk Green Logistics > Artist impression

1.3 Activités locatives¹

Malgré les circonstances difficiles et les incertitudes découlant de l'actuelle crise sanitaire mondiale, Interinvest a pu réaliser un certain nombre de transactions importantes durant le premier semestre de 2020, en s'engageant à créer de la valeur par un travail orienté client. L'activité locative est visible dans les deux segments, avec les locations à Puurs dans le segment logistique, ce qui résulte en un taux d'occupation de 99% pour le portefeuille logistique en Belgique.

Au total, 14% du loyer annuel contractuel des bureaux et immeubles logistiques ont été prolongés ou renouvelés. 5% d'entre eux concernent de nouvelles transactions, 9% sont des extensions et prolongations avec des clients existants d'Interinvest.

Dans le segment des bureaux, des contrats ont été conclus pour un total de 12.054 m². 5% du loyer annuel contractuel du portefeuille de bureaux, soit € 1,4 million, ont été prolongés ou renouvelés. Il s'agit principalement de prolongations à Mechelen Business Tower et Mechelen Campus.

Dans le segment logistique, des contrats ont été conclus pour un total de 171.226 m². 21% du loyer annuel logistique contractuel, soit € 7,0 millions, ont été prolongés ou renouvelés. 9% concernent des contrats avec de nouveaux locataires ou des locataires existants sur de nouveaux sites, 11% concernent des prolongations de contrats existants et 1%, une extension d'un contrat existant. Les principales transactions ont été conclues à Herentals avec la prolongation de Nike Europe Holding jusqu'à fin 2022 et à Puurs, fin juin 2020, avec l'extension de Delhaize et la location à DPD Belgium. Aux Pays-Bas, une convention de bail a également été conclue avec OneMed pour la nouvelle construction logistique Gold Forum à Eindhoven.

¹ Chiffres et calculs sur base des loyers annuels contractuels au 30 juin 2020.



Mechelen Campus } Tour - Greenhouse Mechelen

1.4 EPRA résultat

Au quatrième trimestre 2019, Interinvest a réalisé une rotation des actifs dans son portefeuille immobilier par la vente de trois sites logistiques en Belgique (Houthalen, Oudsbergen et Aartselaar). Interinvest a ainsi réagi à la forte conjoncture sur le marché immobilier logistique et réalisé une plus-value attrayante en 2019.

Les moyens financiers dégagés seront investis en 2020 dans des biens immobiliers répondant à deux piliers de la stratégie #connect2022, à savoir la durabilité et la création de valeur par le potentiel de (re)développement futur. Les investissements du premier semestre 2020 à Venlo, Roosendaal, Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Herentals, Merchtem et Genk Green Logistics sont tous, soit des immeubles durables, soit présentent un potentiel de développement futur, soit les deux.

Grâce à cette rotation d'actifs, le portefeuille immobilier a gagné en qualité et les anciens immeubles qui n'étaient pas résistants à l'épreuve du temps ont été remplacés par des immeubles tournés vers l'avenir. Ces investissements dans des (re)développements ne génèrent toutefois pas encore immédiatement des revenus locatifs et ne contribuent donc pas pleinement à l'EPRA résultat du premier semestre de 2020 (Roosendaal Braak, Gold Forum à Eindhoven, Merchtem et Genk Green Logistics).

L'**EPRA résultat** au 30 juin 2020 s'élève à € 18,9 millions et baisse de 25% par rapport au premier semestre de l'année dernière (€ 25,1 millions). Les principales explications de cette diminution sont une combinaison de revenus locatifs réduits en raison, d'une part, de l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic en 2019 et, d'autre part, de la rotation des actifs susmentionnée au premier semestre de 2020, de l'augmentation des charges immobilières et de la baisse des coûts de financement.

La **marge d'exploitation** baisse et passe de 82% au premier semestre de 2019 (hors indemnité de rupture de Medtronic) à 78% au premier semestre de 2020 en raison de l'évolution susmentionnée des revenus locatifs et de l'augmentation des charges immobilières.

Le **taux d'intérêt moyen des financements** s'élève à 2,0% au premier semestre de 2020, une baisse par rapport à l'exercice 2019 (2,3%), en misant activement sur l'optimisation de la structure de financement et les faibles taux d'intérêt actuels.

L'**EPRA résultat par action** s'élève pour le premier semestre de 2020 à € 0,76 (€ 1,03 pour le premier semestre de 2019, soit € 0,83 hors l'indemnité de rupture unique reçue de Medtronic).



1.5 Portefeuille immobilier

Aperçu du portefeuille

CHIFFRES CLÉS*	30.06.2020					31.12.2019				
	LOGISTIQUE		BUREAUX	TOTAL		LOGISTIQUE		BUREAUX	TOTAL	
	Belgique	Pays-Bas	TOTAL logis-tique	TOTAL bureaux		Belgique	Pays-Bas	TOTAL logis-tique	TOTAL bureaux	
Juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	335.998	268.422	604.420	356.769	961.189	324.637	218.107	542.744	350.069	892.813
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location (en milliers €)	315.218	266.298	581.516	356.769	938.286	315.099	194.345	509.444	350.069	859.513
Loyers contractuels (en milliers €)	22.528	15.351	37.879	29.418	67.297	21.665	11.509	33.174	28.339	61.513
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	7,1%	5,8%	6,5%	8,2%	7,2%	6,9%	5,9%	6,5%	8,1%	7,2%
Rendement locatif brut (y compris valeur locative estimée sur inoccupation) sur immobilier disponible à la location (en %)	7,2%	6,2%	6,8%	9,3%	7,7%	7,3%	5,9%	6,7%	9,0%	7,7%
Rendement locatif net (EPRA RIN) (en %)	6,1%	4,9%	5,6%	6,4%	5,9%	5,8%	5,0%	5,5%	6,5%	5,9%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	3,4	7,9	5,1	3,3	4,3	3,2	9,3	5,3	3,1	4,3
Taux d'occupation (EPRA) (en %)	99%	91%	95%	88%	92%	94%	100%	96%	90%	93%
Nombre de sites louables	21	14	35	14	49	21	10	31	13	44
Surface locative brute (en milliers de m ²)	474	310	784	246	1.030	474	234	708	238	946

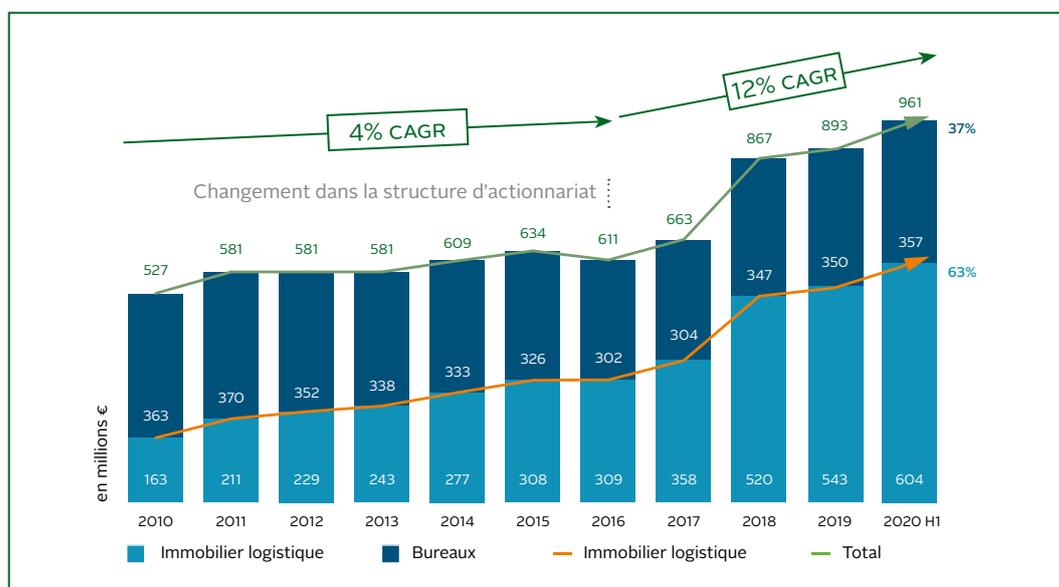
* Tous les concepts et leur calcul sont repris dans un lexique sur le site web www.intervest.be, appelé « Glossaire et mesures alternatives de performance ».

Au 30 juin 2020, le portefeuille immobilier a une **superficie locative** de plus de 1 million de m².

La **juste valeur des immeubles de placement** s'élève à € 961 millions au 30 juin 2020 (€ 893 millions au 31 décembre 2019). Cette valeur totale comprend, outre l'immobilier disponible à la location d'un montant d'environ € 938 millions, environ € 7 millions de potentiel de développement (Genk Green Logistics phase 1), environ € 5 millions pour un projet de développement à Merchtem et environ € 11 millions pour des réserves de terrain (Genk, Herentals et 's-Hertogenbosch aux Pays-Bas).

L'augmentation de € 68 millions, soit 8% au premier semestre de 2020, résulte principalement:

- › de l'acquisition de trois sites logistiques aux Pays-Bas (Eindhoven, 's-Hertogenbosch et Venlo) pour une valeur d'acquisition totale de € 43 millions
- › de l'acquisition d'actions d'une société immobilière ayant un immeuble de bureaux à Herentals dont la juste valeur s'élève à € 12 millions
- › des investissements dans les projets de développement à Genk Green Logistics, Merchtem et Roosendaal Braak pour un montant total de € 10 millions
- › des investissements et extensions dans le portefeuille immobilier existant de € 3 millions, principalement dans Greenhouse BXL (immeuble de parking)
- › du transfert des panneaux solaires des immeubles de placement vers les autres immobilisations corporelles conformément à IAS 16 pour un montant de € 2 millions
- › de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de € 2 millions ou 1%



Le taux d'occupation total du portefeuille disponible à la location s'élève à 92% au 30 juin 2020 et est resté pratiquement stable par rapport à la fin de l'année 2019 (93%).

Le taux d'occupation du **portefeuille logistique** total au 30 juin 2020 s'élève à 95% (96% au 31 décembre 2019). Le portefeuille logistique en Belgique a un taux d'occupation de 99% et a augmenté de 5 points de pourcentage par rapport à la fin de l'année 2019 en raison d'une location à DPD Belgium et d'une extension de Delhaize à Puurs. La baisse du taux d'occupation du portefeuille logistique aux Pays-Bas de 9 points de pourcentage par rapport à fin 2019 passant à 91% est liée à la réception du nouveau complexe Roosendaal, qui n'est pas encore loué au 30 juin 2020. Aux Pays-Bas, une convention de bail a également été conclue avec OneMed pour la nouvelle construction logistique Gold Forum à Eindhoven. Cette nouvelle construction a été réceptionnée au premier semestre de 2020.

Le taux d'occupation du **portefeuille de bureaux** diminue de 2 points de pourcentage par rapport à la fin 2019 et s'élève à 88% au 30 juin 2020.



Répartition des risques dans le portefeuille

Au 30 juin 2020, la proportion des deux segments immobiliers dans le portefeuille s'élève à 63% pour l'immobilier logistique et 37% pour les immeubles de bureaux, contre respectivement 61% et 39% au 31 décembre 2019. 28% de l'ensemble du portefeuille immobilier consistent en de l'immobilier logistique aux Pays-Bas.



