

# RÉSULTATS ANNUELS 2020

BEYOND  
REAL  
ESTATE



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES



## Chiffres clés 2021<sup>1</sup>

- **Portefeuille immobilier**  
De 893 millions à € 1.018 millions:  
croissance de 14%, ou € 125 millions
- **Rendement**  
Augmentation de valeur en raison de  
la contraction des rendements dans  
l'immobilier logistique aux Pays Bas de  
52 points de base
- **EPRA résultat par action**  
€ 1,60 (€ 1,91 en 2019, resp. € 1,68  
hors indemnité unique Medtronic)
- **EPRA NTA**  
€ 22,40 par action (€ 21,77)
- **Taux d'occupation**  
93% (93%)
- **WALB**  
4,0 ans (4,3 ans)
- **Taux d'endettement limité**  
43% (39%)
- **Taux d'intérêt moyen des financements**  
2,0% (2,1% 2019)
- **Lignes de crédit non utilisées**  
€ 150 millions
- **Dividende brut visé par action**  
€ 1,53, au même niveau qu'en 2019

<sup>1</sup> Par rapport au 31 décembre 2019

## Activités en 2020

- **Acquisitions et investissements:**  
€ 110 millions dans e.a. des sites logis-  
tiques durables (Eindhoven, Roosendaal  
et Merchtem) et des biens immobiliers  
présentant un potentiel de développe-  
ment futur (Venlo, 's-Hertogenbosch,  
Herentals, Genk et Anvers)
- **Genk Green Logistics**  
Premier nouveau projet de construction  
logistique state-of-the-art d'environ  
25.000 m<sup>2</sup> réceptionné au T4 2020
- **Durabilité**  
Engagement actif en faveur de la  
durabilité: déjà 21%<sup>1</sup> des immeubles  
sont au minimum certifiés BREEAM  
« Very Good »
- Réalisation de **transactions locatives**  
importantes: 19% du loyer annuel  
contractuel prolongé ou renouvelé
- **Renforcement des capitaux propres**  
de € 16,3 millions par le dividende  
optionnel, 62% des actionnaires ayant  
opté pour des actions
- **#connect2022**  
Nouvelle stratégie de croissance basée  
sur quatre piliers étroitement liés:  
création de valeur, orientation client,  
durabilité et Équipe Interinvest
- **Gouvernance d'entreprise**  
Transformation en direction duale

<sup>1</sup> Sur base de la juste valeur

## Impact du coronavirus

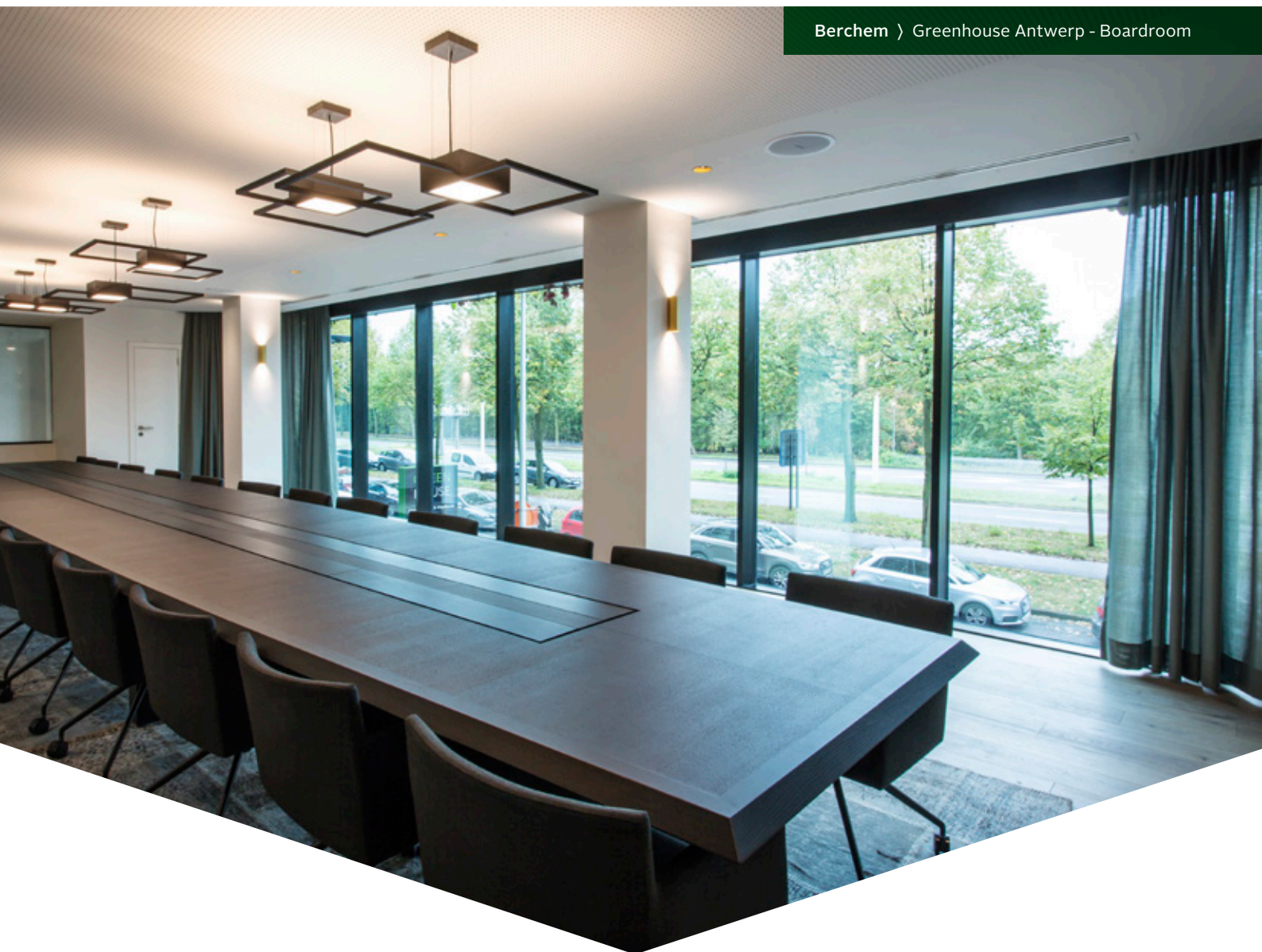
- **Base solide** grâce aux activités dans  
deux segments immobiliers, répartition  
sectorielle des locataires, suffisamment  
de capacité de financement et bilan fort
- Encaissement des **créances locatives**  
en ligne avec le schéma de paiement  
normal: 99% reçu du T4 2020
- **Taux d'occupation stable**
- **Équipe Interinvest**  
Opérationnelle et disponible pour  
toutes les parties prenantes via  
le télétravail

*Les prévisions sont basées sur la connaissance actuelle et l'estimation des fluctuations des taux d'intérêt, le plan de croissance stratégique #connect2022, les effets possibles de la crise du coronavirus et des mesures d'accompagnement gouvernementales.*




## Sommaire

1	Activités d'exploitation en 2020	5
1.1	2020 en bref	5
1.2	Portefeuille immobilier	11
1.3	Investissements en 2020	17
1.4	Potentiel de développement	23
1.5	Activités locatives	23
1.6	Durée des contrats de bail	25
2	Résultats financiers annuels 2020	28
2.1	Chiffres clés	28
2.2	EPRA chiffres clés	28
2.3	Compte de résultats consolidés	29
2.4	Bilan consolidé	33
2.5	Structure financière	35
3	Prévisions 2021	38
4	Calendrier financier 2021	43
	Annexes: États financiers	44



### 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](http://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 Activités d'exploitation en 2020

### 1.1 2020 en bref

#### Introduction

La crise sanitaire mondiale provoquée par le coronavirus a un impact sur la manière dont les gens vivent et travaillent. Cette période pèse également sur le secteur immobilier, où flexibilité et agilité seront plus que jamais nécessaires dans un environnement en très rapide mutation. La santé et le bien-être des collaborateurs et de leur famille, des clients et de leurs collaborateurs a toujours été et reste la priorité numéro un d'Interinvest.

Dans ce contexte inédit, Interinvest a accordé une attention particulière aux facteurs de risque pouvant être liés à la crise du coronavirus. La société a donc pris ses responsabilités en assurant l'accessibilité de ses bureaux et entrepôts, en aidant ses clients et leurs collaborateurs et en leur apportant un soutien si nécessaire. Dans ce contexte, tout a été mis en place pour que l'Équipe Interinvest reste opérationnelle via le télétravail afin de continuer à assister toutes les parties prenantes grâce à une large gamme de services et de solutions flexibles.

Le fait d'opérer dans deux segments immobiliers avec une dynamique cyclique propre, la répartition sectorielle des locataires, posséder une capacité de financement suffisante et la solidité du bilan ont permis à l'entreprise de disposer d'une base solide et de limiter pour Interinvest l'impact de la crise du coronavirus en 2020.

Les résultats, tant dans le segment classique des bureaux, avec une occupation moins effective en raison du télétravail obligatoire, que dans le secteur logistique, marqué par la forte montée des activités d'e-commerce, ne font d'ailleurs état d'aucune incidence négative en 2020.

Dans les hubs Greenhouse, le télétravail obligatoire et la règle de distanciation de 1,5 m ont en revanche eu un effet sur l'utilisation des lounges de coworking et des salles de réunion. Cela n'a toutefois pas eu d'impact significatif sur l'EPRA résultat de 2020.

Le taux d'occupation total est resté stable par rapport à la fin de l'année 2019 et le recouvrement des créances locatives est toujours conforme au schéma de paiement normal, malgré la crise du coronavirus.

#### Stratégie

Sous le dénominateur #connect2022<sup>1</sup>, Interinvest a présenté en juin 2020 sa 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



#### #connect2022

- ▶ création de valeur
- ▶ orientation client
- ▶ durabilité
- ▶ Équipe Interinvest

<sup>1</sup> Voir le communiqué de presse du 18 juin 2020: "Interinvest Offices & Warehouses présente sa stratégie #connect2022".



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. C'est pourquoi #connect2022: la création de valeur pour toutes les parties prenantes avec la prise en compte des enjeux de durabilité dans différents domaines et le soutien d'une équipe robuste et orientée client sont indissociablement liés. Au dernier trimestre 2020 le groupe de travail New Asset Team a été créé. Cela signifie concrètement que la traduction des besoins des locataires a lieu au sein d'un groupe de travail interdisciplinaire de l'Asset Team (commercial, administratif et technique), afin de pouvoir répondre pleinement aux besoins des locataires et des utilisateurs.