63%

Immobilier logistique Belgique 35%
Immobilier logistique Pays-Bas 28%



37%

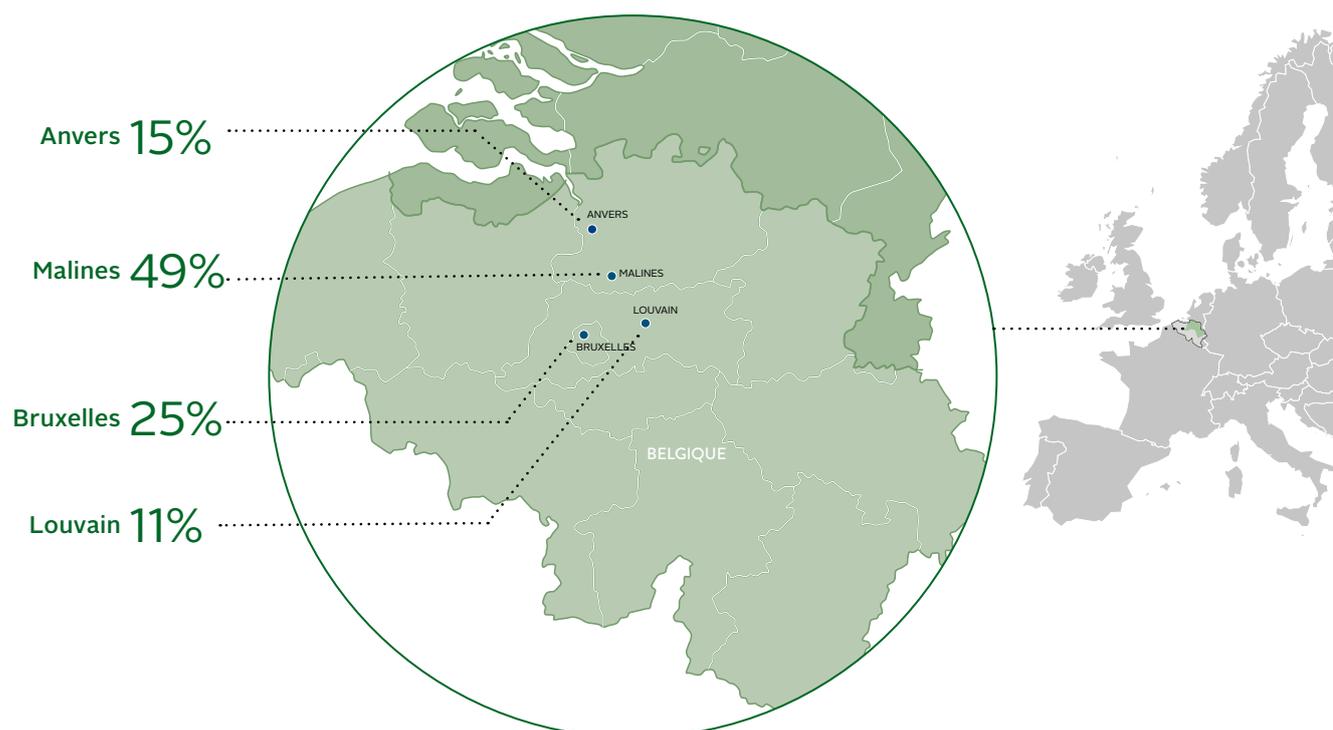
Bureaux





Répartition géographique

Bureaux



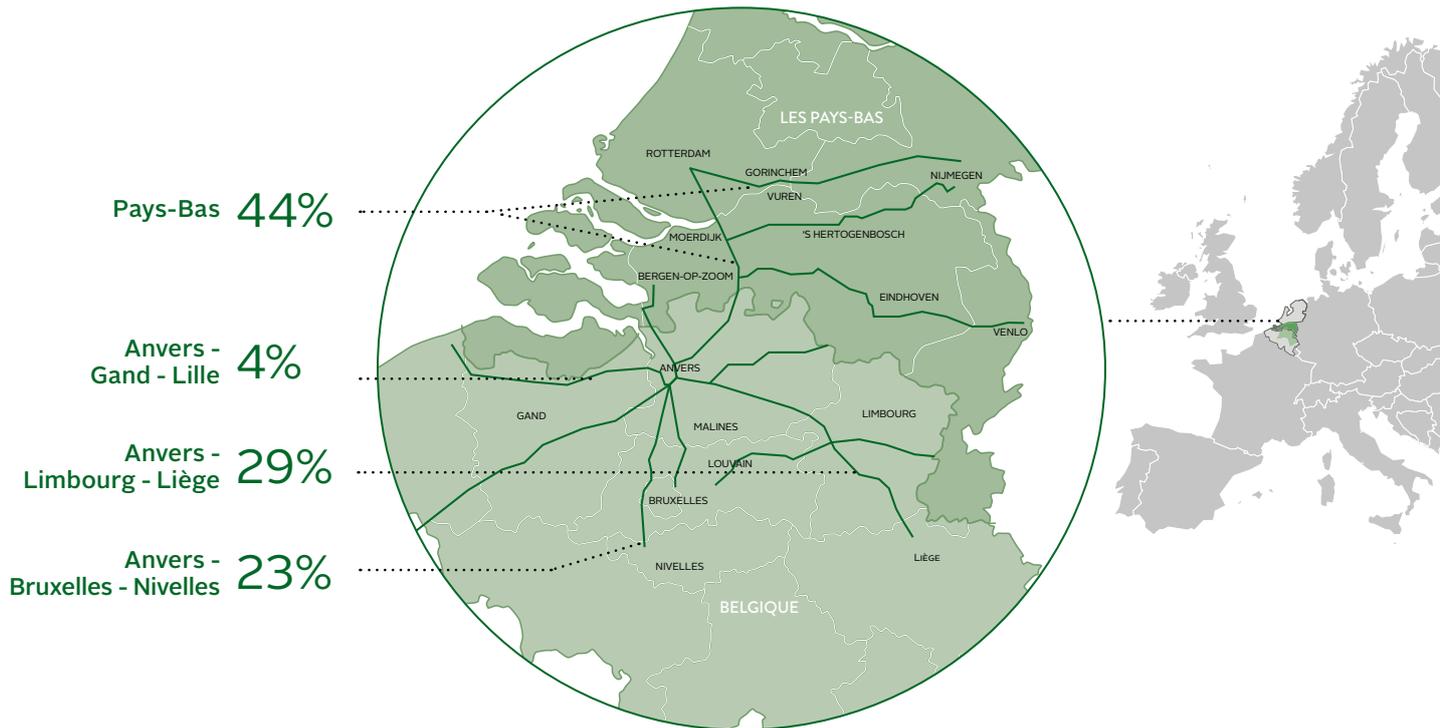
L'accent stratégique du **portefeuille de bureaux** se situe sur l'axe Anvers - Malines - Bruxelles, qui reste toujours la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique.

Interinvest aspire à des immeubles de bureaux de qualité dans des endroits attrayants et facilement accessibles avec une population d'étudiants importante, comme Anvers (15%), Malines (49%), Bruxelles (25%) et Louvain (11%).



Répartition géographique

Immobilier logistique



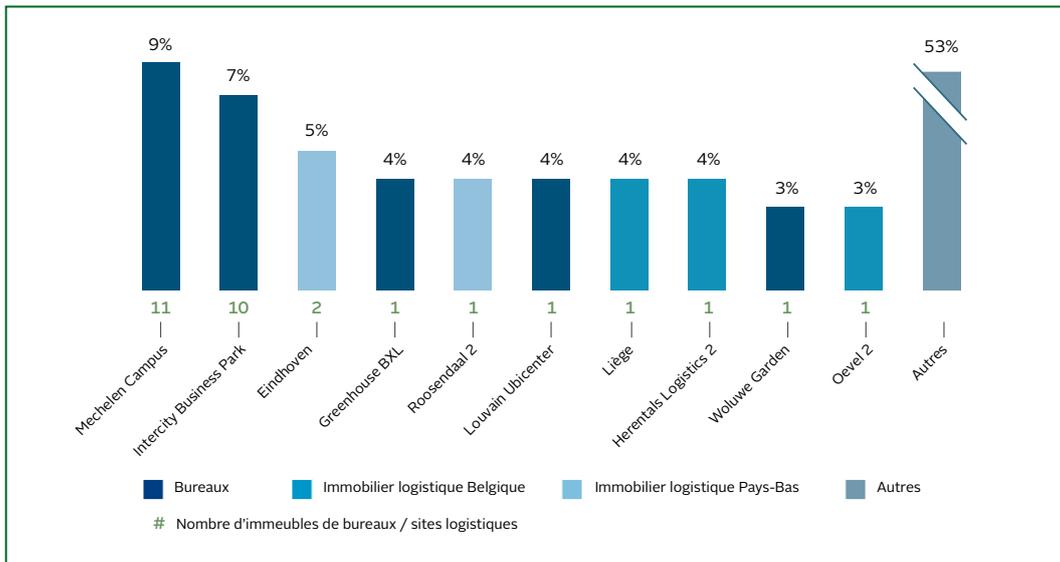
Au sein de l'**immobilier logistique** Interinvest possède principalement dans son portefeuille des sites à des emplacements multimodaux de dimension critique (> 25.000 m²). Ces sites se trouvent sur les principaux axes logistiques en Belgique et aux Pays-Bas.

56% du portefeuille logistique sont situés en Belgique, sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Gand - Lille. 44% du portefeuille logistique sont situés aux Pays-Bas, dans les corridors logistiques au sud du pays.

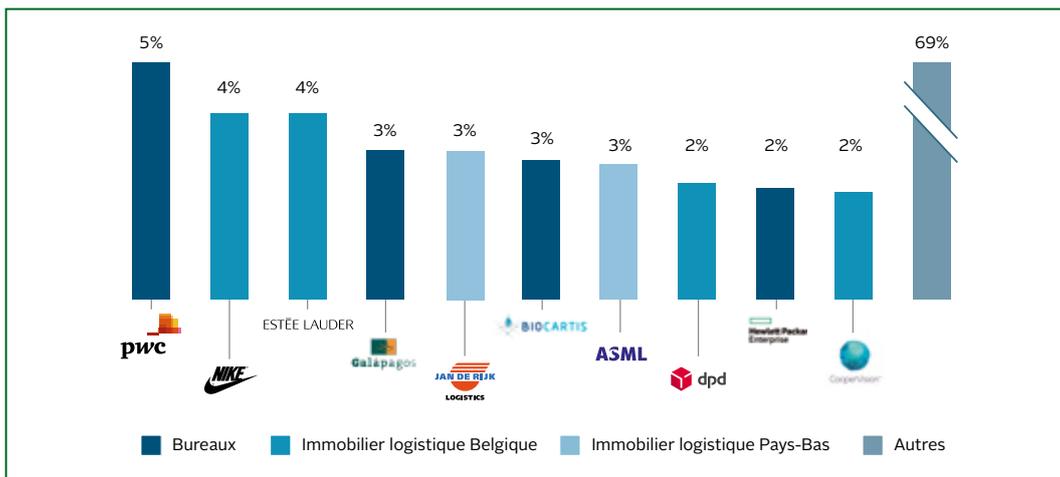


Répartition des risques des immeubles par taille¹

Intervest tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaie de limiter la part relative des immeubles individuels et complexes dans l'ensemble du portefeuille immobilier. Avec une superficie de 58.000 m² environ, Mechelen Campus est le plus grand complexe et se compose de 11 immeubles séparés. Intercity Business Park se compose également de plusieurs immeubles.



Répartition des risques selon les locataires²



Les revenus locatifs d'Intervest au 30 juin 2020 sont répartis sur quelque 230 locataires différents, ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 31% des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur, qui font souvent partie de groupes internationaux.

¹ Pourcentages calculés sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2020.

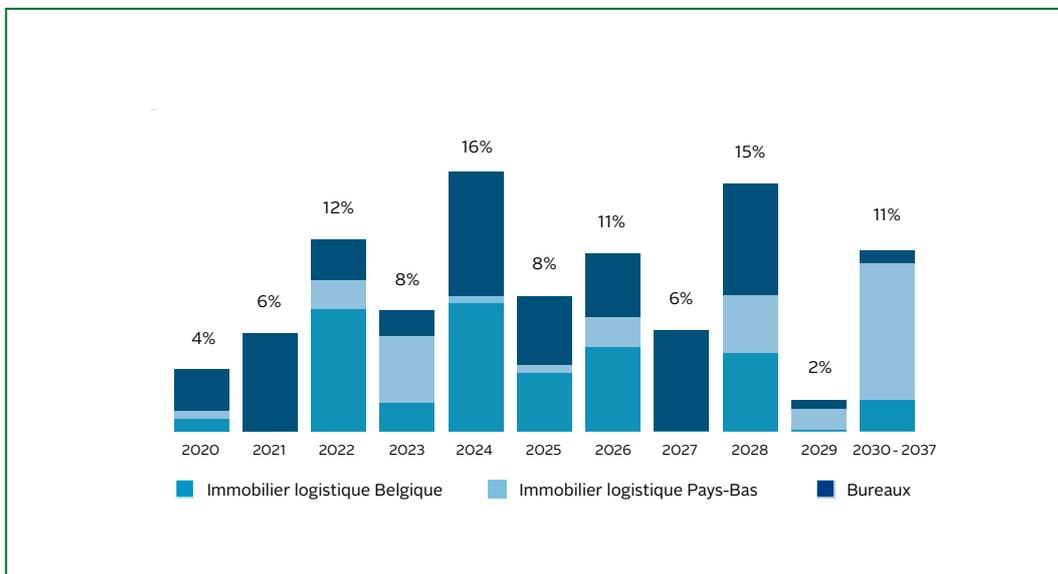
² Pourcentages sur base des loyers annuels contractuels.



Évolution du portefeuille¹

Échéance finale des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille

Les échéances finales des contrats de bail à long terme sont bien réparties sur les prochaines années. 4% des contrats ont, sur base des revenus locatifs annuels, une échéance au deuxième semestre 2020 (9% au 31 décembre 2019). 3% de ces contrats font partie du portefeuille de bureaux. Pour un certain nombre de contrats, des négociations de prolongation poussées sont déjà en cours, dont la plus importante à Intercity Business Park (1%).



En 2021, 6% des contrats arrivent à échéance finale dans le portefeuille de bureaux. Le contrat de bail avec PricewaterhouseCoopers à Woluwe Garden se termine le 31 décembre 2021. Ce locataire, qui représente 5% des revenus locatifs contractuels d'Interinvest, quittera le site. Comme déjà annoncé, les futures possibilités pour cet immeuble sont actuellement étudiées, aussi bien au niveau d'un redéveloppement en Greenhouse-hub qu'au niveau d'un désinvestissement.

La fin des mises à disposition avec Nike Europe Holding à Herentals avec une échéance initiale en partie en 2020 et en partie en 2021 a entre-temps été prolongée jusqu'au 31 décembre 2022 avec possibilité de résiliation intermédiaire fin 2021. Ces contrats représentent 4% des revenus locatifs contractuels.

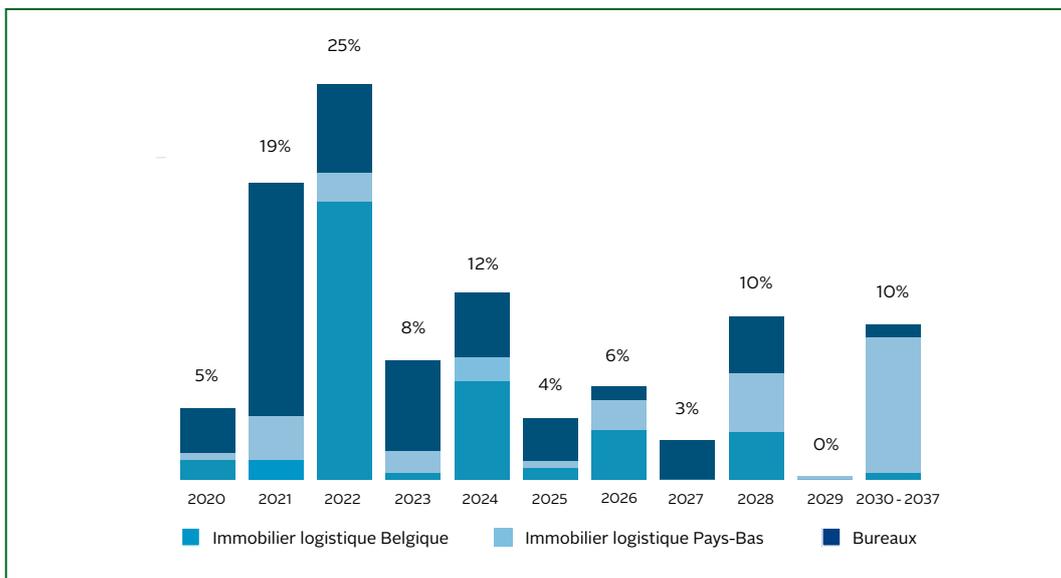
Sur la totalité des contrats de bail, 78% ont une échéance finale après 2022.