Avec #connect2022 Interinvest concrétise l'évolution future et la société veut devenir une référence pour une création de valeur durable dans l'immobilier.

#### Portefeuille immobilier

Pour la première fois de son histoire, la juste valeur des immeubles de placement dépasse le cap de € 1 milliard, notamment € 1.018 millions, une augmentation de 14% ou € 125 millions par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2019 (€ 893 millions). Par cette hausse, l'entreprise se rapproche de l'objectif de création de valeur fixé dans la stratégie #connect2022 à 30% de croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier d'ici 2022.

Cette augmentation en 2020 est la conséquence des investissements dans des acquisitions, des (re)développements et le portefeuille immobilier existant de € 110 millions et d'une hausse de la juste valeur du portefeuille immobilier de € 15 millions.

La juste valeur du portefeuille de bureaux existant (sans acquisitions) a perdu 4%, principalement en raison de l'estimation utilisée par les experts immobiliers dans le climat d'incertitude économique actuel. La juste valeur du portefeuille logistique (sans acquisitions ni (re)développements) a augmenté de 6% à la suite d'une nouvelle contraction des rendements et des locations, de la réception du premier complexe à Genk Green Logistics et compte tenu de la hausse du tarif des droits d'enregistrement aux Pays-Bas passant de 6% à 8%, en vigueur à partir du 1 janvier 2021 et déjà portée en diminution de la juste valeur au 31 décembre 2020. La proportion entre les segments immobiliers dans le portefeuille s'élève fin 2020 à 63% d'immobilier logistique et à 37% d'immeubles de bureaux. 44% du portefeuille immobilier logistique sont situés aux Pays-Bas. Le portefeuille immobilier total présente une surface locative totale de 1.045.937 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2020.

#### Investissements et potentiel de développement

Les investissements dans l'immobilier par les acquisitions et de (re)développements de € 110 millions en 2020 répondent clairement à deux piliers de la stratégie #connect2022, à savoir la durabilité et la création de valeur, notamment grâce e.a. au potentiel de développement futur, à réaliser avec l'équipe propre.

Le portefeuille immobilier logistique a été étendu avec les acquisitions à Venlo (PB) et 's-Hertogenbosch (PB) et la réception de projets de développement built-to-suit durables à Roosendaal (PB), Eindhoven (PB), Merchtem et Genk.

Juste valeur  
supérieure à  
**€ 1 milliard**

Portefeuille  
immobilier  
**63%**  
immobilier logistique  
**37%**  
bureaux

Surface locative  
totale supérieure à  
**1 million m<sup>2</sup>**



Interinvest propose des solutions de bureau inspirantes, flexibles et durables, en accord avec son positionnement stratégique *beyond real estate*. Dans le courant de 2020, un immeuble de bureaux avec une position de terrain stratégique a été acquis à Herentals, jouxtant les propriétés existantes d'Interinvest Herentals Logistics. Un cluster est ainsi constitué, rendant possible un redéveloppement logistique à grande échelle de l'ensemble du site. Un projet de rénovation de bureaux a été ajouté au portefeuille en novembre 2020. Grâce à cette acquisition à Anvers, Interinvest dispose, à un excellent emplacement, d'un projet de rénovation state-of-the-art de plus de 14.000 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux, qui sera réceptionné BREEAM « Excellent ». Au terme des travaux de rénovation, prévus pour début 2022, l'immeuble fera partie des meilleurs immeubles de bureaux d'Anvers et sera commercialisé en tant que Greenhouse Singel.

En réponse à la crise du coronavirus, Interinvest a lancé le concept de bureau coronaproof NEREOS (NEw REality Office Space) en 2020. La nouvelle norme semble être devenue un bureau hybride, qui combine les mesures de distanciation sociale à des horaires de travail flexibles et peut-être même au travail à distance. Le concept de bureau NEREOS répond à ce nouvel environnement de travail « hybride ».

À Genk, l'élaboration du projet durable Genk Green Logistics pour le redéveloppement de la zone B du site Ford se déroule comme prévu. Ce projet de redéveloppement s'inscrit dans la stratégie de création de valeur durable d'Interinvest. Le premier complexe logistique d'environ 25.000 m<sup>2</sup> a été réceptionné fin 2020. La commercialisation de ce vaste projet state-of-the-art, de 250.000 m<sup>2</sup> au total, bat son plein.

### Durabilité

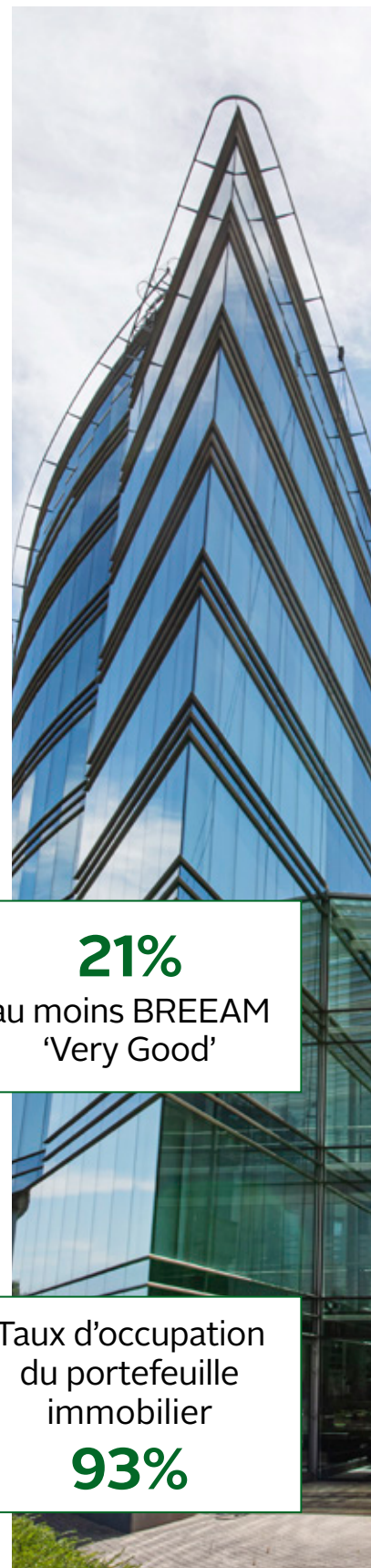
En termes de durabilité, la qualité de l'ensemble du portefeuille immobilier a encore été optimisée en 2020 avec l'obtention de quelques nouvelles certifications BREEAM. Fin 2020, 21% du portefeuille sont au moins certifiés BREEAM « Very Good ». L'objectif de durabilité fixé dans la stratégie #connect2022 de 30% d'ici 2022 n'est pas loin.

En outre, environ 65% des sites logistiques sont équipés de panneaux solaires en 2020, ce qui représente une capacité électrique de 30 MWc.

Interinvest a également en 2020 continué d'entreprendre des actions pour maintenir sa gestion d'entreprise durable, avec les 17 objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies comme fil conducteur, et en rendra compte dans un Rapport de durabilité indépendant.

### Activité locative et taux d'occupation

Le taux d'occupation total du portefeuille disponible à la location d'Interinvest est resté stable à 93% au 31 décembre 2020, malgré la crise du coronavirus. Le taux d'occupation du portefeuille logistique total reste lui aussi au même niveau de 96%. Aux Pays-Bas, l'occupation du portefeuille s'élève à 98%, compte tenu du contrat de bail à court terme à Roosendaal Braak cela donne un taux d'occupation de 100% à fin de l'année 2020. Le taux d'occupation logistique en Belgique augmente de 1 point de pourcentage par rapport au 31 décembre 2019 et atteint 95% en raison d'une location à DPD Belgium



**21%**  
au moins BREEAM  
‘Very Good’

Taux d'occupation  
du portefeuille  
immobilier  
**93%**



et d'une extension de Delhaize à Puurs. Les deux transactions représentent ensemble une augmentation du taux d'occupation de 4 points de pourcentage. L'augmentation est toutefois partiellement réduite par la réception du premier immeuble de Genk Green Logistics juste avant la fin de l'année et qui n'est pas encore loué au 31 décembre 2020. Pour le portefeuille de bureaux, le taux d'occupation a diminué de 2 points de pourcentage pour atteindre 88% au 31 décembre 2020.

L'équipe Interinvest s'est montrée très active au niveau des locations en 2020, avec quelques transactions importantes et une incidence clairement visible dans les deux segments.

Dans le segment logistique, 28% 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, des contrats de bail ont également été conclus pour les nouvelles constructions logistiques durables Gold Forum à Eindhoven et Roosendaal Braak. Au total, des contrats de location pour 8% du loyer contractuel annuel ont été conclus dans le portefeuille de bureaux, principalement des prolongations à Mechelen Business Tower, Mechelen Campus et l'Intercity Business Park.

Malgré la situation économique difficile et incertaine, créée par la pandémie du coronavirus, Interinvest clôture 2020 avec une durée restante moyenne jusqu'à la prochaine date d'échéance de 4,0 ans pour l'ensemble du portefeuille immobilier. La baisse par rapport à fin 2019 (4,3 ans) est relativement limitée en raison d'une gestion active de location.

Interinvest a entre-temps une idée concrète des futures possibilités pour son immeuble de bureaux Woluwe Garden, tant sur le plan du redéveloppement que sur le plan du désinvestissement. La décision finale sera prise au plus tard fin 2021, date à laquelle PwC quittera l'immeuble.

### Résultats et dividende

Au 31 décembre 2020, l'EPRA résultat affiche une baisse de 14% par rapport à l'année précédente. Ce recul est principalement une combinaison d'une part de la baisse des revenus locatifs à la suite de l'indemnité de rupture unique reçue de Medtronic en 2019 et du désinvestissement de trois immeubles plus anciens, de sites logistiques non à l'épreuve du temps fin 2019 et d'autres part des charges immobilières et frais généraux plus élevés, principalement ponctuels, compensé partiellement par une baisse des frais de financement. Dans le courant de 2020 des investissements dans de l'immobilier orienté vers l'avenir ont été réalisés. Ces investissements dans des (re)développements ne génèrent toutefois pas encore immédiatement des revenus locatifs et ne contribuent par conséquent pas encore pleinement à l'EPRA résultat de 2020 (comme Roosendaal Braak, Gold Forum à Eindhoven, Merchtem, Genk Green Logistics et Greenhouse Singel à Anvers). L'EPRA résultat par action s'élève pour 2020 à € 1,60 par rapport à € 1,91 en 2019 ou € 1,68 hors l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic en 2019.