¹ Les contrats flexibles pour les espaces de coworking et serviced offices ne sont pas pris en considération lors des calculs. Ils représentent actuellement moins de 1% des loyers contractuels annuels.



Prochaine échéance des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille

Ce graphique montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire). Étant donné qu'Interinvest a plusieurs contrats de bail à long terme, tous les contrats de bail ne sont pas résiliables dans les trois ans souvent d'usage.



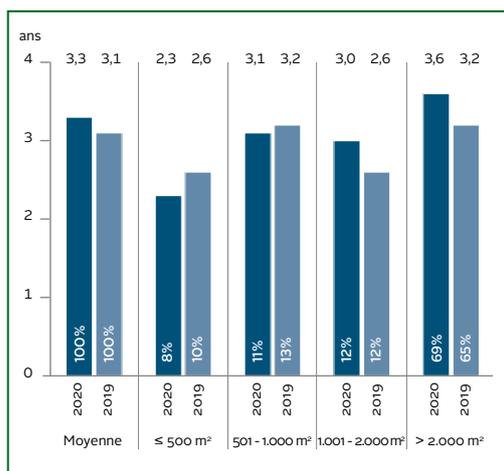
Ce graphique montre le scénario hypothétique au 30 juin 2020 dans le cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la première échéance intermédiaire. Il s'agit d'un worst case scenario. Les locataires qui sont partis au premier semestre de 2020 n'ont résilié en moyenne qu'après une période locative de 9 ans.

Au second semestre de 2020, 5% des contrats, sur base des revenus locatifs annuels, ont une prochaine échéance.

Au 30 juin 2020, la durée moyenne restante des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille s'élève à 4,3 ans, un niveau égal à celui du 31 décembre 2019.



Durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine date d'échéance pour les bureaux

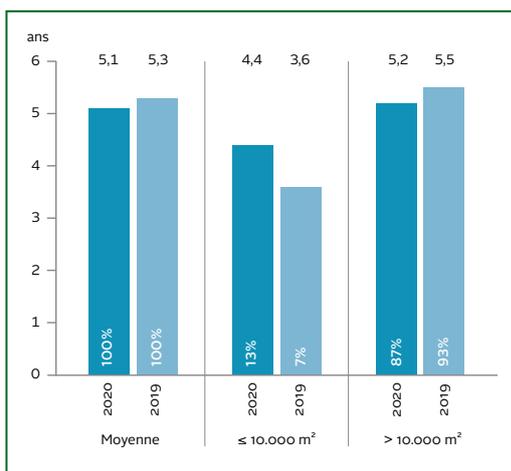


Pour les **bureaux**, la durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 3,3 ans au 30 juin 2020 (3,1 ans au 31 décembre 2019). Cette augmentation est une conséquence des nouvelles transactions au premier semestre de 2020, dont la plus importante concerne un contrat à durée fixe de 9 ans à Mechelen Business Tower.

Ainsi, au 30 juin 2020, pour les principaux locataires (au-delà de 2.000 m²) qui représentent 69% des revenus locatifs restants et ont donc un impact important sur les résultats d'Intervest, la prochaine échéance est fixée à 3,6 ans (3,2 ans au 31 décembre 2019).

Au 30 juin 2020, la durée moyenne restante des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux est de 3,3 ans (3,1 ans au 31 décembre 2019). Pour les surfaces supérieures à 2.000 m², cette durée est de 3,6 ans (3,2 ans au 31 décembre 2019).

Durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine date d'échéance pour l'immobilier logistique



Pour les **immeubles logistiques**, la durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 5,1 ans au 30 juin 2020 (5,3 ans au 31 décembre 2019).

Pour le portefeuille logistique situé en Belgique, la durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 3,4 ans au 30 juin 2020 (3,2 ans au 31 décembre 2019).

Le portefeuille logistique aux Pays-Bas, où la conclusion de contrats à long terme est souvent d'usage, a une durée restante moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance de 7,9 ans (9,3 ans au 31 décembre 2019).

Pour le portefeuille logistique, la durée moyenne restante des contrats de bail est de 5,1 ans au 30 juin 2020 (5,3 ans au 31 décembre 2019).

Évaluation du portefeuille

Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers au 30 juin 2020.

EXPERT IMMOBILIER	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield Belgium	344.924	353.547
CBRE Valuation Services	332.259	340.565
CBRE Valuation Advisory	266.298	284.920
TOTAL	943.481	979.032

L'expert immobilier Cushman & Wakefield Belgium évalue le portefeuille de bureaux pour Interinvest. Le portefeuille logistique d'Interinvest est évalué par CBRE Valuation avec CBRE Valuation Services pour l'immobilier logistique en Belgique et CBRE Valuation Advisory pour l'immobilier logistique aux Pays-Bas.

La juste valeur totale du portefeuille immobilier disponible à la location et des projets de développement sous IAS 40 évalués par les experts immobiliers, s'élève à € 943 millions.

L'ensemble du portefeuille immobilier au 30 juin 2020 s'élève à € 961 millions. Cette valeur comprend la valeur d'évaluation par les experts immobiliers à concurrence de € 943 millions, majorée de € 7 millions de projets de développement et de € 11 millions de réserves de terrain, reprises au bilan selon IAS 16.





Clause d'incertitude significative concernant le nouveau coronavirus (COVID-19) reprise dans les rapports d'évaluation

L'apparition du COVID-19 causée par le nouveau coronavirus, déclarée « pandémie » par l'Organisation mondiale de la Santé le 11 mars 2020, a un impact sur les marchés financiers du monde entier. De nombreux pays ont imposé des restrictions concernant les déplacements.

Dans de nombreux secteurs, l'activité commerciale en est affectée. À la date de l'évaluation, nous ne pouvons pas procéder à une évaluation en accordant autant d'importance aux données de marché antérieures, à des fins de référence. En raison de la réaction actuelle au COVID-19, nous sommes confrontés à une série de circonstances sans précédent sur lesquelles il est difficile de porter un jugement. Notre évaluation est dès lors rapportée sur base d'une « incertitude significative dans l'évaluation » selon VPS 3 et VPGA 10 de l'édition internationale du Red Book de la RICS. Par conséquent, il convient d'accorder moins de confiance que d'habitude à notre évaluation, et de l'envisager avec plus de prudence. Compte tenu de l'impact incertain que le COVID-19 pourrait avoir à l'avenir sur le marché immobilier, nous conseillons de réviser régulièrement l'évaluation du bien immobilier en question.

Les immeubles évalués sur base de leur potentiel commercial, tels que les hôtels, restaurants et cafés, mais aussi les établissements de soins et les logements pour étudiants, peuvent voir leur valeur plus fortement impactée que des immeubles appartenant à d'autres catégories. Par conséquent, nous recommandons de réviser plus fréquemment et plus minutieusement les évaluations relatives à ce type d'actifs que celles relatives à d'autres types de biens immeubles. En ce qui concerne les hôtels, le taux d'occupation à la baisse pourrait mettre en péril leur rentabilité (et par conséquent, leur valeur), notamment quand ils sont très dépendants du tourisme ou de réunions et d'événements.

Pour éviter tout malentendu, la mention de la clause « incertitude significative dans l'évaluation » ne signifie pas que l'évaluation n'est pas fiable. Elle est utilisée pour apporter clarté et transparence aux parties d'une manière professionnelle, de sorte que - dans les circonstances exceptionnelles actuelles - l'évaluation est moins certaine que ce ne serait le cas autrement.



1.6 Le marché immobilier¹

1.6.1 Le marché des bureaux

Tendances

La tendance du marché de l'immobilier de bureaux est difficile à prévoir après le premier semestre de 2020. L'impact de la pandémie de COVID-19 laisse des traces à tous les niveaux et incite un grand nombre de parties à réfléchir à leur stratégie immobilière et de logement.

Des environnements de bureaux agréables dans des endroits facilement accessibles restent un atout important. Les villes dites estudiantines et les environnements regroupant une communauté et des services, restent un facteur important pour les entreprises souhaitant attirer et conserver du personnel qualifié. Si l'emplacement actuel ne répond pas à ces critères, les utilisateurs seront tentés d'envisager un déménagement. L'épidémie de COVID-19 a, pour différentes raisons, quelque peu retardé ce processus décisionnel. D'une part, il y a l'impact économique d'un déménagement financièrement compliqué, d'autre

part, le concept général du télétravail qui a reçu un coup de pouce (forcé).

Cela se traduit également par une diminution du nombre de transactions et de prises en occupation. L'impact réel sur le marché des bureaux ne devrait se manifester que cet automne ou en 2021. Il n'est pas irréaliste de penser que les entreprises vont diminuer en surface (vu le nombre de télétravailleurs) ou décentraliser sur des sites stratégiques pour contourner la problématique de la mobilité. Bien sûr, cela pose des défis, même s'il s'agit d'une tendance qui s'était déjà amorcée avant la crise. En effet, les promoteurs immobiliers ont déjà répondu à ce besoin de bureaux trendy à des emplacements de premier ordre, et n'ont pas hésité à construire à risque. Compte tenu de la politique des taux d'intérêt en cours et des rendements élevés, cette tendance va probablement se poursuivre.

¹ Sources: C&W Belgium Q1 & Q2 Office Marketbeat Brussels, Regional Q1 2020 Office Marketbeat; CBRE Logistics NL 2020; CBRE Market view Belgium Logistics 2020 Q2; Expertise News - N° 600 - 9 juillet 2020



Le marché locatif

Les bureaux bruxellois ont connu un premier semestre relativement calme, avec une prise en occupation d'environ 142.000 m² au total, contre 331.000 m² au premier semestre de 2019. Cela est bien entendu en partie dû à la crise du coronavirus, combinée à un niveau généralement bas d'espaces disponibles. Les loyers moyens ne sont pas encore influencés par la crise et continuent de fluctuer autour de € 190/m². Les loyers les plus élevés dans le quartier Léopold à Bruxelles restent également stables jusqu'à € 320/m².

Au premier semestre, les marchés régionaux ont enregistré des prestations similaires à celles de Bruxelles. Les loyers les plus élevés sur les sites de premier ordre à Anvers, Gand et Namur ont continué d'augmenter pour atteindre € 160/m², une hausse jusqu'à € 165/m² étant prévue pour plus tard dans l'année. Cela résulte surtout d'un manque d'immeubles de bureaux facilement accessibles.

En Flandre, Anvers reste le principal marché de bureaux avec une prise en occupation de 25.000 m² (baisse de 60% par rapport à 2019), soit 40% de la prise en occupation totale en Flandre.

Malgré un certain nombre de transactions dans le pipeline, les experts s'attendent à ce que la prise en occupation affiche encore de faibles performances pendant un certain temps. L'impact précis de la crise du coronavirus sur le marché des bureaux se manifesterait probablement au second semestre. Pour le moment, les experts remarquent que de nombreuses décisions ou remplacements sont mis « en attente » en raison d'une incertitude accrue ou d'exigences supplémentaires imposées par les banques pour les financements. La prise en occupation par les centres de coworking ralentit aussi considérablement. En raison de la crise et de l'augmentation du télétravail, de nombreux utilisateurs de bureaux examineront leur stratégie immobilière au cours des prochains mois, ce qui pourrait entraîner une plus grande décentralisation ou un boost pour les centres de coworking.

Le marché de l'investissement

Avec € 2,4 milliards, le premier semestre a vu le volume d'investissement le plus élevé jamais enregistré sur le marché bruxellois des bureaux. Une grande partie de celui-ci est due à une seule transaction, à savoir la vente de la Tour des Finances (€ 1,3 milliard). Malgré cela, le reste du marché a également enregistré de solides prestations, avec un total de 45 transactions (un nombre record sur un semestre). La plupart des transactions ont déjà commencé avant l'épidémie de coronavirus et ont été conclues au T1.

L'effet du COVID-19 est surtout perceptible au deuxième trimestre, avec un volume limité de seulement € 340 millions, y compris la vente de la Silver Tower par Ghelamco pour € 200 millions. Les prime yields restent pour l'instant stables à 4%, avec des exceptions allant jusqu'à 3,5% pour les contrats à long terme.

Dans les régions, le marché des investissements suit un scénario similaire avec un nombre de transactions importantes comme l'achat de Post X par AG et celui du MG Business Center par Belfius. Anvers et Gand restent des marchés secondaires attractifs pour les investisseurs (majoritairement) belges.



Anvers > Greenhouse Antwerp

1.6.2 Le marché de l'immobilier logistique

Tendances

Les emplacements à proximité des nœuds multimodaux (rail, barge, aéroport...) sur les axes principaux vers l'arrière-pays restent les emplacements optimaux pour les parties logistiques traditionnelles comme les centres de distribution européens, en combinaison avec des emplacements centraux pour la distribution nationale. Suite à l'ascension du e-commerce (renforcée par la crise du coronavirus), des emplacements viennent se rajouter sur des positions stratégiques en bordure des grandes villes, qui ont souvent des exigences très différentes en termes d'aménagement et d'espace disponible.

Les exigences en matière de durabilité et de coûts totaux sont de plus en plus strictes, ce qui fait que bon nombre des bâtiments actuels ne peuvent plus satisfaire aux conditions modernes. Il en résulte toute une série de projets de développement sur mesure et de redéveloppement de friches industrielles. Le nombre de terrains accessibles reste en effet très limité. Le développement à risque reste généralement limité avec quelques exceptions, comme dans le nord de Gand.

La crise du coronavirus a également laissé des traces dans la logistique au premier semestre, même si son impact peut être qualifié de variable. Il est certain qu'un grand nombre de producteurs de FMCG vont revoir, au cours des prochains mois, leur chaîne d'approvisionnement suite à la crise et aux chocs sur les stocks qui en découlent - avec des conséquences possibles au cours du second semestre de l'année, voire plus tard. D'autre part, la crise a entraîné une croissance accélérée des plateformes d'e-commerce, ce qui a accru les besoins de ces acteurs en termes d'espace. L'impact négatif sur les fournisseurs d'entre autres la vente au détail et l'horeca obligent les bailleurs à montrer une certaine flexibilité envers les locataires afin d'assurer l'avenir.

Le marché locatif

Les entreprises accordent de plus en plus d'attention à la durabilité et à l'optimisation des coûts de leur gestion d'entreprise et de leur processus logistique. Cela peut souvent mener à la recherche d'un nouvel emplacement ou à un développement sur mesure. Indépendamment des charges immobilières, les frais de transport et de travail sont également repris dans ce tableau. Si un immeuble industriel permet d'économiser sur les frais de transport, d'énergie ou d'entretien, les entreprises peuvent supporter et justifier un niveau de location plus élevé.

La prise en occupation totale au premier semestre s'élevait à 291.000 m². Soit environ 40% de surface en moins qu'en 2019, mais pour un nombre plus élevé de transactions. Le marché de l'immobilier logistique est traditionnellement régi par plusieurs transactions plus importantes qui influencent les chiffres annuels. En raison de l'offre limitée et de la demande persistante, tout indique toutefois que les loyers les plus élevés continueront à augmenter et que de nouveaux développements (avec ou sans risque) continueront à se produire.

Aux **Pays-Bas**, la prise en occupation totale s'élevait à 1,1 million de m² au premier semestre. Ce chiffre est significativement plus élevé que sur le marché belge, mais il s'agit d'une diminution par rapport à l'année dernière.



Pays-Bas › Vuren



Outre le coronavirus, la prééminence de l'azote et la discussion sur la planification spatiale et la « dégradation » du paysage aux Pays-Bas en sont probablement le moteur. Il s'agit principalement de projets built-to-suit dans des sites bien desservis dans le sud des Pays-Bas.

Marché de l'investissement

L'immobilier logistique reste une classe d'actifs attrayante pour les investisseurs. La robustesse du secteur a en outre été mise en évidence durant la crise du coronavirus. Les projets built-to-suit avec des contrats à long terme restent bien entendu les plus appréciés des investisseurs, mais en raison de

l'offre limitée de produits core+, de nombreux investisseurs se tournent également vers des produits value-add, avec ou sans potentiel de redéveloppement.

Avec la demande soutenue et la robustesse avérée de la logistique en tant que classe d'actifs, les experts immobiliers s'attendent à une stabilisation ou à une compression limitée des rendements. En Belgique, ils ne sont pas encore inférieurs à 5%, mais aux Pays-Bas, cette limite est déjà dépassée depuis un certain temps. Elle devrait également être atteinte en Belgique en 2020.

Il s'agit toujours d'un rendement plus élevé que celui des produits de première classe dans l'immobilier de bureaux.



1.7 Analyse des résultats¹

Comme indiqué dans la partie 1.4 EPRA résultat, l'EPRA résultat baisse au premier semestre 2020 par rapport au premier semestre 2019. Cela résulte principalement de l'indemnité de rupture unique reçue de Medtronic en 2019, de la rotation d'actifs réalisée fin 2019 et des investissements dans des immeubles durables et dans des immeubles ayant un potentiel de (re)développement et qui ne contribuent pas encore pleinement à l'EPRA résultat du premier semestre 2020.

À la suite de la crise du coronavirus, Interinvest a accordé des réductions de loyer limitées (moins de 0,1% au 30 juin 2020) à des locataires et aux utilisateurs des serviced offices et des lounges de coworking dans les emplacements Greenhouse en vue de soutenir le plus possible les business units vulnérables. Leur impact sur l'EPRA résultat du premier semestre 2020 n'est pas matériel. Il se dessine, du côté des créances commerciales impayées à la suite de la crise du coronavirus, une hausse par rapport au 31 décembre 2019 qui s'explique par l'approche proactive et l'interaction avec les locataires où Interinvest a élaboré pour un nombre de locataires (au 30 juin 2020 environ 3%) une prolongation du délai de paiement.

Les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élèvent au premier semestre 2020 à € 29,5 millions (€ 35,5 millions). Cette réduction de € 6,0 millions ou 17% par rapport au premier semestre 2019 provient essentiellement d'une part de l'indemnité de rupture unique reçue en 2019 à la suite du départ prématuré du locataire Medtronic à Oudsbergen de € 5,2 millions et d'autre part de la baisse des revenus locatifs du segment logistique de € 1 million résultant principalement du désinvestissement de trois sites logistiques fin 2019.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 4,4 millions pour le premier semestre 2020 (€ 3,7 millions). L'augmentation de

€ 0,7 million est principalement due aux investissements aux Pays-Bas où le pré-compte immobilier est partiellement à charge du propriétaire et aux frais de gestion plus élevés dans le segment des bureaux.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 2,3 millions et restent donc au même niveau qu'au premier semestre 2019 (€ 2,1 millions).

La baisse des revenus locatifs, combinée à la hausse des charges immobilières, entraîne une baisse du **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** de € 7,0 millions ou 23% qui s'élève à € 22,9 millions (€ 29,9 millions). Sans tenir compte de l'effet unique de l'indemnité de rupture reçue en 2019 de Medtronic pour (€ 5,2 millions), le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille baisse de 7% au 30 juin 2020 par rapport au 30 juin 2019.

La **marge d'exploitation** baisse et passe de 82% au premier semestre 2019 (sans l'indemnité de rupture Medtronic) à 78% au premier semestre 2020.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent au premier semestre 2020 à € 1,7 million (€ 4,6 millions). Les variations positives de la juste valeur sont le résultat combiné:

- › de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 10,0 millions ou environ 2% due à la contraction des rendements qui se poursuit aux Pays-Bas et en Belgique
- › de la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € 8,3 millions ou environ 3%, provenant principalement de l'estimation utilisée par les experts immobiliers en raison de l'incertitude économique actuelle provoquée par le coronavirus et la pandémie qui est associée.

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs de l'exercice 2019.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève au premier semestre 2020 à € 2 millions (€ 1,6 million) et comprend les impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre d'Interinvest aux Pays-Bas et en Belgique.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève au premier semestre 2020 à € -3,9 millions (€ -4,4 millions). La baisse de € 0,5 million des charges d'intérêt nettes est imputable au refinancement des instruments de couverture et au remboursement de l'emprunt obligataire dans le courant de 2019. Le taux d'intérêt moyen des financements a ainsi baissé et passe de 2,3% au premier semestre 2019 à 2,0% au premier semestre 2020.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** comprennent le changement de la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à IAS 39, ne peuvent être classés comme instrument de couverture du flux de trésorerie, d'un montant de € -2,2 millions (€ -4,1 millions).

Le taux d'intérêt moyen des financements a baissé et passe de 2,3% au premier semestre 2019 à 2,0% au premier semestre 2020.

Pour le premier semestre 2020, le **résultat net** d'Interinvest s'élève à € 16,4 millions (€ 24,0 millions) et peut être réparti comme suit:

- › l'**EPRA résultat** de € 18,9 millions (€ 25,1 millions) ou une baisse de € 6,2 millions ou 25%, combinée principalement à une baisse des revenus locatifs à la suite de l'indemnité unique reçue du locataire Medtronic et aux désinvestissements fin 2019 et aux charges immobilières plus élevées, compensée partiellement par une réduction des frais de financements; hors l'indemnité de rupture unique reçue en 2019, l'EPRA résultat baisse de € 1,0 million ou 5% par rapport au 30 juin 2019
- › le **résultat sur portefeuille** de € -0,3 million (€ 3,0 millions)
- › les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** d'un montant de € -2,2 millions (€ -4,1 millions).

L'EPRA résultat s'élève à € 18,9 millions au premier semestre 2020. Compte tenu de la moyenne pondérée des 24.823.883 actions, cela donne un **EPRA résultat par action** de € 0,76 (€ 1,03) au premier semestre 2020.

CHIFFRES CLÉS	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Nombre d'actions à la fin de la période	25.500.672	24.657.003	24.657.003
Nombre d'actions copartageantes	25.500.672	24.657.003	24.657.003
Moyenne pondérée du nombre d'actions	24.823.883	24.516.858	24.374.391
Résultat net (6 mois/1 an/6 mois) (€)	0,66	2,68	0,98
EPRA résultat par action (6 mois/1 an/6 mois) (€)	0,76	1,91	1,03
Valeur nette (juste valeur) (€)	20,35	21,25	19,55
Valeur active nette EPRA (€)	21,06	21,79	20,04
Taux d'endettement (max. 65%) (%)	43,8%	39,0%	45,2%

La **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève au 30 juin 2020 à € 20,35 (€ 21,25 au 31 décembre 2019). Étant donné qu'au 30 juin 2020, le cours boursier de l'action Interinvest (INTO) s'élève à € 22,85, l'action cote à la date de clôture avec une prime de 12% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Au premier semestre 2020, il y a un renforcement des **capitaux propres** de la société de € 16,3 millions à la suite du dividende optionnel où il a été opté pour 62% des actions pour l'apport du droit de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement en espèces. 843.669 nouvelles actions ont été créées de sorte que le nombre total d'actions Interinvest s'élève au 30 juin 2020 à 25.500.672 (24.657.003 unités au 31 décembre 2019). Les nouvelles actions qui ont été créées participent au résultat de la société à partir du 1 janvier 2020.

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 314 millions (€ 274 millions au 31 décembre 2019) et comprennent principalement les dettes financières non courantes. Celles-ci se com-

posent essentiellement de € 287 millions de crédits auprès d'institutions financières, dont l'échéance se situe après le 30 juin 2021. D'autre part les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 9 millions des couvertures de cash-flow conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes et les dettes relatives aux indemnités d'emphytéose à payer pour Oevel et Gand d'un montant de € 2 millions. Au 30 juin 2020, une provision de € 9 millions a été créée pour les impôts différés.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 166 millions (€ 120 millions au 31 décembre 2019) et se composent principalement de € 126 millions de dettes financières courantes (€ 53 millions de prêts bancaires, un papier commercial de € 38 millions et un emprunt obligataire de € 35 millions échéant le 1er avril 2021), de € 17 millions de dettes commerciales et autres dettes et passifs courants et de € 22 millions de comptes de régularisation.



Gand › Immeuble logistique



EPRA - CHIFFRES CLÉS	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	0,76	1,91	1,03
EPRA VAN (€ par action)	21,06	21,79	20,04
EPRA VANNN (€ par action)	20,25	21,14	19,42
EPRA NRV (€ par action) (nouvel indicateur)	22,46	23,01	21,27
EPRA NTA (€ par action) (nouvel indicateur)	21,04	21,77	19,99
EPRA NDV (€ par action) (nouvel indicateur)	20,25	21,14	19,42
EPRA Rendement Initial Net (%)	5,9%	5,9%	5,8%
EPRA RIN Ajusté (%)	6,1%	6,1%	6,2%
EPRA taux de vacance locative (%)	8,0%	6,8%	9,2%
EPRA ratio de coûts (y compris frais directs de vacance) (%)	22,4%	15,5%	15,9%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (%)	21,1%	14,5%	14,9%

L'EPRA RIN et l'EPRA RIN ajusté au 30 juin 2020 diminuent par rapport au 31 décembre 2019 à la suite de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique existant. Cela provient essentiellement de la réception de Roosendaal Braak, qui est encore disponible à la location au 30 juin 2020, et à la contraction des rendements qui se poursuit dans le portefeuille logistique aux Pays-Bas et en Belgique. Sans tenir compte de Roosendaal Braak l'EPRA RIN et l'EPRA RIN ajusté s'élèvent à respectivement 5,9% et 6,1% au 30 juin 2020, restant ainsi au même niveau au 31 décembre 2019.

L'EPRA ratio des coûts au 30 juin 2020 a augmenté par rapport au 30 juin 2019. Cette augmentation est imputable à la baisse des revenus locatifs dans le portefeuille logistique à la suite des désinvestissements fin 2019 et à l'in-

demnité de rupture unique de Medtronic reçue en 2019, combinée à des charges immobilières plus élevées. Sans tenir compte de l'indemnité de rupture reue de Medtronic, l'EPRA ratio de coûts y compris les frais de vacance directs au 30 juin 2019 se seraient élevés à 18,3%, et à 17,2% hors les frais de vacance directs.

L'EPRA ratio des coûts est au cours de l'exercice toujours plus élevé qu'au 31 décembre, étant donné qu'en application d'IFRIC 21 les prélèvements imposés par les autorités, comme le précompte immobilier sur immeubles et la taxe boursière annuelle, doivent être considérés entièrement comme coût et dette dans le bilan et le compte de résultats au début de l'exercice de sorte qu'ils influencent par conséquent fortement le degré de l'EPRA ratio des coûts au cours de l'exercice.