Le dividende brut de l'exercice 2020 s'élèvera à € 1,53 par action (€ 1,53 pour 2019), ce qui correspond à un rendement brut du dividende de 6,8%



EPRA résultat  
par action  
**€ 1,60**

Dividende brut  
par action  
**€ 1,53**





sur la base du cours de clôture de l'action Interinvest, qui s'élève à € 22,55 au 31 décembre 2020. La valeur nette (juste valeur) s'élève à € 21,46 par action au 31 décembre 2020, par rapport à € 21,25 au 31 décembre 2019, de sorte que l'action cote avec une prime de 5% au 31 décembre 2020. La capitalisation boursière d'Interinvest s'élève fin 2020 à € 575 millions.

### Capitaux propres

Le dividende optionnel par lequel 62% des actionnaires ont opté pour des actions a renforcé les fonds propres de € 16,3 millions en mai 2020.

### Financements

Au cours de l'année turbulente de 2020, Interinvest est parvenue à consolider davantage sa structure financière. Le portefeuille de crédits a encore été optimisé et étendu à environ € 600 millions. Le volume maximal du programme de papier commercial est ainsi passé de € 70 millions à € 120 millions, avec les lignes de backup correspondantes. Tant les papiers à court terme que les papiers à long terme ont bénéficié en 2020 d'un net intérêt auprès d'une large base d'investisseurs.

Afin de financer le plan de croissance #connect2022 annoncé, Interinvest a, en 2020, conclu avec ses partenaires existants des financements supplémentaires, avec des durées et marges conformes au marché. Interinvest a également pu attirer de nouveaux financements bancaires à des conditions conformes au marché pour son prestigieux projet de développement logistique, Genk Green Logistics.

Sur le plan de la couverture des taux, des transactions de swaps de taux d'intérêt « blend et extend » ont été effectuées pour € 75 millions sur les dérivés financiers existants, lesquels ont pu, grâce aux taux d'intérêt bas actuellement en vigueur, être conclus à de meilleures conditions et échéances.

Grâce à cette gestion active de son portefeuille de financement, le coût d'intérêt d'Interinvest a continué à baisser jusqu'à 2,0% en 2020 (2,1% en 2019), posant ainsi les bases pour une nouvelle baisse du coût de financement en 2021. Dans le portefeuille de crédits, aucune échéance importante n'est prévue en 2021. Seul un crédit de € 25 millions arrivera à échéance à la mi-2021.

Fin 2020, Interinvest dispose d'une réserve de € 150 millions de lignes de crédit non utilisées (après couverture du papier commercial émis) pour le financement des projets en cours, des acquisitions futures, le remboursement de l'emprunt obligataire arrivant à échéance en mars 2021 et le paiement du dividende en mai 2021.

Cette réserve, combinée au taux d'endettement limité de 43% fin 2020, fait qu'Interinvest est bien positionnée en termes de financement pour réaliser son plan de croissance #connect2022. Interinvest peut encore investir environ € 145 millions au moyen de capitaux d'emprunt avant que la limite supérieure de la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.



**2,0%**  
taux d'intérêt  
moyen

Taux d'endettement  
**43%**

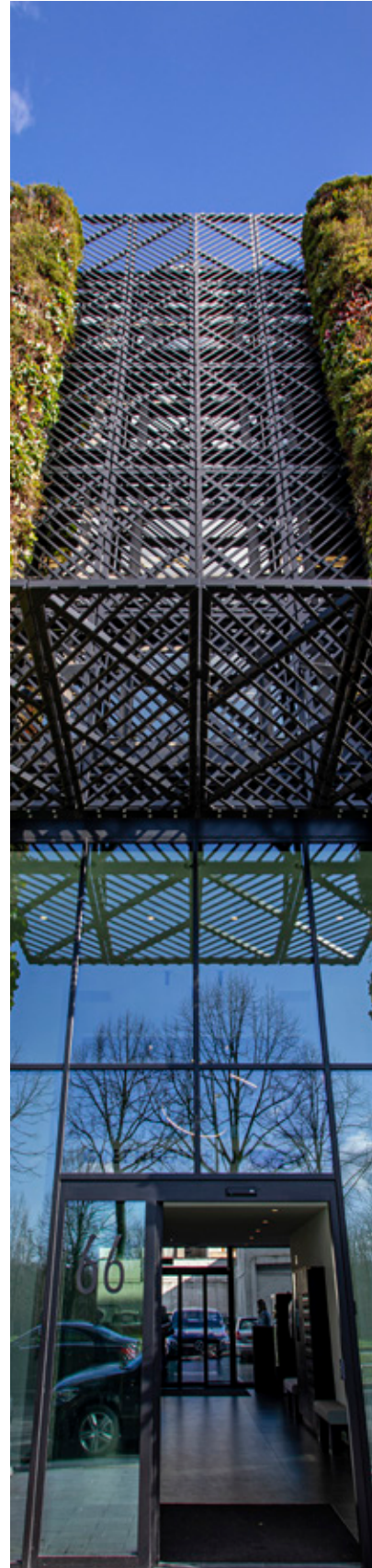


### Gouvernance d'entreprise

Des modifications ont également été effectuées au niveau de la gouvernance d'entreprise en 2020. Les statuts de la société ont été adaptés au nouveau Code des sociétés et des associations, y compris avec le choix d'une administration duale composée, d'une part, d'un conseil de surveillance et, d'autre part, d'un conseil de direction.

En outre, tant la composition du conseil de surveillance que celle du conseil de direction ont été modifiées en 2020. En octobre 2020 il a fallu se séparer, à cause de son décès, de Jean-Pierre Blumberg, président du conseil de surveillance. En février 2020, Gunther Gielen a remplacé Jean-Paul Sols au poste de ceo et président du conseil de direction. À la suite de cette modification, Marco Miserez a fait son entrée au conseil de surveillance en tant qu'administrateur. Depuis août 2020, le conseil de direction est élargi avec Kevin De Greef (sgc). Marco Hengst qui a quitté la société en août 2020 a été remplacé au poste de cio par Joël Gorsele le 1er janvier 2021. Inge Tas, cfo, restera jusqu'au 12 février 2021 et sera remplacée par Vincent Macharis.

À partir de 2021 une nouvelle équipe ayant une forte envie de réaliser la stratégie #connect2022 et de créer de la valeur en tant qu'équipe pour toutes les parties prenantes, est prête.





## 1.2 Portefeuille immobilier

### Aperçu du portefeuille

CHIFFRES CLÉS*	31.12.2020					31.12.2019				
	IMMOBILIER LOGISTIQUE		BUREAUX	TOTAL		IMMOBILIER LOGISTIQUE		BUREAUX	TOTAL	
	Belgique	Pays -Bas	TOTAL logistique	TOTAL bureaux		Belgique	Pays -Bas	TOTAL logistique	TOTAL bureaux	
Juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	353.405	282.897	636.302	381.656	1.017.958	324.637	218.107	542.744	350.069	892.813
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location (en milliers €)	336.654	280.7	617.428	348.368	965.796	315.099	194.345	509.444	350.069	859.513
Loyers contractuels (en milliers €)	22.175	16.091	38.266	28.490	66.756	21.665	11.509	33.174	28.339	61.513
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	6,6%	5,7%	6,2%	8,2%	6,9%	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 %)	6,9%	5,8%	6,4%	9,2%	7,4%	7,3%	5,9%	6,7%	9,0%	7,7%
Rendement locatif net (EPRA NIY) (in %)	5,8%	4,8%	5,3%	6,3%	5,7%	5,8%	5,0%	5,5%	6,5%	5,9%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	3,2	6,8	4,7	2,9	4,0	3,2	9,3	5,3	3,1	4,3
Taux d'occupation (EPRA) (en %)	95%	98%	96%	88%	93%	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 <sup>2</sup> )	490	310	800	246	1.046	474	234	708	238	946

\* Tous les concepts et leur calcul sont repris dans un lexique sur le site web [www.intervest.be](http://www.intervest.be), appelé « Glossaire et mesures alternatives de performance ».

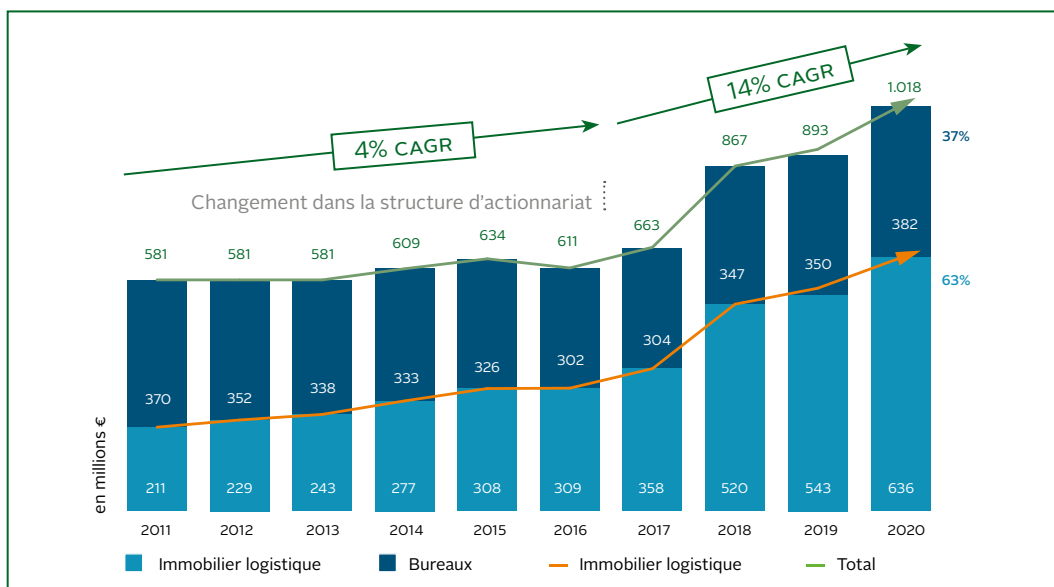
Au 31 décembre 2020, le portefeuille immobilier a une superficie locative de plus de 1 million de m<sup>2</sup>.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 1.018 millions au 31 décembre 2020 (€ 893 millions au 31 décembre 2019). Cette valeur totale comprend, outre l'immobilier disponible à la location d'un montant d'environ € 966 millions, le projet de développement Greenhouse Singel d'environ € 33 millions, environ € 7 millions pour un projet de développement à Herentals et environ € 12 millions pour des réserves de terrain (Genk, Herentals et 's-Hertogenbosch aux Pays-Bas).