1.8 Structure financière

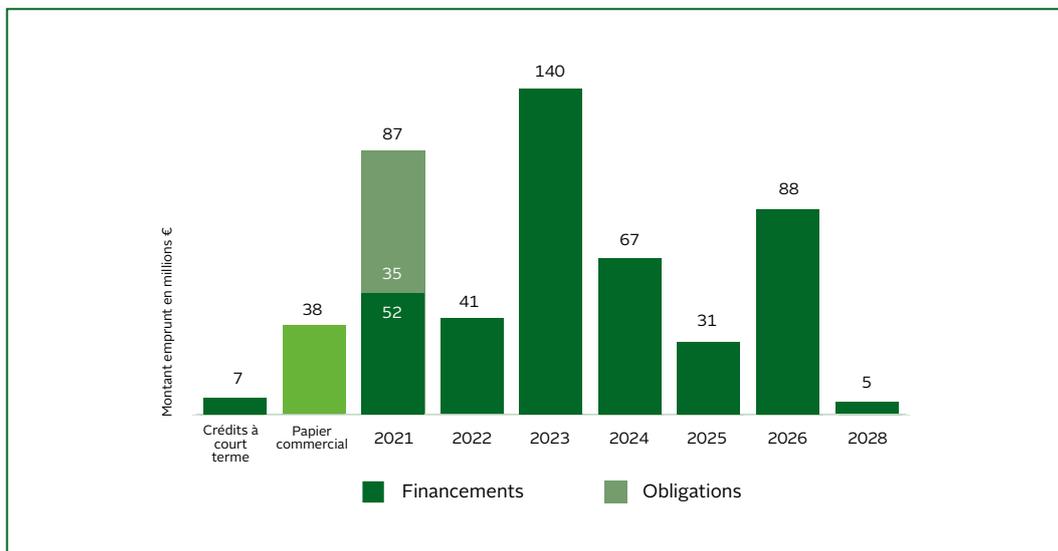
Intervest clôture le premier semestre 2020 avec une solide structure de capital ayant une bonne diversification des diverses sources de financement et une répartition adéquate des échéances des financements.

Grâce à une politique active d'optimisation et en utilisant les taux d'intérêt actuellement bas et des couvertures de taux d'intérêt, le **taux d'intérêt moyen** des financements d'Interinvest s'élève pour le premier semestre 2020 à 2,0% y compris les marges bancaires (2,3% au premier semestre 2019).

Interinvest dispose au 30 juin 2020 d'une réserve de € 84 millions de lignes de crédit non-utilisées disponibles pour le financement des projets de développement et de futures acquisitions. Cette réserve procure à Interinvest suffisamment de capacités de financement pour absorber d'éventuelles tensions futures sur les liquidités à la suite de la crise du coronavirus, si un ralentissement dans le paiement des revenus locatifs devait se produire.

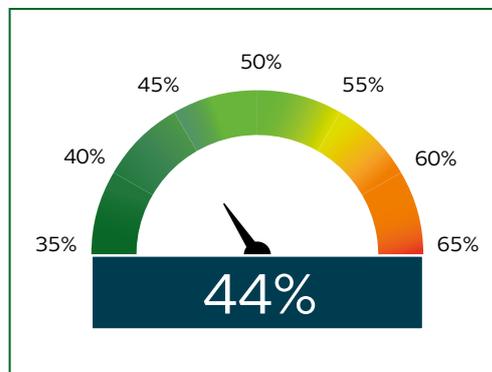
Aucun financement ne vient à échéance en 2020 et le programme de papier commercial est entièrement couvert par des lignes de back-up supplémentaires.

Au 30 juin 2020 le calendrier des échéances des lignes de crédit donne l'image affichée dans le graphique.



Le **taux d'endettement limité** de 44% au 30 juin 2020 offre à la société suffisamment de marge pour investir au moyen de capitaux étrangers avant d'atteindre le dessus de la fourchette stratégique de 45%-55%. Sur base de ce taux d'endettement Intervest dispose encore d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 120 millions, sans dépasser le plafond de la fourchette stratégique de 50%. La hausse du taux d'endettement de 5 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2019 résulte essentiellement d'acquisitions et d'investissements dans des immeubles de

placement et de projets de développement et du paiement du dividende de l'exercice 2019, compensée partiellement par l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel.



Autres principales **caractéristiques de la structure financière** au 30 juin 2020.

Lignes de crédit

- › 74% de lignes de crédit à long terme avec une durée moyenne restante de 4,2 ans (4,0 ans fin 2019) et 26% de lignes de crédit à court terme (€ 133 millions) dont:
 - › 40% (€ 52 millions) de crédits échéant dans l'année et qui seront refinancés
 - › 28% (€ 38 millions) de papier commercial
 - › 26% (€ 35 millions) emprunt obligataire échéant le 1er avril 2021
 - › 6% (€ 8 millions) de crédits à durée indéterminée
- › Dates des échéances des crédits réparties entre 2021 et 2028
- › Répartition des crédits auprès de dix institutions financières européennes, obligataires et un programme de papier commercial.

Couverture du taux d'intérêt

- › Taux de 5,9 pour le premier semestre 2020: supérieur au minimum requis de 2 à 2,5 qui est fixé comme covenant dans les conventions de financement de la société (6,8 pour le premier semestre 2019).

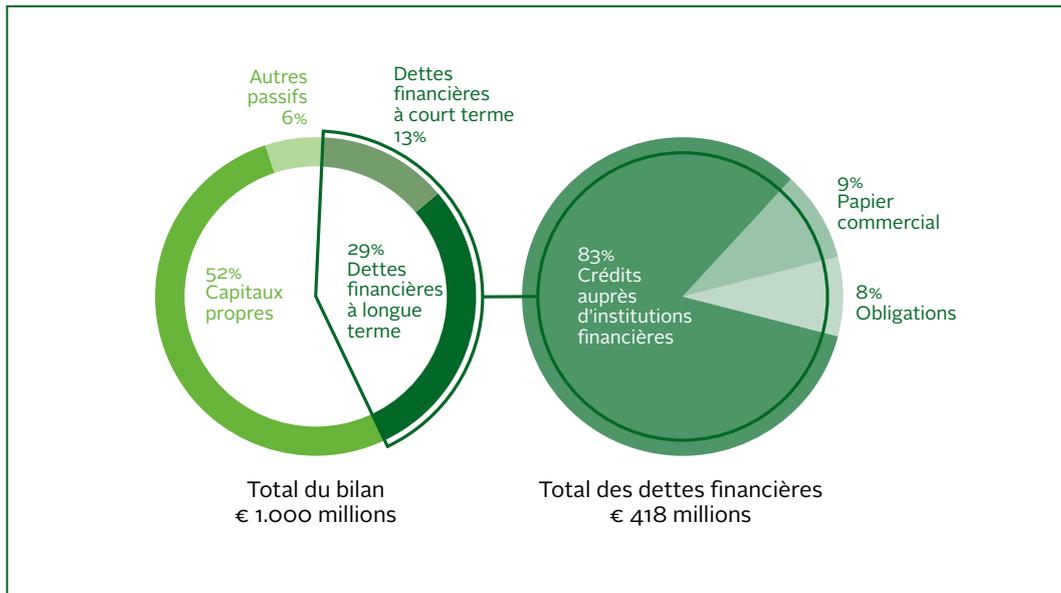
Taux de couverture

- › Des crédits utilisés 77% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 23% un taux d'intérêt variable
- › 64% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt, 36% ont un taux d'intérêt variable
- › Au 30 juin 2020 la durée moyenne pondérée restante des swaps de taux d'intérêt est de 4,6 ans (4,4 ans au 31 décembre 2019)
- › Valeur de marché des dérivés financiers: € 8,6 millions en négatif.



Covenants

- > Aucune modification au premier semestre 2020 dans les covenants existants contractés
- > Au 30 juin 2020 la SIR publique satisfait à ses covenants.



44%

taux d'endettement

€ 84
millions

lignes de crédit
non utilisées

2,0%

taux d'intérêt
moyen



1.9 L'action Interinvest

Interinvest, société immobilière réglementée publique, est cotée sur Euronext Bruxelles depuis 1999.

Au 30 juin 2020, l'action Interinvest (INTO) a clôturé le premier semestre 2020 à € 22,85 par rapport à € 25,60 au 31 décembre 2019. L'action cote au 30 juin 2020 avec une prime de 12%.

CHIFFRES CLÉS	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Nombre d'actions à la fin de la période	25.500.672	24.657.003	24.657.003
Nombre d'actions copartageantes à la fin de la période	25.500.672	24.657.003	24.657.003
Moyenne pondérée du nombre d'actions	24.823.883	24.516.858	24.374.391
Free float (%)	80%	85%	85%
Valeur nette par action (juste valeur) (€)	20,35	21,25	19,55
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,85	25,60	24,70
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	12%	20%	26%
Capitalisation boursière (millions €)	583	631	609
Nombre d'actions négociées par 6 mois/ 1 an/ 6 mois	4.390.165	6.960.147	4.405.829
Nombre moyen d'actions négociées par jour	34.843	27.295	35.247
Vélocité* de l'action (%)	34%	28%	36%

* La vélocité de l'action est calculée comme étant le rapport entre le nombre total d'actions traitées annuellement, divisé par le nombre total d'actions à la fin de la période.

Le cours de l'action d'Interinvest a ressenti, comme beaucoup d'autres actions, l'effet du COVID-19. L'impact est distinct pour la période de mars 2020, après quoi l'action s'est rétablie.

Évolution du cours boursier au premier semestre 2020





Structure d'actionariat

La large base d'actionariat, soutenue par plusieurs actionnaires institutionnels, offre un meilleur accès au marché des capitaux et au financement de la dette et augmente la liquidité de l'action.

Au 30 juin 2020, les actionnaires suivants sont connus de la société. Selon la définition d'Euronext, le free float d'Interinvest s'élève à 85%.

NOM	Nombre d'actions	Date notifications de transparence	% à la date de notification
FPIM/SFPI (y compris le Groupe Belfius)	2.439.890	20/08/2019	9,90%
Allianz	1.563.603	04/04/2019	6,44%
Patronale Group SA	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%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	18.978.845		
TOTAL	25.500.672		

1.10 Gouvernance d'entreprise

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 18 mai 2020 a adapté les statuts de la société au nouveau Code des sociétés et des associations, y compris le choix d'une direction duale composée d'un conseil de surveillance d'une part et d'un conseil de direction d'autre part. Le conseil de surveillance est assisté et conseillé par trois comités: un comité d'audit et de risque, un comité de nomination et de rémunération et un comité d'investissement.



1.11 Facteurs de risques pour les mois restants de 2020

Au premier semestre 2020, le conseil de surveillance d'Interinvest a de nouveau consacré de l'attention aux facteurs de risques auxquels Interinvest est confrontée: risques du marché, risques d'exploitation, risques financiers et risques réglementaires.

Le conseil de surveillance d'Interinvest confirme la validité de ces risques auxquels la société peut être confrontée, leur impact éventuel et la stratégie utilisée pour tempérer cet impact éventuel, comme cela est indiqué dans le Rapport financier annuel 2019 qui peut être consulté sur le site web www.intervest.be.

Toutefois, à la date de publication de ce rapport semestriel le nombre de risques a augmenté en raison des conséquences économiques suite l'apparition du COVID-19. Il n'est cependant pas encore clair ce que seront les conséquences réelles de cette épidémie pour Interinvest. Une pandémie persistante prolongée et la crise économique consécutive peuvent avoir pour les mois restant de 2020 et dans un prochain avenir un effet négatif sur, entre autres, la juste valeur des immeubles de placement, le recouvrement des créances commerciales, l'EPRA résultat, l'accès aux marchés des capitaux et le moment d'investir ou de désinvestir.

L'incertitude actuelle pour les experts immobiliers concernant l'évaluation du portefeuille immobilier à la suite de la crise du coronavirus est décrite au point 1.5 de ce rapport.

Le conseil de surveillance suit les évolutions permanentes sur les marchés immobiliers et financiers de façon continue afin de surveiller les résultats et la situation financière d'Interinvest, avec une attention accrue pour les mesures qu'Interinvest applique pour limiter le plus possible et maîtriser l'impact négatif éventuel de ces risques..



1.12 Prévisions

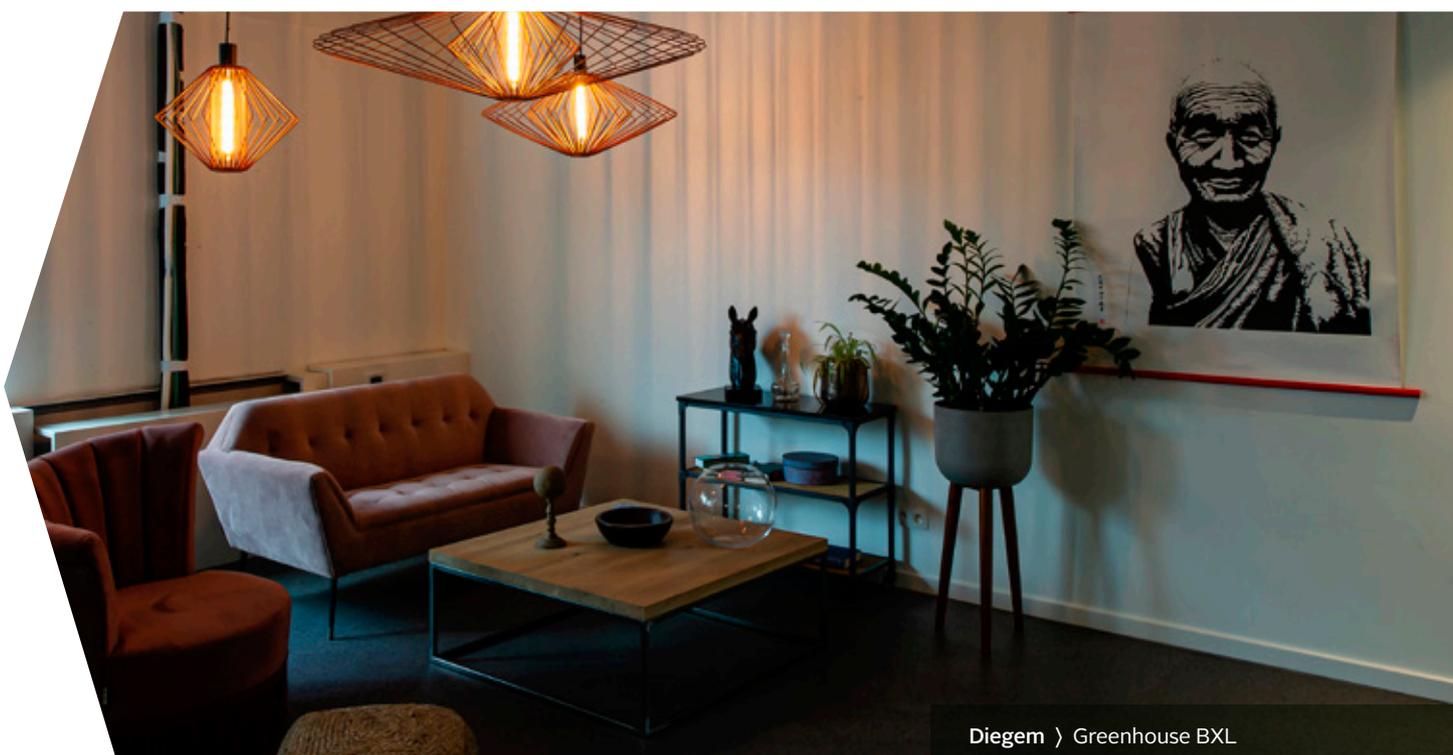
Stratégie et vision

Malgré toutes les incertitudes actuelles, Interinvest estime qu'il est important, tout en gérant la crise, de regarder en permanence vers l'avant. Avec #connect2022, basé sur quatre piliers étroitement liés à savoir création de valeur, orientation client, durabilité et Équipe Interinvest, Interinvest concrétise son évolution et veut devenir une référence en matière de création de valeur durable dans l'immobilier.