L'augmentation de la **juste valeur des immeubles de placement** de € 125 millions ou 14% en 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
- › de l'acquisition d'actions d'une société immobilière ayant un projet de développement à Anvers, dont la valeur s'élève au 31 décembre 2020 à € 33 millions
- › des investissements dans les projets de développement Genk Green Logistics, Merchtem et Roosendaal Braak pour un montant total de € 18 millions; les trois projets ont été réceptionnés au 31 décembre 2020
- › des investissements dans le portefeuille immobilier existant de € 5 millions, principalement dans Greenhouse BXL (immeuble de parking) et à Puurs
- › 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 € 15 millions ou 2%; une combinaison d'une part de la hausse de juste valeur du portefeuille logistique de € 32 millions ou 6% et d'autre part de la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € 17 millions ou 5%.



Le **taux d'occupation** total du portefeuille disponible à la location s'élève à 93% au 31 décembre 2020 et est resté stable par rapport à la fin de l'année 2019 (93%).

Le taux d'occupation de l'ensemble du **portefeuille logistique** s'élève au 31 décembre 2020 à 96% et reste également au même niveau par rapport à fin 2019 (96%).

Le portefeuille logistique en Belgique a un taux d'occupation de 95% et a augmenté de 1 point de pourcentage par rapport à fin 2019 en raison d'une location à DPD Belgium et d'une extension de Delhaize à Puurs. Ces deux transactions représentent ensemble une hausse du taux d'occupation de 4 points de pourcentage. Cette hausse est toutefois compensée par la réception du premier immeuble de Genk Green Logistics juste avant la fin de l'année et qui n'était pas encore loué au 31 décembre 2020.

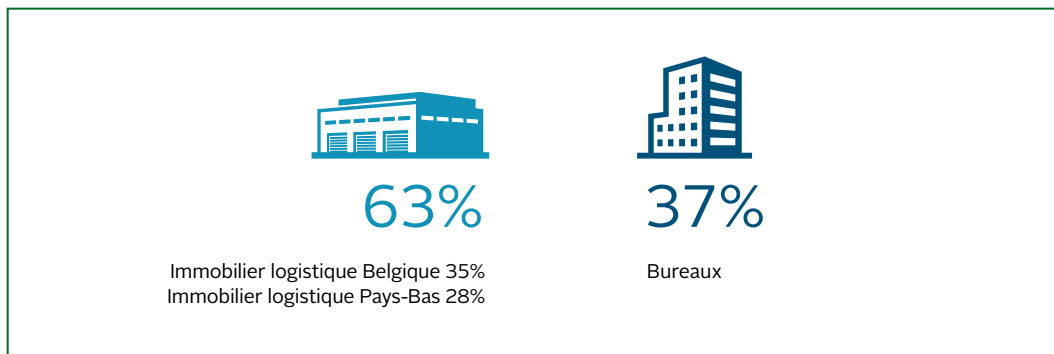


La baisse du taux d'occupation du portefeuille logistique aux Pays-Bas de 2 points de pourcentage par rapport à fin 2019 passant à 98% est liée à la réception du nouveau complexe Roosendaal, qui n'était que loué partiellement à long terme au 31 décembre 2020. Lorsque le contrat de bail à court terme de moins d'un an pour cet immeuble est pris en compte, le portefeuille logistique aux Pays-Bas est entièrement loué fin 2020. La nouvelle construction logistique Gold Forum à Eindhoven qui a été réceptionnée au premier semestre de 2020 est entièrement louée au 31 décembre 2020.

Le taux d'occupation du **portefeuille de bureaux** baisse de 2 points de pourcentage par rapport à la fin 2019 et s'élève à 88% au 31 décembre 2020.

### Répartition des risques dans le portefeuille

Au 31 décembre 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 est de l'immobilier logistique situés aux Pays-Bas.



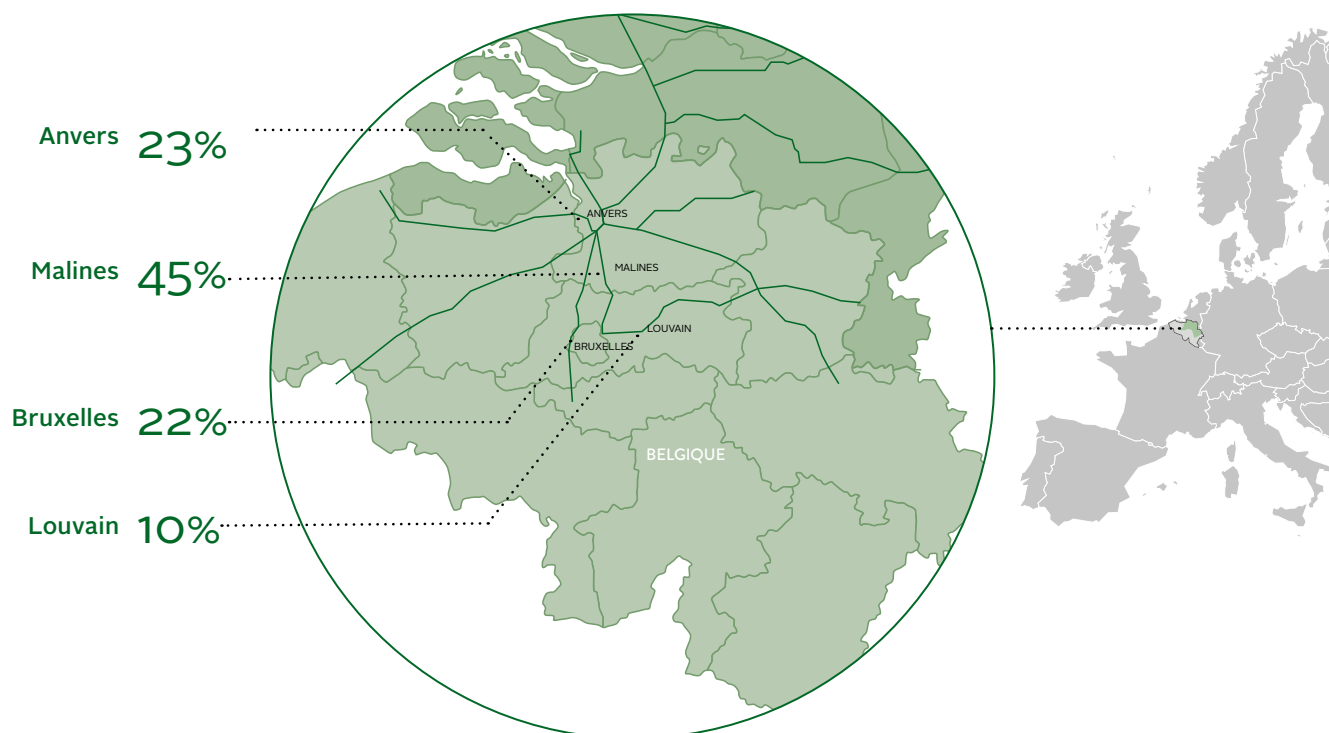
Diegem - Greenhouse BXL > Atrium

## 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 (23%), Malines (45%), Bruxelles (22%) et Louvain (10%).



## Répartition géographique

### Immobilier logistique

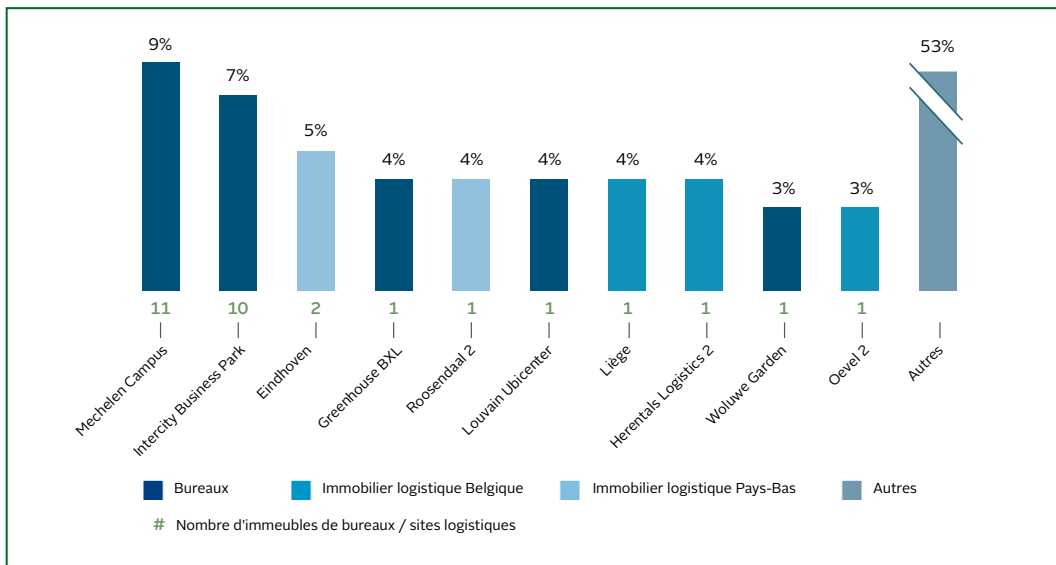
Au sein de l'**immobilier logistique** Interinvest possède principalement dans son portefeuille des sites à des emplacements multimodaux de dimension critique (> 25.000 m<sup>2</sup>). Ces sites se trouvent sur les principaux axes logistiques en Belgique et aux Pays-Bas.

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.

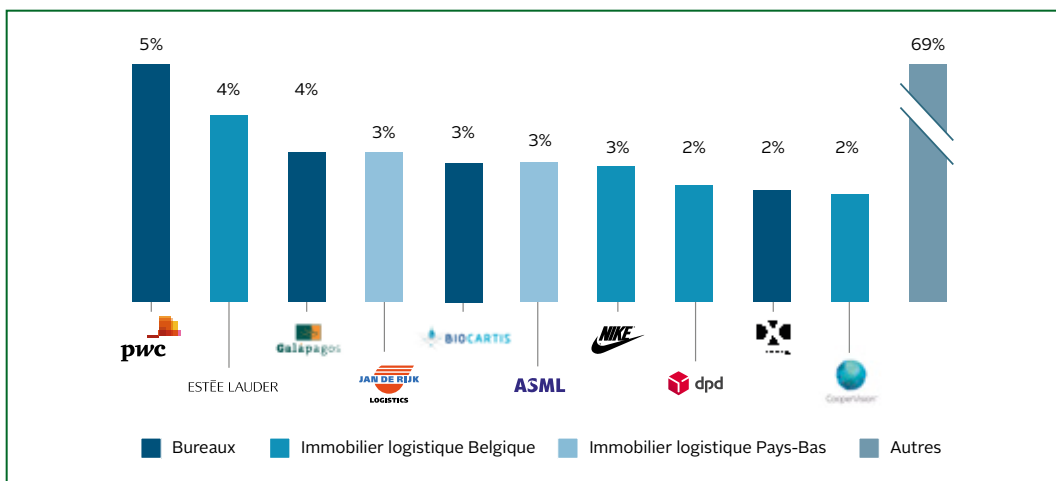


## Répartition des risques des immeubles par taille<sup>1</sup>

Interinvest 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 m<sup>2</sup> 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 locataires<sup>2</sup>



Les revenus locatifs d'Interinvest au 31 décembre 2020 sont répartis sur quelque 224 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.