#connect2022 trace les lignes directrices pour les années à venir: réaliser une croissance annuelle bien réfléchie de 30% de la juste valeur du portefeuille immobilier d'ici 2022, améliorer la qualité du portefeuille immobilier via une rotation des actifs et assurer toute la chaîne de valeur, de l'achat (du terrain) à la réception de l'immeuble, avec une équipe interne dévouée et motivée et ce, dans un souci de durabilité tant du côté de l'investissement que du côté du financement. D'où #connect2022: en tant qu'équipe, créer de la valeur durable pour les clients.

“ L'important n'est pas de croître pour croître. L'objectif est, par la rotation des actifs, d'améliorer le profil de risque et la qualité totale du portefeuille immobilier, tout en prenant en charge l'intégralité de la chaîne de valeur.

GUNTHER GIELEN - CEO



Diegem › Greenhouse BXL



#connect2022: création de valeur

Interinvest s'engage à créer de la valeur pour ses parties prenantes en générant des flux de trésorerie solides et récurrents sur un portefeuille immobilier bien diversifié, dans le respect des enjeux de durabilité, des aspects sociaux et des critères de bonne gouvernance. La société veut ainsi tirer avantage des cycles d'investissement et du marché locatif sous-jacent dans les domaines des bureaux et de la logistique, les deux segments du portefeuille immobilier. Pour le segment des bureaux, cela signifie cibler des immeubles de qualité dans des endroits attrayants et facilement accessibles, avec une importante population étudiante. Dans l'immobilier logistique, cela signifie acquérir des sites multimodaux de taille critique (>25.000 m²) sur les principaux axes en Belgique, aux Pays-Bas et dans le nord-ouest de l'Allemagne.

#connect2022: orientation client

L'orientation client est cruciale, tant en externe qu'en interne. Interinvest est un partenaire immobilier qui va au-delà de la simple location de mètres carrés de bureaux ou d'espaces logistiques, '*beyond real estate*'. L'entreprise est à l'écoute de ses clients, réfléchit avec eux, anticipe pour les 'décharger' et leur offrir une valeur ajoutée. Cela se traduit par un large éventail de services et de solutions flexibles et une équipe solide et motivée au sein de laquelle les collaborateurs travaillent ensemble dans l'intérêt du client.

#connect2022: Équipe Interinvest

Interinvest veut être un employeur fiable qui offre à ses collaborateurs un environnement de travail de qualité dans lequel ils peuvent s'épanouir pleinement. Les valeurs de la société et la culture d'entreprise jouent à cet égard un rôle important pour l'intégration de l'orientation client dans les activités quotidiennes. Couvrir l'ensemble de la chaîne de valeur, de l'achat des terrains à la location sur le long terme, en se basant sur les connaissances et l'expérience au sein de l'entreprise, nécessite aussi la création d'un environnement de travail qui facilite le développement d'une équipe de collaborateurs motivés et dévoués.

#connect2022: durabilité

Interinvest entend atteindre, tant du côté de l'investissement que du côté du financement, les normes les plus élevées en matière de durabilité. En effet, Interinvest a une vision très large de la durabilité et tient à créer une relation sur le long terme avec toutes ses parties prenantes.

Qui dit durabilité, dit également bien-être de ses propres collaborateurs, de ses clients et de leurs collaborateurs. Interinvest ne se contente pas, par exemple, de 'quick wins' dans le cadre de BREEAM et basera toujours ses nouveaux investissements ou développements sur le bien-être de l'utilisateur, même dans les circonstances difficiles actuelles.

En termes de durabilité, plusieurs mesures ont déjà été prises ces dernières années. L'objectif est de poursuivre dans cette voie et de jouer un rôle de pionnier tant dans le portefeuille que sur le plan du financement. Le Rapport de durabilité 2019 porte sur le cadre général de la durabilité, les activités de l'année écoulée et les objectifs prédéfinis. Il est disponible sur www.interinvest.be.



“ La durabilité n'a donc rien d'une priorité temporaire.
Elle est inscrite dans l'ADN d'Interinvest.

GUNTHER GIELEN, CEO

Face à l'épidémie du coronavirus et à la situation de crise que celle-ci a engendrée, le gouvernement a mis en œuvre plusieurs directives et mesures visant à assurer la sécurité des citoyens et le bon fonctionnement de l'économie. Interinvest suit évidemment les directives et mesures à la lettre.

Il est actuellement encore difficile d'évaluer quelles seront les conséquences finales de cette pandémie. Les immeubles de placement, composés en partie de bureaux en Belgique et en partie de sites logistiques en Belgique et aux Pays-Bas, sont moins exposés au risque de fermeture dans le cadre des mesures prises pour endiguer la progression de la pandémie. La part relative des immeubles individuels et des complexes est en outre limitée et les clients sont bien répartis sur différents secteurs. Par ailleurs, Interinvest dispose actuellement d'une capacité de financement suffisante pour faire face à d'éventuels problèmes de liquidités dus à des retards de paiement dans les loyers.

Dans le contexte actuel, il a été fait en sorte que l'équipe Interinvest soit et puisse rester opérationnelle via le télétravail, afin d'assister les clients, aujourd'hui et à l'avenir, avec des services étendus et des solutions flexibles. Grâce à la technologie, les collaborateurs peuvent rester connectés les uns aux autres et continuer à travailler dans l'intérêt de toutes les parties prenantes.

1 Voir aussi Communiqué de presse du 18 juin 2020 - "Interinvest Offices & Warehouses présente sa stratégie #connect2022".





Immeubles de placement et activités locatives

En 2020, Interinvest se concentrera également sur le développement du projet Genk Green Logistics. Les travaux de construction du premier immeuble logistique state-of-the-art de 25.000 m² sont déjà très avancés et s'achèveront dans le courant du second semestre de 2020. Par ailleurs, Interinvest mènera des recherches en vue d'un redéveloppement logistique à grande échelle sur le site Herentals Logistics. Cette possibilité a vu le jour durant le premier semestre de 2020 après l'acquisition de l'immeuble de bureaux voisin avec position de terrain supplémentaire. Le terrain sur lequel se trouve l'immeuble de bureaux jouxte en effet les immeubles logistiques de Herentals Logistics et offre la possibilité d'un développement logistique durable de nouvelles constructions à un emplacement de premier ordre le long de l'E313.

L'augmentation de la rétention des locataires en prolongeant la durée des contrats de bail reste le défi au niveau de l'asset management ainsi que la stabilisation et si possible l'amélioration du taux d'occupation dans le segment des bureaux et dans le segment logistique aux Pays-Bas. Étant donné le contexte actuel découlant de la pandémie de COVID-19, Interinvest tient compte de la possibilité de retards dans la location des espaces inoccupés. Durant le premier semestre de 2020, Interinvest a pu réaliser un certain nombre de transactions locatives importantes, ce qui a permis d'augmenter le taux d'occupation du portefeuille logistique en Belgique à près de 100%. Dans le portefeuille logistique aux Pays-Bas, seul le nouveau complexe de construction de Roosendaal, réceptionné au premier semestre de 2020, est encore disponible à la location.

stabilisation et éventuelle
amélioration du taux
d'occupation

Au sein du segment des bureaux, Interinvest a appris en 2019 que son locataire PwC va quitter l'immeuble de bureaux Woluwe Garden d'ici fin 2021. Interinvest continuera d'examiner dans le courant de 2020 les possibilités d'avenir pour cet immeuble, aussi bien en vue d'un redéveloppement en un site Greenhouse qu'en vue d'un désinvestissement.

Une pandémie longue et persistante et la crise économique qui s'en suit pourraient avoir à l'avenir un effet négatif sur la juste valeur des immeubles de placement et l'EPRA résultat d'Interinvest Avec un **taux d'endettement limité** de 44% au 30 juin 2020, Interinvest dispose d'une marge suffisante pour amortir d'éventuels effets.

taux d'endettement
limité de
44%

Grâce à son approche proactive, orientée client, et à ses bonnes interactions avec les locataires, Interinvest a envisagé pour plusieurs locataires (environ 3% à l'heure actuelle) une prolongation du délai de paiement au premier semestre de 2020. Il s'agit essentiellement d'immeubles logistiques aux Pays-Bas. Interinvest essaie ainsi de 'décharger' temporairement ces clients et d'écouter leurs besoins, en agissant '*beyond real estate*' sur ce plan également.

EPRA résultat et dividende brut

Comme indiqué lors de la discussion de l'EPRA résultat (point 1.4) dans ce rapport financier semestriel, Interinvest a réalisé au quatrième trimestre de 2019 une rotation d'actifs de son portefeuille immobilier par la vente de trois sites logistiques en Belgique. Interinvest a ainsi réagi à la forte conjoncture sur le marché immobilier logistique et réalisé une plus-value attrayante en 2019.

Les moyens financiers dégagés seront investis en 2020 dans des biens immobiliers répondant à deux piliers de la stratégie #connect2022, à savoir la durabilité et la création de valeur par le potentiel de (re)développement futur. Au premier semestre de 2020, Interinvest a déjà investi soit dans des immeubles durables, soit dans des immeubles présentant un potentiel de développement futur ou les deux.

Grâce à cette rotation des actifs, le portefeuille immobilier a gagné en qualité et les anciens immeubles qui n'étaient pas résistants à l'épreuve du temps ont été remplacés par des immeubles tournés vers l'avenir. Ces investissements dans des (re)développements ne génèrent toutefois pas encore immédiatement de revenus locatifs et ne contribuent donc pas pleinement à l'EPRA résultat de 2020 (Roosendaal Braak, Gold Forum à Eindhoven, Merchtem et Genk Green Logistics).

L'EPRA résultat attendu par action pour l'exercice 2020 se situera entre € 1,60 et € 1,65 sur base des estimations et prévisions actuelles, par rapport à € 1,68 pour 2019 (hors indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic).

Pour l'exercice 2020, Interinvest maintient sa prévision annoncée précédemment de distribuer un dividende brut identique à celui de l'exercice 2019, à savoir € 1,53¹ par action. Cela revient à un rendement brut du dividende d'environ 7% sur base du cours de clôture du 30 juin 2020.

Cet objectif de dividende brut et l'EPRA résultat attendu par action sont basés sur les connaissances actuelles et l'estimation des effets possibles de la crise du coronavirus.

1 Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2021.



2 Chiffres semestriels consolidés résumés

2.1 Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	30.06.2020	30.06.2019
Revenus locatifs	29.531	35.519
Charges relatives à la location	-33	-110
RÉSULTAT LOCATIF NET	29.498	35.409
Récupération de charges immobilières	321	326
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	9.443	9.479
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-473	-257
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-9.443	-9.479
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	258	197
RÉSULTAT IMMOBILIER	29.604	35.675
Frais techniques	-484	-265
Frais commerciaux	-173	-173
Charges et taxes sur immeubles non loués	-395	-335
Frais de gestion immobilière	-2.422	-2.349
Autres charges immobilières	-900	-538
Charges immobilières	-4.374	-3.660
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	25.230	32.015
Frais généraux	-2.200	-2.128
Autres revenus et charges d'exploitation	-128	1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	22.902	29.888
Résultats sur vente des immeubles de placement	-16	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.677	4.595
Autre résultat sur portefeuille	-1.988	-1.554
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	22.575	32.929
Revenus financiers	29	48
Charges d'intérêt nettes	-3.875	-4.447
Autres charges financières	-10	-8
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.172	-4.138
Résultat financier	-6.028	-8.545
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	16.547	24.384
Impôts	-193	-427
RÉSULTAT NET	16.354	23.957



en milliers €	30.06.2020	30.06.2019
RÉSULTAT NET	16.354	23.957
- Intérêts minoritaires	-4	-9
RÉSULTAT NET - part du Groupe	16.358	23.966
Note:		
EPRA résultat	18.857	25.063
Résultat sur portefeuille	-327	3.041
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.172	-4.138

RÉSULTAT PAR ACTION	30.06.2020	30.06.2019
Nombre d'actions copartageantes	25.500.672	24.657.003
Moyenne pondérée du nombre d'actions	24.823.883	24.374.391
Résultat net (€)	0,66	0,98
Résultat net dilué (€)	0,66	0,98
EPRA résultat (€)	0,76	1,03

2.2 Résultat global consolidé résumé

en milliers €	30.06.2020	30.06.2019
RÉSULTAT NET	16.354	23.957
Autres éléments du résultat global (non recyclable au compte de résultats)	128	0
Réévaluation panneaux solaires	128	0
RÉSULTAT GLOBAL	16.482	23.957
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	16.486	23.966
Intérêts minoritaires	-4	-9