<sup>1</sup> Pourcentages calculés sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2020.  
<sup>2</sup> Pourcentages sur base des loyers annuels contractuels.





### 1.3 Investissements en 2020

Interinvest a investi en 2020 pour € 110 millions dans le portefeuille immobilier aussi bien dans des sites logistiques durables que dans de l'immobilier ayant un potentiel de (re)développement. Ces investissements répondent au 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 en 2020.

En **Belgique**, dans le courant de 2020, un immeuble de bureaux a été acquis à Herentals avec une position de terrain stratégique, ce qui permet un cluster pour un vaste projet de redéveloppement logistique sur le site voisin de Herentals Logistics.

Le projet de rénovation de bureaux state-of-the-art qui a été acquis à Anvers en novembre sera achevé début 2022 par la propre équipe de développement et commercialisé en tant que Greenhouse Singel.

Dans le portefeuille logistique existant, les travaux de construction pour une extension built-to-suit durable à Merchtem ont été achevés.



Pays-Bas - Roosendaal } Borchwerf I - Braak

## Investissements dans l'immobilier logistique aux Pays-Bas

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

En 2020, Intervest 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 Intervest pour un montant d'investissement de € 19 millions.

Immeuble logistique  
state-of-the-art  
**durable**

Cette transaction, réalisée par la conclusion d'un contrat de vente clé en mains, avait été annoncée précédemment par Intervest<sup>1</sup>. 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 Intervest en 2018, le tout résultant en un complexe logistique de près de 50.000 m<sup>2</sup> 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 est également optimisée étant donné que l'immeuble est certifié BREEAM «Very Good » et est équipé d'une installation photovoltaïque sur le toit.

BREEAM  
**Very Good**

### Venlo: site logistique avec option pour une position de terrain

Dans le cadre de l'extension de son portefeuille logistique à des emplacements stratégiques, Intervest a acquis en 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



Pays-Bas - Venlo › Site logistique

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%.

<sup>1</sup> Voir le communiqué de presse du 5 novembre 2018 « Avec le projet de développement Gold Forum, Intervest étend sa position logistique à près de 50.000 m<sup>2</sup> aux alentours de l'aéroport d'Eindhoven. »



La superficie totale des immeubles existants comprend environ 9.800 m<sup>2</sup> d'espace d'entreposage et 1.970 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

### Roosendaal, Borchwerf I - Braak: réception nouvelle construction logistique

Interinvest 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, Interinvest a ensuite réalisé sur ce terrain un centre de distribution logistique de qualité et durable de 28.000 m<sup>2</sup>, dont les travaux de construction ont été achevés début avril 2020.

Centre de distribution logistique  
**28.000 m<sup>2</sup>**

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 est certifié BREEAM « Outstanding ». L'immeuble dispose d'une isolation de pointe, d'une installation photovoltaïque, un éclairage LED, de systèmes d'évacuation d'eau séparés, etc.

BREEAM  
**Outstanding**

En 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. L'immeuble logistique est loué à 23% avec un contrat de bail à court terme jusqu'à début 2021. Les autres 77% sont loués jusqu'au 31 décembre 2021 à une chaîne allemande de supermarchés, active dans une grande partie de l'Europe.



Pays-Bas - Roosendaal > Borchwerf I - Braak



### 's-Hertogenbosch: site logistique Rietvelden

Dans le cadre de l'extension stratégique de son portefeuille logistique aux Pays-Bas, Interinvest 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 m<sup>2</sup> d'espace de cross-docking et plus de 10.000 m<sup>2</sup> 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.

### Investissements immobiliers et projets de développement 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 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux. L'immeuble de six étages, composé de trois ailes, est loué à 83% 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 > Site Herentals Logistics



### 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 jouxte à l'entrepôt actuel du locataire ZEB, multi-brand fashion store. Le site logistique existant de plus de 7.000 m<sup>2</sup> devient, suite à l'extension un entrepôt de distribution de plus de 14.000 m<sup>2</sup> 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**

L'immeuble a été réceptionné dans le courant de 2020. Cette extension procure une convention de bail à long terme qui génère € 0,4 million de revenus locatifs sur base annuelle. La convention de bail pour l'immeuble existant a été prolongée simultanément.

Ces travaux, 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 ainsi que dans la stratégie d'extension du portefeuille immobilier logistique.



Merchtem - Preenakker › Site logistique



## Greenhouse Singel: prestigieux projet de bureaux à un emplacement de premier ordre

Interinvest a acquis en novembre 2020 un projet de rénovation de bureaux à un excellent emplacement. Ce projet state-of-the-art sera, après achèvement du trajet de rénovation, un des immeubles de première classe à Anvers et sera commercialisé en tant que Greenhouse Singel.

L'acquisition a été réalisée par la reprise des actions de Tervueren Invest nv. Il s'agit d'une transaction où le montant d'investissement total s'élèvera à environ € 48 millions après la finition complète du projet de rénovation. Les revenus locatifs annuels prévus sont supposés se situer entre environ € 2,6 millions et € 2,8 millions en cas de location complète. Cela correspond à rendement locatif brut de 5,4% à 5,8%.

Interinvest aspire résolument à réaliser à cet emplacement à visibilité, un immeuble de bureaux innovant, durable et orienté vers l'avenir en utilisant des techniques de pointe et en répondant aux normes de construction de BREEAM « Excellent ». L'immeuble compte six étages ayant de grands espaces, comprend 14.000 m<sup>2</sup> de bureaux en plus de 2.500 m<sup>2</sup> d'archives et plus de 150 emplacements de parking. La commercialisation en tant que Greenhouse Singel, en ligne avec les autres Greenhouse hubs d'Interinvest ailleurs à Anvers, Malines et Diegem, sera entièrement en main de l'Équipe Interinvest.

Cette acquisition est en ligne avec la stratégie #connect2020 et se traduit dans une réorientation vers des immeubles de bureaux plus axés vers l'avenir dans des villes ayant une population d'étudiants comme Anvers. Avec la reprise de ce projet, qui devrait être réceptionné au début de 2022, Interinvest reprend en même temps le développement futur en gestion propre et maîtrise ainsi directement une plus grande partie de la chaîne de valeur.



Anvers › Greenhouse Singel - Artist impression



## 1.4 Potentiel de développement

Outre les biens disponibles à la location, Interinvest dispose également d'un potentiel de développement futur.

La société détient ainsi plusieurs réserves de terrains, dont la principale se compose de 250.000 m<sup>2</sup> situés sur l'ancien site Ford à Genk. Interinvest dispose également à Herentals et 's-Hertogenbosch encore de réserves de terrains ayant des possibilités de développements futurs. L'option pour une position de terrain à Venlo peut à l'avenir également être utilisée pour un projet de développement logistique. La société dispose ainsi au total encore d'un potentiel d'environ 290.000 m<sup>2</sup> de superficie locative, bon pour une éventuelle augmentation de valeur du portefeuille immobilier se situant entre € 230 millions et € 270 millions.

### Genk Green Logistics: réception des premiers 25.000 m<sup>2</sup>

La réalisation du projet de redéveloppement de Genk Green Logistics, conforme à la stratégie d'Interinvest visant à créer une valeur durable, se déroule comme prévu. Le premier complexe logistique d'environ 25.000 m<sup>2</sup>, où des normes élevées de durabilité ont été ambitionnées, a été réceptionné à la fin du quatrième trimestre 2020. La plus-value qui est ainsi réalisée sur le nouveau projet de construction cadre entièrement dans l'objectif de création de valeur de la stratégie #connect2022.

La commercialisation du vaste projet state-of-the-art de 250.000 m<sup>2</sup> au total bat son plein.

Plus d'information concernant ce projet est disponible sur [www.genkgreenlogistics.be](http://www.genkgreenlogistics.be).



Genk > Genk Green Logistics - Première nouvelle construction d'environ 25.000 m<sup>2</sup>



## 1.5 Activités locatives<sup>1</sup>

Malgré les circonstances difficiles et les incertitudes découlant de l'actuelle crise sanitaire mondiale, Intervest a pu réaliser un certain nombre de transactions importantes en 2020, en s'engageant à créer de la valeur par un travail orienté client. L'activité de location est visible dans les deux segments, mais les transactions les plus importantes se situent essentiellement dans le segment logistique en Belgique. En conséquence, et malgré la réception du premier immeuble de Genk Green Logistics juste avant la fin de l'année et donc inoccupé à la date du bilan, le taux d'occupation du portefeuille logistique belge a quand même progressé d'un point de pourcentage, pour atteindre 95%. La durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la première échéance a ainsi augmenté et s'élève à 3,4 ans dans le portefeuille logistique belge par rapport à 3,2 ans au 31 décembre 2019

Au total, 19% du loyer annuel contractuel des bureaux et immeubles logistiques ont été prolongés ou renouvelés (14% en 2019). 6% d'entre eux concernent de nouvelles transactions, 13% sont des extensions et prolongations avec des clients existants d'Interinvest. Au total, quelque 230.000 m<sup>2</sup> ont été prolongés ou renouvelés dans 28 transactions, ce qui représente un loyer annuel net de € 11,7 millions. La durée moyenne restante jusqu'à la prochaine date d'échéance de l'ensemble du portefeuille immobilier s'élève fin 2020 à 4,0 ans par rapport à 4,3 ans fin 2019. Cette baisse est, malgré le contexte économique difficile en 2020, relativement limitée en raison d'une gestion active de location de l'Équipe Intervest.

Dans le segment des bureaux, des contrats ont été conclus pour un total de 22.000 m<sup>2</sup>. 8% du loyer annuel contractuel du portefeuille de bureaux, soit € 2,4 millions, ont été prolongés ou renouvelés. Il s'agit principalement de prolongations à Mechelen Business Tower, Mechelen Campus et Intercity Business Park.

Dans le segment logistique, des contrats ont été conclus pour un total de 208.000 m<sup>2</sup>. 28% du loyer annuel logistique contractuel, soit 9,3 € millions, ont été prolongés ou renouvelés. 11% concernent des contrats avec de nouveaux locataires ou des locataires existants sur de nouveaux sites, 15% concernent des prolongations sur des contrats existants et 2%, une extension sur un contrat existant.

Les principales transactions dans le portefeuille logistique sont conclues dans les villes suivantes :

- › Herentals, avec la prolongation de Nike Europe Holding jusque fin 2022 pour 51.000 m<sup>2</sup>
- › Puurs, avec l'extension de Delhaize et la location à DPD Belgium, pour une surface cumulée de 27.000 m<sup>2</sup>
- › Herstal, avec la prolongation de Coopervision pour 23.000 m<sup>2</sup>
- › Eindhoven (Pays-Bas), avec la location à OneMed pour 21.000 m<sup>2</sup> dans la nouvelle construction logistique Gold Forum
- › Roosendaal (Pays-Bas), avec la location à court terme à une chaîne allemande de supermarchés de 21.000 m<sup>2</sup> dans la nouvelle construction logistique Roosendaal Braak

<sup>1</sup> Chiffres et calculs basés sur les loyers annuels contractuels au 31 décembre 2020.

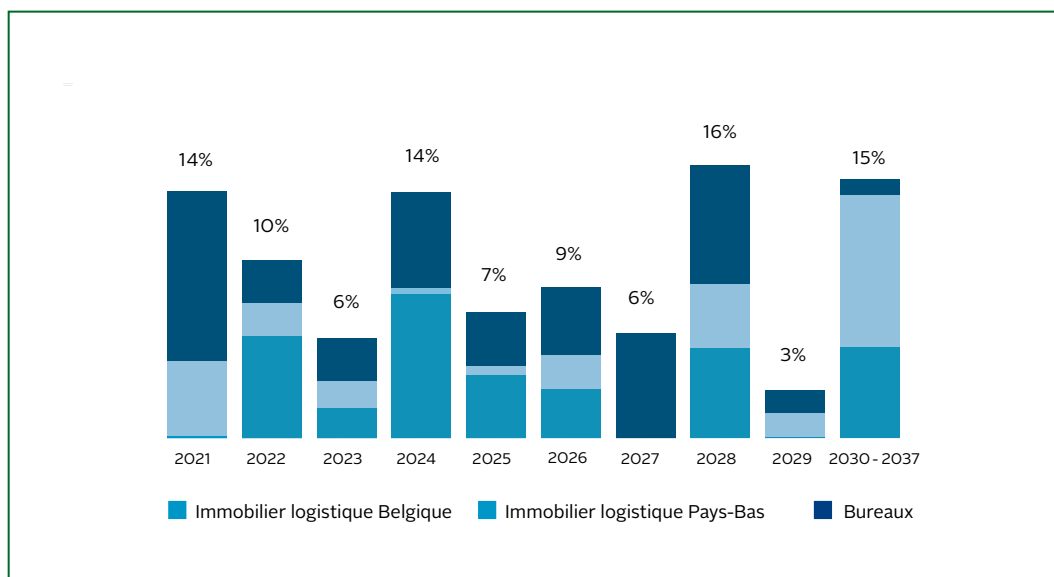




## 1.6 Durée des contrats de bail<sup>1</sup>

### 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. 14% des contrats ont, sur la base des revenus locatifs annuels, une échéance finale dans l'année suivante (9% au 31 décembre 2019). 10% de ces contrats font partie du portefeuille de bureaux, dont 5% sont représentés par Price Waterhouse Coopers, locataire à Woluwe Garden qui quittera le site le 31 décembre 2021. 3% sont représentés par une partie des contrats de bail de Galapagos, locataire à Mechelen Campus.



4% des contrats arriveront à échéance en 2021 dans le portefeuille logistique. Ces contrats concernent les locations à court terme dans le portefeuille néerlandais à Roosendaal Braak et au Silverforum à Eindhoven.

En 2022, 10% des contrats arriveront à échéance, dont 8% dans le portefeuille logistique. 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 3% des revenus locatifs contractuels. Le contrat à court terme avec le locataire OneMed à Eindhoven Goldforum, qui représente 2% des revenus locatifs, arrivera également à échéance fin 2021.

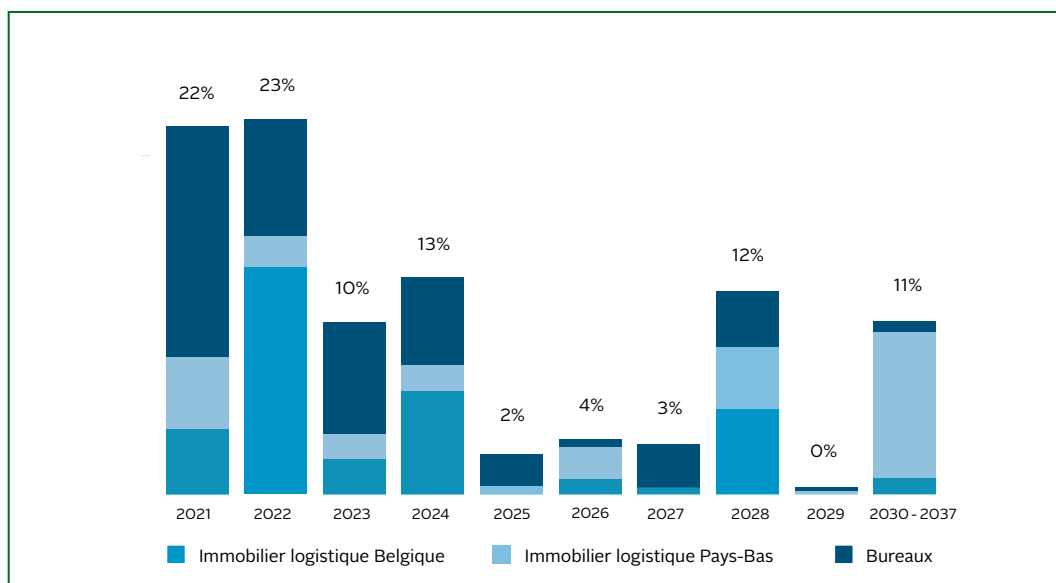
Interinvest anticipe à temps ces échéances futures et examine actuellement les différentes possibilités en termes de prolongation ou de relocation. Sur la totalité des contrats de bail, 75% ont une échéance finale après 2022.

<sup>1</sup> Les contrats flexibles pour les espaces de coworking et serviced offices ne sont pas pris en considération dans les 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 possède plusieurs contrats de bail à long terme, tous les contrats de bail ne sont pas résiliables dans les trois ans généralement d'usage.



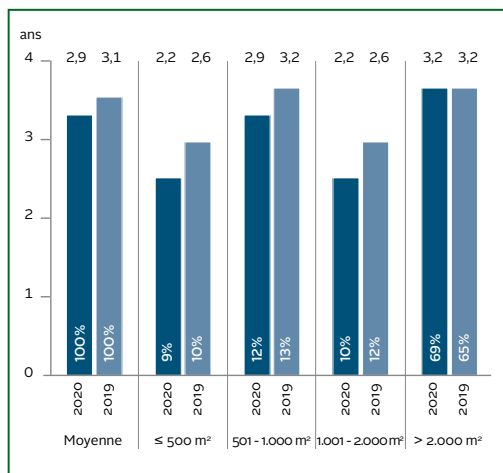
Ce graphique montre le scénario hypothétique au 31 décembre 2020 dans le cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la première échéance intermédiaire. Il s'agit du pire scénario imaginable. Les locataires qui sont partis en 2020 n'ont résilié en moyenne qu'après une période locative de 9,5 ans.

Dans le courant de 2021, 22% des contrats auront, sur la base des revenus locatifs annuels, une prochaine échéance. 14% sont des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux. La moitié concerne les locataires PwC, à Woluwe Garden, et une partie des contrats de bail de Galapagos à Mechelen Campus. Dans le portefeuille logistique le locataire ASML à Eindhoven, représentant 3% des revenus locatifs, a signifié vouloir quitter l'immeuble fin 2021, en utilisant son option de résiliation. Interinvest analyse actuellement les possibilités de relocation dans les circonstances de marché actuelles de cet emplacement de première classe. Le locataire logistique Nike Europe Holding à Herentals a également une possibilité de résiliation intermédiaire fin 2021, ce contrat représente 3% des revenus locatifs contractuels.

Au 31 décembre 2020, la durée moyenne restante des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille est de 4,0 ans (4,3 ans au 31 décembre 2019).



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

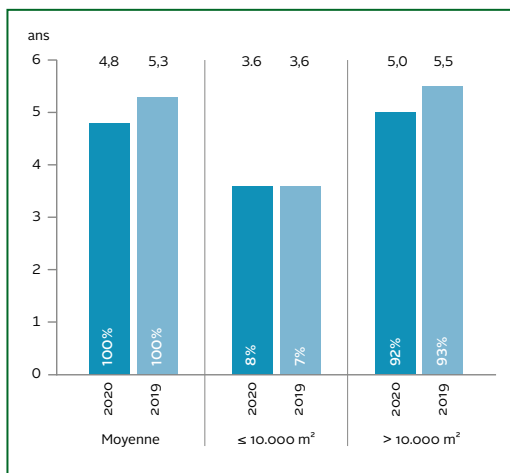


Pour les **bureaux**, la durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 2,9 ans au 31 décembre 2020 (3,1 ans au 31 décembre 2019).

Ainsi, pour les principaux locataires (au-delà de 2.000 m<sup>2</sup>) qui représentent 69% des revenus locatifs restants et ont donc un impact important sur les résultats d'Interinvest, la prochaine échéance est fixée à 3,2 ans, un statu quo par rapport au 31 décembre 2019 (3,2 ans).

Au 31 décembre 2020, la durée moyenne restante des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux est de 2,9 ans (3,1 ans au 31 décembre 2019). Pour les surfaces supérieures à 2.000 m<sup>2</sup>, cette durée est de 3,2 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 4,8 ans au 31 décembre 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 31 décembre 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 résiduelle moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance de 6,8 ans (9,3 ans au 31 décembre 2019). La baisse résulte de quelques grands contrats de bail à court terme à Eindhoven et Roosendaal. Dans le contexte économique actuel Interinvest a agi orienté client en réfléchissant avec les clients en se montrant flexible en concluant des contrats de bail ayant une durée plus courte.