2.3 Bilan consolidé résumé

ACTIFS en milliers €	30.06.2020	31.12.2019
ACTIFS NON COURANTS	964.573	894.262
Immobilisations incorporelles	507	465
Immeubles de placement	961.189	892.813
Autres immobilisations corporelles	2.624	714
Actifs financiers non courants	91	252
Créances commerciales et autres actifs non courants	162	18
ACTIFS COURANTS	35.259	24.601
Actifs financiers courants	68	0
Créances commerciales	15.197	11.962
Créances fiscales et autres actifs courants	5.358	5.974
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.674	2.156
Comptes de régularisation	7.962	4.509
TOTAL DE L'ACTIF	999.832	918.863
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.06.2020	31.12.2019
CAPITAUX PROPRES	519.455	524.433
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	518.885	523.859
Capital	230.645	222.958
Primes d'émission	181.683	173.104
Réserves	90.199	62.032
Résultat net de l'exercice	16.358	65.765
Intérêts minoritaires	570	574
PASSIF	480.377	394.430
Passifs non courants	314.025	274.065
Provisions	937	1.875
Dettes financières non courantes	292.064	255.472
<i>Établissements de crédit</i>	287.064	220.556
<i>Autres</i>	5.000	34.916
Autres passifs financiers non courants	10.777	8.627
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	1.271	1.211
Passifs d'impôts différés	8.976	6.880
Passifs courants	166.352	120.365
Provisions	2.310	1.875
Dettes financières courantes	125.589	88.137
<i>Établissements de crédit</i>	53.140	23.137
<i>Autres</i>	72.449	65.000
Autres passifs financiers courants	1	68
Dettes commerciales et autres dettes courantes	10.178	7.785
Autres passifs courants	6.348	3.970
Comptes de régularisation	21.926	18.530
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	999.832	918.863



2.4 Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	30.06.2020	30.06.2019
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	2.156	1.972
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation	19.806	19.628
Résultat d'exploitation	22.575	32.929
Intérêts payés	-4.396	-5.726
Autres éléments non opérationnels	-174	-387
Ajustement du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	239	-3.461
▪ Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	409	179
▪ Revalorisation des panneaux solaires inclus dans le résultat	21	0
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.677	-4.595
▪ Étalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires	-502	-599
▪ Autre résultat sur portefeuille	1.988	1.554
Variation du besoin en fonds de roulement	1.562	-3.727
Mouvement de l'actif	-5.989	-5.711
Mouvement du passif	7.551	1.984
2. Flux de trésorerie des activités d'investissement	-67.881	-38.208
Investissements dans des immeubles de placement existants	-4.050	-3.607
Acquisition des immeubles de placement	-42.679	-23.985
Achats d'actions de sociétés immobilières	-10.880	0
Investissements dans les projets de développement	-9.611	-10.222
Achats immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-661	-394
3. Flux de trésorerie des activités de financement	52.593	19.586
Remboursement d'emprunts	-50.304	-26.969
Retrait d'emprunts	124.315	65.010
Passifs non courants reçus comme garantie	43	67
Païement de dividendes	-21.461	-18.522
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DU SEMESTRE	6.674	2.978



2.5 Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2018	219.605	167.883	55.015	34.114	591	477.208
Résultat global du premier semestre 2019				23.967	-9	23.957
Transferts par l'affectation du résultat 2018:						
▪ Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			15.308	-15.308		0
▪ Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-10.747	10.747		0
▪ Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée			-1.615	1.615		0
▪ Transfert aux résultats reportés des exercices comptables antérieurs			4.071	-4.071		0
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2018	3.353	5.221				8.575
Dividende de l'exercice 2018				-27.097		-27.097
BILAN AU 30 JUIN 2019	222.958	173.104	62.032	23.967	582	482.643
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019	222.958	173.104	62.032	65.765	574	524.433
Résultat global du premier semestre 2020				16.358	-4	16.354
Transferts par l'affectation du résultat 2019:						
▪ Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			13.703	-13.703		0
▪ Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-1.814	1.814		0
▪ Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée			-3.065	3.065		0
▪ Transfert aux résultats reportés des exercices comptables antérieurs			9.095	-9.095		0
▪ Transfert aux autres réserves			10.121	-10.121		0
Revalorisation panneaux solaires			128			128
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2019	7.687	8.578				16.265
Dividende de l'exercice 2019				-37.725		-37.725
BILAN AU 30 JUIN 2020	230.645	181.682	90.200	16.358	570	519.455



2.6 Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés

2.6.1 Compte de résultats consolidés résumés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ en milliers €	Bureaux		Immobilier logistique		Corporate		TOTAL	
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
Revenus locatifs	12.920	12.590	16.611	22.929			29.531	35.519
Charges relatives à la location	-11	-1	-23	-109			-34	-110
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	-168	140	275	126			107	266
RÉSULTAT IMMOBILIER	12.741	12.729	16.863	22.946			29.604	35.675
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	10.089	10.750	15.033	21.265	-2.220	-2.127	22.902	29.888
Résultats sur vente des immeubles de placement			-16	0			-16	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8.338	-849	10.015	5.444			1.677	4.595
Autre résultat sur portefeuille	554	-235	-2.542	-1.319			-1.988	-1.554
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	2.305	9.666	22.490	25.390	-2.220	-2.127	22.575	32.929
Résultat financier					-6.028	-8.545	-6.028	-8.545
Impôts					-193	-427	-193	-427
RÉSULTAT NET	2.305	9.666	22.490	25.390	-8.441	-11.099	16.354	23.957

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ: CHIFFRES CLÉS en milliers €	Bureaux		Immobilier logistique		TOTAL	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Juste valeur des immeubles de placement	356.769	350.069	604.420	542.744	961.189	892.813
Surface locative totale (000 m ²)	246	238	784	708	1.030	946
Taux d'occupation (%)	88%	90%	95%	96%	92%	93%



SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE en milliers €	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		Corporate		TOTAL	
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
	Revenus locatifs	23.192	30.409	6.339	5.110			29.531
Charges relatives à la location	-34	-110	0	0			-34	-110
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	85	265	22	1			107	266
RÉSULTAT IMMOBILIER	23.244	30.564	6.360	5.111			29.604	35.675
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	19.410	27.109	5.712	4.906	-2.220	-2.127	22.902	29.888
Résultat sur vente des immeubles de placement	-16	0	0				-16	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.884	-701	6.561	5.296			1.677	4.595
Autre résultat sur portefeuille	402	-458	-2.390	-1.096			-1.988	-1.554
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	14.912	25.950	9.883	9.106	-2.127	-2.127	22.575	32.929

SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE: CHIFFRES CLÉS en milliers €	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		TOTAL	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
	Juste valeur des immeubles de placement	692.767	674.706	268.422	218.107	961.189
Surface locative totale (000 m ²)	720	712	310	234	1.030	946
Taux d'occupation (%)	92%	92%	91%	100%	92%	93%



2.6.2 Principes pour la rédaction des chiffres semestriels

Les chiffres semestriels consolidés résumés ont été rédigés sur base des principes d'information financière conformément à IFRS et IAS 34 « Informations financières intermédiaires ». Pour ces chiffres semestriels résumés, les mêmes principes d'informations financières et méthodes de calculs sont utilisés que pour les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2019, avec l'ajout de ce qui suit.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont évalués sur base du modèle de réévaluation conformément à IAS 16 - Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, l'actif dont la juste valeur peut être évaluée de manière fiable doit être comptabilisé à son montant réévalué, à savoir la juste valeur à la date de la réévaluation, diminuée du cumul éventuel des amortissements ultérieurs et du cumul des pertes de valeurs particulières ultérieures. La juste valeur est déterminée sur base de la méthode d'escompte des revenus futurs.

La durée d'utilisation des panneaux solaires est estimée à 25 ans sans tenir compte d'une quelconque valeur résiduelle.

La plus-value lors du démarrage d'un nouveau site est comptabilisée comme composante séparée des capitaux propres. Les moins-values sont également reprises dans cette composante, à moins qu'elles soient réalisées ou à moins que la juste valeur baisse sous le niveau du coût initial moins l'amortissement cumulé. Dans ces derniers cas, elles sont comptabilisées en résultat.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur pour l'exercice qui prend cours au 1er janvier 2020

- › Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises: clarification de la définition d'une entreprise
- › Amendements à IAS 1 et IAS 8: Définition du matériel
- › Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 Instruments financiers, relatifs aux questions de pré-remplacement dans le cadre de la réforme IBOR
- › Amendements aux références au Cadre conceptuel dans les normes IFRS.

Normes nouvelles ou modifiées et interprétations qui ne sont pas encore en vigueur lors de l'exercice en cours

Interinvest n'a pas encore appliqué les nouvelles normes, modifications de normes et interprétations suivantes qui ne sont pas en vigueur lors de l'exercice en cours mais qui peuvent déjà être appliquées. Dans la mesure où ces nouvelles normes, modifications et interprétations sont pertinentes pour Interinvest, il est indiqué ci-dessous quelle influence leur application peut avoir sur les comptes annuels consolidés de 2020 et au-delà. Les normes ci-dessous n'ont pas encore été ratifiées au sein de l'UE.

- › Amendements à IFRS 16 Contrats de location pour accorder une exonération aux locataires afin d'évaluer si une concession de loyer liée au COVID-19 constitue une modification de loyer (applicable pour les exercices comptables à partir du 1er juin 2020)
- › Améliorations annuelles du cycle IFRS 2018-2020 (applicables pour les exercices à partir du 1er janvier 2022)

- › Amendements à IFRS 2: Mise à jour d'une référence au Cadre conceptuel (applicable pour les exercices à partir du 1er janvier 2022)
- › Amendements à IAS 16 Contrats de location, interdisant à une société de réduire le produit de la vente d'éléments produits lors de la préparation de l'actif pour son utilisation prévue du coût des immobilisations corporelles (applicable pour les exercices comptables à partir du 1er janvier 2022)
- › Amendements à IAS 1: classification des obligations (applicable pour les exercices à partir du 1er janvier 2022)
- › Amendements à IAS 37 Provisions, Passifs éventuels et Actifs éventuels, afin de préciser les coûts qu'une entreprise doit inclure pour déterminer si un contrat est déficitaire (applicable pour les exercices comptables à partir du 1er janvier 2022)
- › Amendements à IFRS 4: échéance de l'approche différée (la date limite d'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 est désormais le 1er janvier 2023)
- › IFRS 17 Contrats d'assurance et amendements pour aborder les préoccupations et problèmes d'implémentation après la publication de l'IFRS 17 (applicable pour les exercices comptables à partir du 1er janvier 2023).

2.6.3 Créances commerciales

en milliers €	30.06.2020	31.12.2019
Créances commerciales	5.208	1.579
Facturations anticipées non encore échues	9.234	9.889
Factures à établir	1.022	742
Réductions de valeur comptabilisées sur débiteurs douteux	-531	-500
Autres créances commerciales	265	252
TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES	15.198	11.962

Grâce à l'approche proactive et aux interactions avec les locataires lors de l'apparition du coronavirus et de la situation de crise qui s'en est suivie, Intervest a envisagé une prolongation du délai de paiement pour plusieurs locataires (environ 3% à l'heure actuelle). De ce fait, le montant des créances commerciales figurant au bilan au 30 juin est sensiblement plus élevé. Au 30 juin 2020, les créances commerciales en cours s'élèvent à € 4,7 millions, contre € 1 million au 31 décembre 2019.

Intervest suit de près ces délais de paiement et le risque accru concernant les débiteurs aujourd'hui et au cours de cette pandémie. Par ailleurs, Intervest dispose d'une capacité de financement suffisante pour faire face à d'éventuelles tensions sur les liquidités dues à de nouveaux retards de paiement dans les loyers.

Pour déterminer les provisions à constituer pour les débiteurs douteux, une procédure claire est utilisée, dans le cadre de laquelle une estimation trimestrielle des pertes attendues sur les créances commerciales ouvertes est effectuée et des réductions de valeur correspondantes sont établies. De cette manière, la valeur comptable des créances commerciales se rapproche de leur juste valeur. La solvabilité du fichier de locataires est régulièrement analysée.



2.6.4 Évolution des immeubles de placement

en milliers €	30.06.2020			31.12.2019				
	Bureaux	Immobilier logistique		TOTAL	Bureaux	Immobilier logistique		TOTAL
		BE	NL		BE	NL		
BILAN AU 1^{ER} JANVIER	350.069	324.637	218.107	892.813	346.769	366.093	153.642	866.504
▪ Acquisition des immeubles de placement	0	0	42.679	42.679	0	0	23.953	23.953
▪ Investissements dans des projets de développement et réserves de terrain	0	8.627	984	9.611	0	6.180	23.414	29.594
▪ Désinvestissement d'immeubles de placement	0	0	0	0	0	-57.665	0	-57.665
▪ Acquisition via des actions de sociétés immobilières	11.951	0	0	11.951	0	0	0	0
▪ Investissements et extensions des immeubles de placement existants	3.087	873	90	4.050	6.803	920	397	8.120
▪ Transfert panneaux solaires vers immobilisations corporelles	0	-1.591	0	-1.591	0	0	0	0
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8.338	3.452	6.562	1.676	-3.503	9.109	16.701	22.307
BILAN AU 30 JUIN / 31 DÉCEMBRE	356.769	335.998	268.422	961.189	350.069	324.637	218.107	892.813

En 2020, la juste valeur du portefeuille logistique a augmenté de € 62 millions ou 8%, suite principalement:

- › à l'acquisition de trois sites logistiques aux Pays-Bas pour une valeur d'acquisition totale de € 43 millions
- › aux investissements dans les projets de développement à Genk Green Logistics (BE), Merchtem (BE) et Roosendaal Braak (NL) pour un montant total de € 10 millions
- › aux investissements et extensions dans le portefeuille logistique existant pour € 1 million
- › au transfert des panneaux solaires des immeubles de placement vers les autres immobilisations corporelles conformément à IAS 16 pour un montant de € 2 millions
- › à une augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de 2% ou € 10 millions en raison de la contraction des rendements aux Pays-Bas et en Belgique.

En 2020, la juste valeur du portefeuille de bureaux a augmenté de € 7 millions ou 2%, suite principalement:

- › aux investissements et extensions dans le portefeuille immobilier existant de € 3 millions, principalement dans Greenhouse BXL
- › à l'acquisition d'actions d'une société immobilière ayant un immeuble de bureaux à Herentals dont la juste valeur s'élève à € 12 millions
- › à une diminution de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant de 2%, soit € 8 millions, principalement en raison de l'évaluation utilisée par les experts immobiliers dans l'incertitude économique actuelle qu'entraîne le coronavirus et la pandémie qui y est associée.



Répartition des immeubles de placement par genre

en milliers €	30.06.2020	31.12.2019
Immobilier disponible à la location	938.286	859.513
Construction & projets de développement sous IAS 16	6.487	21.518
Construction & projets de développement sous IAS 40	5.195	0
Réserves de terrain	11.221	11.781
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	961.189	892.812

Les immeubles de placement disponibles à la location sont comptabilisés à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie:

- > niveau 1: évaluation sur base des prix de marchés cotés sur des marchés actifs
- > niveau 2: valeurs basées sur l'information directement ou indirectement (externe) observable
- > niveau 3: évaluation complète ou partielle d'information non observable (externe).

Les immeubles de placement correspondent au niveau 3 selon la classification d'IFRS 13.

2.6.5 Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

Pour une mise à jour des futurs revenus locatifs minimaux au 30 juin 2020, il est référé au commentaire des activités locatives et de l'évolution du portefeuille aux paragraphes 1.3. et 1.5. (ci-dessus) du rapport annuel intermédiaire.

2.6.6 Passifs non courants et courants

Une mise à jour de la structure financière d'Interinvest au 30 juin 2020 est donnée au paragraphe 1.8 (ci-dessus) du rapport annuel intermédiaire.



2.6.7 Instruments financiers

Les principaux instruments financiers d'Interinvest se composent de créances et de dettes financières et commerciales, de trésorerie et d'équivalents de trésorerie ainsi que d'instruments financiers du type swap de taux d'intérêt (IRS).

RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS				30.06.2020		31.12. 2019	
en milliers €	Catégories	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
INSTRUMENTS FINANCIERS À L'ACTIF							
Actifs non courants							
Actifs financiers non courants	C	2	91	91	252	252	
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	162	162	18	18	
Actifs courants							
Créances commerciales	A	2	15.197	15.197	11.962	11.962	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	6.674	6.674	2.156	2.156	
INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF							
Passifs non courants							
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	292.064	293.778	255.472	258.154	
Autres passifs financiers non courants	C	2	10.777	10.777	8.627	8.627	
Autres passifs non courants	A	2	1.271	1.271	1.211	1.211	
Passifs courants							
Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	125.589	126.394	88.137	88.137	
Autres passifs financiers courants	C	2	1	1	68	68	
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	10.178	10.178	7.785	7.785	
Autres passifs courants	A	2	6.348	6.348	3.970	3.970	

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

- A. actifs ou passifs financiers amortis au prix de revient
- B. placements détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- C. actifs ou passifs, détenus à la juste valeur par le compte de résultats, sauf pour les instruments financiers déterminés comme instrument de couverture.

Les instruments financiers sont comptabilisés à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie des justes valeurs:

- › niveau 1: évaluation sur base des cours sur les marchés actifs
- › niveau 2: valeurs basées sur l'information directement ou indirectement (externe) observable
- › niveau 3: évaluation basée entièrement ou partiellement sur l'information (externe) non observable.

Les instruments financiers d'Interinvest correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers du niveau 2 sont mentionnées dans le Rapport annuel 2019 à la Note 19 Instruments financiers.

Ces swaps de taux d'intérêt ont au 30 juin 2020 une valeur de marché négative de € -8,6 millions (montant notionnel contractuel de € 250 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par les établissements financiers émetteurs.

		Début	Échéance	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	JUSTE VALEUR		
en milliers €							Oui/Non	30.06.2020	31.12.2019
1	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Non	0	-68	
Instruments de couverture autorisés comptabilisés dans les autres passifs financiers courants							0	-68	
1	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Non	0	-225	
2	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Non	-125	-141	
3	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Non	-256	-238	
4	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,8500%	10.000	Non	0	-469	
5	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Non	-349	-296	
6	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Non	-224	-207	
7	IRS	15.06.2018	15.01.2025	0,6600%	15.000	Non	-776	-640	
8	IRS	15.06.2018	17.06.2024	0,5950%	10.000	Non	-429	-360	
9	IRS	01.10.2018	01.10.2025	0,8520%	10.000	Non	-400	-390	
10	IRS	27.09.2018	27.09.2023	0,3930%	10.000	Non	-287	-254	
11	IRS	27.09.2018	27.09.2025	0,6800%	10.000	Non	-597	-492	
12	IRS	28.09.2018	30.09.2025	0,7050%	10.000	Non	0	-496	
13	IRS	28.09.2018	29.09.2023	0,4350%	10.000	Non	-301	-267	
14	IRS	02.01.2019	02.01.2026	0,7275%	25.000	Non	-858	-802	
15	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Non	-700	-571	
16	IRS	26.06.2019	26.06.2025	0,6425%	10.000	Non	-549	-408	
17	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Non	-418	-262	
18	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2780%	10.000	Non	-323	-158	
19	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	10.000	Non	-196	0	
20	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	10.000	Non	-101	0	
21	IRS	08.01.2020	08.01.2027	0,4200%	35.000	Non	-1.903	0	
Instruments de couverture autorisés comptabilisés dans les autres passifs financiers non courants							-8.792	-6.676	
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,000%	27.500	Non	0	117	
2	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	10.000	Non	0	3	
3	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	10.000	Non	0	45	
4	Floor	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Non	91	87	
Instruments de couverture autorisés comptabilisés dans les actifs financiers non courants							91	252	
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,000%	27.500	Non	68	0	
Instruments de couverture autorisés comptabilisés dans les actifs financiers courants							68	0	
TOTAL DE LA JUSTE VALEUR DES DÉRIVÉS FINANCIERS							-8.633	-6.492	

Interinvest ne classe au 30 juin 2020 aucun swap de taux d'intérêt comme couverture de flux de trésorerie. Les fluctuations de valeur de tous les swaps de taux d'intérêt existants sont comptabilisées directement dans le compte de résultats.

Parties liées

Au premier semestre 2020, aucune modification n'a été apportée au type de transactions effectuées avec des parties liées par rapport à la description figurant dans la Note 22 du Rapport financier du Rapport annuel 2019.

En ce qui concerne la prévention de conflits d'intérêts, la société est d'une part soumise aux règles légales (articles 7:115 à 7:117 du Code des sociétés et des associations et aux articles 36 à 38 de la Loi SIR) et d'autre part aux règles reprises dans ses statuts et sa Charte de Gouvernance d'Entreprise.

Droits et obligations conditionnels

Interinvest a au 30 juin 2020 les obligations suivantes:

Obligations d'investissement d'un montant d'environ € 2 millions pour l'extension built-to-suit sur le site logistique existant à Merchtem et environ € 5 millions pour la construction du premier complexe logistique à Genk Green Logistics.

Interinvest s'est également, conjointement avec JM Construct, portée garante de façon solidaire et indivisible vis-à-vis de De Vlaamse Waterweg du paiement par GGL des frais pour l'assainissement du sol et pour l'aménagement de l'infrastructure à concurrence de € 7 millions.

Interinvest a en outre indirectement, par ses 50% dans l'actionnariat dans Genk Green Logistics (GGL), une obligation de résultat pour garantir dans le cadre du projet GGL un emploi minimum. Le respect de cette obligation de résultat est mesuré au moyen de deux points situés dans le temps, notamment le 31 décembre 2030 et le 31 décembre 2036. En cas de non-respect une amende d'un montant maximum de € 2 millions peut être imposée au niveau de Genk Green Logistics.

Événements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la clôture du bilan au 30 juin 2020.



2.7 Rapport du commissaire

Interinvest Offices & Warehouses SA, société immobilière réglementée publique de droit belge

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Interinvest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge pour le semestre clôturé le 30 juin 2020

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 30 juin 2020, le compte de résultats consolidé résumés, le résultat global consolidé résumé, le bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés, l'aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 7.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Interinvest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 999.832 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 16.358 (000) EUR.

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Étendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité.

L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.



Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Paragraphe d'observation - évaluation des biens d'investissement

Nous attirons l'attention sur la note 1.5 'Portefeuille immobilier' des états financiers consolidés intermédiaires, qui décrit l'effet des incertitudes créées par la pandémie de coronavirus (COVID-19) sur l'évaluation du portefeuille d'investissement immobilier. L'épidémie a gravement perturbé l'activité économique et commerciale et les incertitudes qui en résultent ont accru l'incertitude de l'estimation de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement à la date de clôture du bilan. Notre avis ne contient aucune réserve à ce sujet.

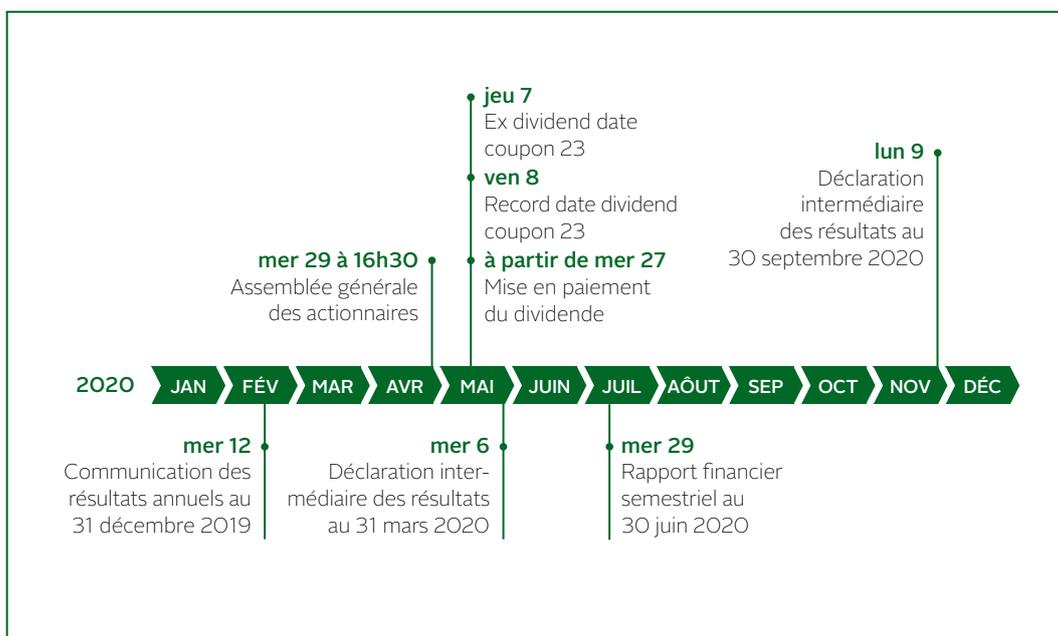
Signé à Zaventem, le 29 juillet 2020

Le commissaire

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

2.8 Calendrier financier 2020



3 Déclaration relative au rapport financier semestriel

Conformément à l'article 13 §2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007, le conseil de surveillance, composé de Jean-Pierre Blumberg (président), Marleen Willekens, Jacqueline de Rijk-Heeren et Johan Buijs, déclare qu'après avoir pris toutes les mesures raisonnables et à sa connaissance:

- a. les chiffres semestriels résumés, rédigés sur base des principes d'informations financières conformément à l'IFRS et à l'IAS 34 « Informations financières intermédiaires » tels qu'acceptés par l'Union européenne, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Interinvest Offices & Warehouses SA et des entreprises reprises dans la consolidation
- b. le rapport annuel intermédiaire donne une analyse fidèle des principaux événements qui se sont produits au cours des six premiers mois de l'exercice actuel, de leur influence sur les chiffres semestriels résumés, des principaux facteurs de risques et incertitudes par rapport aux prochains mois de l'exercice, ainsi que des principales transactions entre les parties liées et leur éventuel effet sur les chiffres semestriels résumés si ces transactions représentent un intérêt significatif et ne sont pas conclues à des conditions de marché normales
- c. les données du rapport annuel intermédiaire correspondent à la réalité et aucune donnée n'a été omise dont la mention modifierait la teneur du rapport annuel intermédiaire.

Ces chiffres semestriels résumés ont été approuvés pour publication par le conseil de surveillance du 29 juillet 2020.

Interinvest Offices & Warehouses SA (ci-après Interinvest), fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Interinvest investit dans des immeubles de bureaux et de logistique de qualité supérieure, loués à des locataires de premier plan. Les actifs immobiliers sont surtout constitués d'immeubles modernes bénéficiant d'une situation stratégique, généralement des clusters. La part des bureaux dans le portefeuille immobilier se concentre dans et autour des villes centrales comme Anvers, Malines, Bruxelles et Louvain; la part logistique du portefeuille se situe en Belgique sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Gand - Lille; et aux Pays-Bas sur les axes Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen et Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Interinvest se distingue dans la location d'espaces en ne se contentant pas de louer des m². La société va *beyond real estate* en proposant des solutions clé en main (des solutions complètes et sur mesure pour le client et avec le client), une large gamme de services, du coworking et des bureaux équipés.

POUR DE PLUS AMPLES INFORMATIONS, VEUILLEZ CONTACTER INTERINVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE DE DROIT BELGE, GUNTHER GIELEN - CEO OU INGE TAS - CFO T. + 32 3 287 67 87. <http://www.interinvest.be/fr>