Pour le portefeuille logistique, la durée moyenne restante des contrats de bail est de 4,8 ans au 31 décembre 2020 (5,3 ans au 31 décembre 2019).



## 2 Résultats financiers annuels 2020

### 2.1 Chiffres clés

NOMBRE D'ACTIONS	31.12.2020	31.12.2019
Nombre d'actions à la fin de la période	25.500.672	24.657.003
Nombre d'actions copartageantes	25.500.672	24.657.003
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.164.126	24.516.858
<b>Résultat par action - part du Groupe</b>		
Résultat net par action (€)	1,73	2,68
EPRA résultat par action (€)	1,60	1,91
Pourcentage de distribution* (%)	95%	80%
Dividende brut** (€)	1,53	1,53
Pourcentage précompte immobilier	30%	30%
Dividende nette (€)	1,0710	1,0710
<b>Données du bilan par action - part du Groupe</b>		
Valeur nette (juste valeur) (€)	21,46	21,25
EPRA valeur active nette (€)	22,42	21,79
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,55	25,60
Prime par rapport à la juste valeur nette (%)	5%	20%

\* Intervest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée publique ayant une obligation de distribution de 80% au minimum du résultat net, ajustée pour les éléments non cash-flow, les plus-values ou moins-values réalisées sur les immeubles de placement et la réduction de la dette.

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

### 2.2 EPRA chiffres clés

EPRA - CHIFFRES CLÉS	31.12.2020	31.12.2019
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	1,60	1,91
EPRA NTA (Net Tangible Assets) (en € par action)	22,40	21,77
EPRA NRV (Net Reinstatement Value) (en € par action)	24,08	23,01
EPRA NDV (Net Disposal Value) (en € par action)	21,37	21,14
EPRA RIN (Rendement Initial Net) (en %)	5,7%	5,9%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,8%	6,1%
EPRA taux de vacance locative (en %)	7,3%	6,8%
EPRA ratio de coûts (y compris frais directs de vacance) (en %)	20,1%	15,5%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (en %)	18,7%	14,5%

EPRA a publié trois nouveaux indicateurs NAW en remplacement de l'EPRA VAN et l'EPRA VANNN. Les nouveaux indicateurs sont l'EPRA NTA, l'EPRA NRV et l'EPRA NDV. L'EPRA NTA correspond en grande partie à 'l'ancien' EPRA VAN. Les définitions et réconciliations de tous les indicateurs EPRA et mesures alternatives de performance se trouvent sur le site web [www.intervest.be](http://www.intervest.be).



L'EPRA RIN et l'EPRA RIN ajusté au 31 décembre 2020 baissent par rapport au 31 décembre 2019 en raison de la hausse de la juste valeur du portefeuille logistique existant. D'une part à la suite de la réception du premier complexe logistique à Genk Green Logistics, qui est encore disponible à la location au 31 décembre 2020. D'autre part en raison de la poursuite de l'aiguillage des rendements dans le portefeuille logistique aux Pays-Bas et en Belgique.

L'EPRA ratio des coûts au 31 décembre 2020 a augmenté par rapport au 31 décembre 2019. Cette augmentation est imputable à la baisse des revenus locatifs dans le portefeuille logistique à la suite de l'indemnité de rupture unique de Medtronic reçue en 2019, combinée à des charges immobilières et frais généraux plus élevés. Sans tenir compte de l'indemnité de rupture reçue de Medtronic, l'EPRA ratio des coûts, y compris les frais de vacance directs, au 31 décembre 2019 s'élèvent à 17,7%, et à 16,6% hors frais de vacance directs.

## 2.3 Compte de résultats consolidés

en milliers € €	2020	2019
Revenus locatifs	61.303	66.143
Charges relatives à la location	-51	-166
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	534	1.131
<b>Résultat immobilier</b>	<b>61.786</b>	<b>67.108</b>
Charges immobilières	-8.529	-7.529
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-4.339	-3.688
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>48.918</b>	<b>55.891</b>
Résultats sur vente des immeubles de placement	1.670	5.364
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15.454	22.307
Autre résultat sur portefeuille	-9.083	-5.661
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>56.959</b>	<b>77.901</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs)	-7.924	-8.501
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.311	-3.065
Impôts	-664	-587
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>46.060</b>	<b>65.748</b>
Intérêts minoritaires	2.629	-17
<b>RÉSULTAT NET - part du Groupe</b>	<b>43.431</b>	<b>65.765</b>
<b>Note:</b>		
EPRA résultat	40.355	46.820
Résultat sur portefeuille	5.387	22.010
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.311	-3.065



## Analyse des résultats<sup>1</sup>

L'EPRA résultat par action pour 2020 s'élève à € 1,60 et diminue par rapport à 2019 (€ 1,91). Cela provient d'une part de la baisse des revenus locatifs à la suite de l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic en 2019 et des désinvestissements de trois immeubles logistique plus anciens non orientés vers l'avenir fin 2019 et d'autre part des charges immobilières et frais généraux plus élevés, compensée partiellement par la baisse des frais de financement. Des investissements orientés vers l'avenir ont été réalisés dans le courant de 2020. Ces investissements dans des (re)développements ne génèrent pas encore immédiatement des revenus locatifs et ne contribuent par conséquent pas encore immédiatement à l'EPRA résultat de 2020 mais créeront à long terme de la création de valeur aussi bien au niveau des revenus locatifs qu'au niveau de la valeur immobilière.

Les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élèvent à € 61,3 millions en 2020 (€ 66,1 millions). Cette baisse de € 4,8 millions, ou 7%, par rapport à 2019, est principalement due à l'indemnité de rupture unique de € 5,2 millions perçue en 2019 à l'occasion du départ anticipé du locataire Medtronic du site logistique à Oudsbergen. Par ailleurs les changements dans les revenus locatifs du segment logistique résultent principalement des désinvestissements de trois sites logistiques fin 2019, compensés par les revenus locatifs provenant des acquisitions générant du cash-flow en 2019 et 2020.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 8,5 millions pour 2020 (€ 7,5 millions). L'augmentation de € 1,0 million est principalement due aux changements dans l'effectif responsable de la gestion interne de l'immobilier pour € 0,4 million, aux investissements aux Pays-Bas où le précompte immobilier est partiellement à charge du propriétaire pour € 0,2 million et aux frais de fonctionnement des Greenhouse Hubs, qui sont pris en charge en une seule fois par la société pour € 0,2 million.

<sup>1</sup> Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs de l'exercice 2019.



Antwerp } Greenhouse Antwerp - Serviced offices

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 4,3 millions (€ 3,7 millions). L'augmentation d'environ € 0,6 million résulte, pour € 0,3 million, de la rémunération unique à la suite de la modification au sein du conseil de direction et, pour € 0,3 million, des frais de fonctionnement plus élevés.

La baisse des revenus locatifs, combiné à la hausse des charges immobilières et des frais généraux, entraîne une baisse du **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** de € 7,0 millions ou 13% à € 48,9 millions (€ 55,9 millions). Sans tenir compte de l'effet unique de l'indemnité de rupture reçue en 2019 de Medtronic, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille affiche au 31 décembre 2020 une baisse de € 1,3 million ou 3% par rapport au 31 décembre 2019.

La **marge d'exploitation** passe de 82% en 2019 (hors indemnité de rupture de Medtronic) à 80% en 2020.

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** provient de la libération partielle de la garantie locative accordée par Intervest à l'acquéreur du site logistique Oudsbergen, ce qui a renforcé la plus-value réalisée sur la vente de cet immeuble.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à € 15,5 millions en 2020 (€ 22,3 millions). Les variations positives de la juste valeur sont le résultat combiné de :

- › l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 32,1 millions ou environ 6%, principalement à cause de la contraction des rendements, des locations, de la réception du premier complexe de Genk Green Logistics et compte tenu de la hausse du tarif des droits d'enregistrement aux Pays-Bas passant de 6% à 8%, en vigueur à partir du 1 janvier 2021 et déjà portée en diminution de la juste valeur au 31 décembre 2020
- › la diminution de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € 16,6 millions ou environ 5%, principalement en raison de l'estimation utilisée par les experts immobiliers dans le climat d'incertitude économique actuel.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève à € 9,1 millions en 2020 (€ 5,7 millions) et comprend essentiellement les impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre d'Intervest aux Pays-Bas et en Belgique.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève à € -7,9 millions en 2020 (€ -8,5 millions). La baisse des charges d'intérêt nettes de € 0,6 million est imputable au refinancement des instruments de couverture, à l'augmentation de l'usage du programme de papier commercial et au remboursement de l'emprunt obligataire dans le courant de 2019. Le taux d'intérêt moyen des financements est ainsi passé de 2,1% en 2019 à 2,0% en 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 € -2,3 millions (€ -3,1 millions).



Pour l'exercice 2020, le **résultat net - part du Groupe** - d'Interinvest s'élève à € 43,4 millions (€ 65,8 millions) et peut être réparti comme suit :

- › l'**EPRA résultat** de € 40,4 millions (€ 46,8 millions) ou une baisse de € 6,4 millions ou 14%, principalement une combinaison d'une diminution des revenus locatifs due à l'indemnité de rupture unique perçue du locataire Medtronic et de charges immobilières et frais généraux plus élevés, compensée en partie par une diminution des frais de financement; à l'exclusion de l'indemnité de rupture unique perçue en 2019, l'EPRA résultat baisse de € 0,7 million ou 2% par rapport au 31 décembre 2019
- › le **résultat sur portefeuille** de € 5,4 millions (€ 22,0 millions)
- › les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** d'un montant de € -2,3 millions (€ -3,1 millions).

L'EPRA résultat s'élève à € 40,4 millions pour 2020. Compte tenu du nombre moyen pondéré de 25.164.126 actions, cela donne un **EPRA résultat par action** de € 1,60 pour 2020 (€ 1,91 ou € 1,68 hors indemnité de rupture unique perçue du locataire Medtronic).

Pour l'exercice 2020, il sera proposé aux actionnaires un **dividende brut** de € 1,53<sup>1</sup> par action (€ 1,53 en 2019). Cela revient à un taux de distribution de 96%<sup>2</sup> de l'EPRA résultat. Sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2020 (€ 22,55), cela donne pour les actionnaires un **rendement brut du dividende** de 6,8%.

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

2 Interinvest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée publique ayant une obligation de distribution de 80% au minimum du résultat net, ajustée pour les éléments non cash-flow, les plus-values ou moins-values réalisées sur les immeubles de placement et la réduction de la dette.



Malines - Mechelen Campus › Tour - Greenhouse Mechelen





## 2.4 Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2020	31.12.2019
<b>ACTIF</b>		
Actifs non courants	1.022.835	894.262
Actifs courants	25.158	24.601
<b>Total de l'actif</b>	<b>1.047.993</b>	<b>918.863</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		
<b>Capitaux propres</b>	<b>554.414</b>	<b>524.433</b>
Capital	230.638	222.958
Primes d'émission	181.682	173.104
Réserves	91.467	62.032
Résultat net de l'exercice	43.431	65.765
Intérêts minoritaires	7.196	574
<b>Passifs</b>	<b>493.579</b>	<b>394.430</b>
Passifs non courants	340.000	274.065
Passifs courants	153.579	120.365
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>1.047.993</b>	<b>918.863</b>

### Actif <sup>1</sup>

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Interinvest. La juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté d'environ € 125 millions en 2020, notamment en raison d'une hausse des investissements et acquisitions dans le portefeuille immobilier, dans les projets de développement et le portefeuille existant (€ 110 millions) et en raison d'une augmentation de valeur du portefeuille (€ 15 millions).

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 1,0 milliard au 31 décembre 2020.

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2020 à € 1.018 millions (€ 893 millions). Cette valeur totale comprend, outre l'immobilier disponible pour la location d'un montant d'environ € 966 millions, le projet de développement Greenhouse Singel d'environ € 33 millions, environ € 7 millions pour un projet de développement à Herentals et environ € 12 millions pour des réserves de terrain (Genk, Herentals et 's-Hertogenbosch aux Pays-Bas).

Les **actifs courants** s'élèvent à € 25 millions (€ 25 millions) et se composent principalement de € 12 millions de créances commerciales, de € 6 millions de créances fiscales et autres actifs courants, € 3 millions de trésorerie et de € 4 millions de comptes de régularisation. L'encaissement des créances et charges locatives suit, malgré la crise du coronavirus, encore un schéma régulier et consistant. Les créances commerciales sur le bilan au 31 décembre 2020 s'élèvent à € 12 millions et comprennent € 10 millions de créances non échues (facturations anticipées des loyers et charges pour le premier trimestre 2021). Actuellement Interinvest a déjà perçu 99% des loyers de 2020. Le pourcentage d'encaissement des facturations anticipées

<sup>1</sup> Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2019.



pour janvier 2021 (pour la facturation mensuelle) et le premier trimestre 2021 (pour la facturation trimestrielle) est en ligne avec le schéma de paiement normal et comprend déjà 91%.

## Passif <sup>1</sup>

En 2020, les capitaux propres de la société ont augmenté de € 30 millions ou 6% et s'élèvent au 31 décembre 2020 à € 554 millions (€ 524 millions au 31 décembre 2019), représentés par 25.500.672 actions (24.657.003 actions au 31 décembre 2019).

Au 31 décembre 2020, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 21,46, contre € 21,25 au 31 décembre 2019. L'EPRA NTA par action s'élève à € 22,40 au 31 décembre 2020 (€ 21,70 fin 2019).

Étant donné qu'au 31 décembre 2020, le cours boursier de l'action Interinvest (INTO) s'élève à € 22,55, l'action cote à la date de clôture avec une prime de 5% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

La capitalisation boursière atteint € 575 millions au 31 décembre 2020

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 340 millions (€ 274 millions) et comprennent principalement les dettes financières non courantes pour un montant de € 314 millions (€ 255 millions) et les autres passifs financiers non courants de € 11 millions, ce qui représente principalement la valeur de marché négative des couvertures de cash-flow conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les dettes relatives aux indemnités d'empy-téose à payer pour Oevel et Gand d'un montant de € 2 millions. Au 31 décembre 2020, une provision de € 14 millions a été constituée pour les impôts différés.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 154 millions (€ 120 millions) et se composent principalement de € 124 millions (€ 88 millions) de dettes financières courantes (€ 26 millions de prêts bancaires, un papier commercial de € 62 millions et l'emprunt obligataire de € 35 millions qui arrive à échéance le 1er avril 2021), de € 9 millions de dettes commerciales et autres dettes et passifs courants et de € 19 millions de comptes de régularisation.

<sup>1</sup> Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2019.

## 2.5 Structure financière

### Développements en 2020

Pour le finacement du plan de croissance annoncé #connect2022 Interinvest a conclu en 2020 avec les financiers existants des financements additionnels avec des durées et des marges conformes au marché. Une relation équilibrée entre les dettes et les capitaux propres est recherchée en vue de maintenir le taux d'endettement entre 45% et 50%. Interinvest veille à disposer de suffisamment de moyens disponibles pour financer les projets en cours et pouvoir répondre aux opportunités de croissance. Également pour son prestigieux projet de développement logistique Genk Green Logistics Interinvest a su attirer en 2020 de nouveaux financements bancaires à des conditions conformes au marché. Une bonne diversification des différentes sources de financement est visée, ainsi qu'une répartition adéquate des dates d'échéance des financements, ce qui permet à Interinvest de conclure en 2020 avec une structure de capital solide. Interinvest consacre une attention permanente à la gestion active des risques financiers qui comprennent les risques liés au taux d'intérêt, les risques liés à la liquidité et les risques liés aux financements.

Au cours de l'année turbulente de 2020, Interinvest est parvenue à consolider davantage sa structure financière déjà solide en prenant les actions suivantes:

- › augmentation du volume maximal du programme de papier commercial de € 70 millions à € 120 millions, avec les lignes de backup correspondantes; tant les papiers à court terme que les papiers à long terme ont bénéficié d'un net intérêt auprès d'une large base d'investisseurs en 2020
- › extension des financements bancaires avec des établissements de crédit existants pour un montant total de € 36 millions
- › renégociation de couvertures de taux existantes pour € 75 millions à un taux d'intérêt inférieur via plusieurs transactions « blend & extend ».

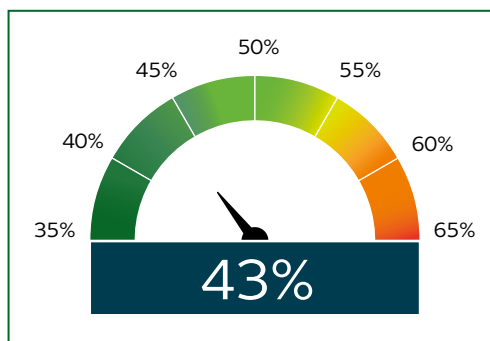
Le portefeuille de crédits a par conséquent été encore optimisé et étendu à environ € 600 millions.

Grâce à cette gestion active de son portefeuille de financement, Interinvest est parvenue à diminuer encore son taux d'intérêt moyen à 2,0% en 2020 (2,1% en 2019), posant ainsi les bases pour une nouvelle baisse du coût de financement en 2021. Dans le portefeuille de crédits, aucune échéance importante n'est prévue en 2021, seul un crédit de € 25 millions arrivera à échéance à la mi-2021.

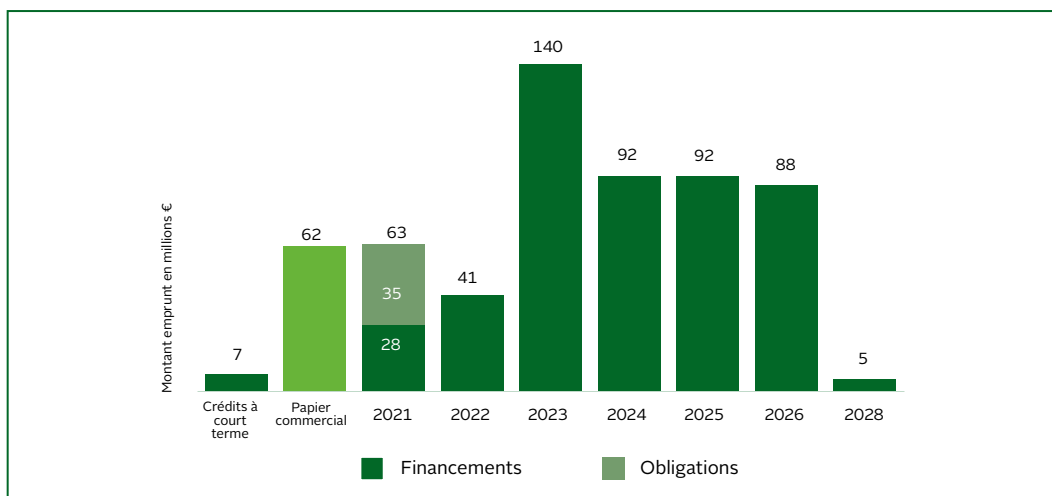
Fin 2020, Interinvest dispose d'une réserve de € 150 millions de lignes de crédit non utilisées (après couverture des billets de trésorerie émis) pour le financement des projets en cours, des acquisitions futures, le remboursement de l'emprunt obligataire arrivant à échéance en mars 2021 et le paiement du dividende en mai 2021.



Cette réserve, combinée au taux d'endettement limité de 43% à la fin de l'année 2020, fait qu'Interinvest est bien positionnée en termes de financement pour réaliser son plan de croissance #connect2022. Interinvest peut encore investir environ € 145 millions au moyen de capitaux d'emprunt avant que la limite supérieure de la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte. L'accroissement du taux d'endettement de 4 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2019 résulte principalement d'acquisitions et d'investissements dans des immeubles de placement et des projets de développement et du paiement du dividende pour l'exercice 2019, partiellement compensé par l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel.



Le graphique ci-dessous montre le calendrier des échéances des lignes de crédit au 31 décembre 2020.



## Aperçu au 31 décembre 2020

Autres principales caractéristiques de la structure financière au 31 décembre 2020.

### Lignes de crédit

- › 78% de lignes de crédit à long terme avec une durée restante moyenne pondérée de 3,8 ans (4,0 ans fin 2019) et 22% de lignes de crédit à court terme (€ 133 millions), dont:
  - › 19% (€ 28 millions) de crédits qui arrivent à échéance dans l'année et seront refinancés
  - › 47% (€ 62 millions) de papier commercial
  - › 27% (€ 35 millions) d'emprunt obligataire qui expire et sera remboursé le 1er avril 2021
  - › 5% (€ 7 millions) de crédits à durée indéterminée
  - › 2% (€ 3 million) d'autres lignes de crédits à court terme
- › 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 6,2 pour 2020: supérieur au minimum requis de 2 à 2,5 qui est fixé comme covenant dans les conventions de financement de la société (6,6 pour 2019).

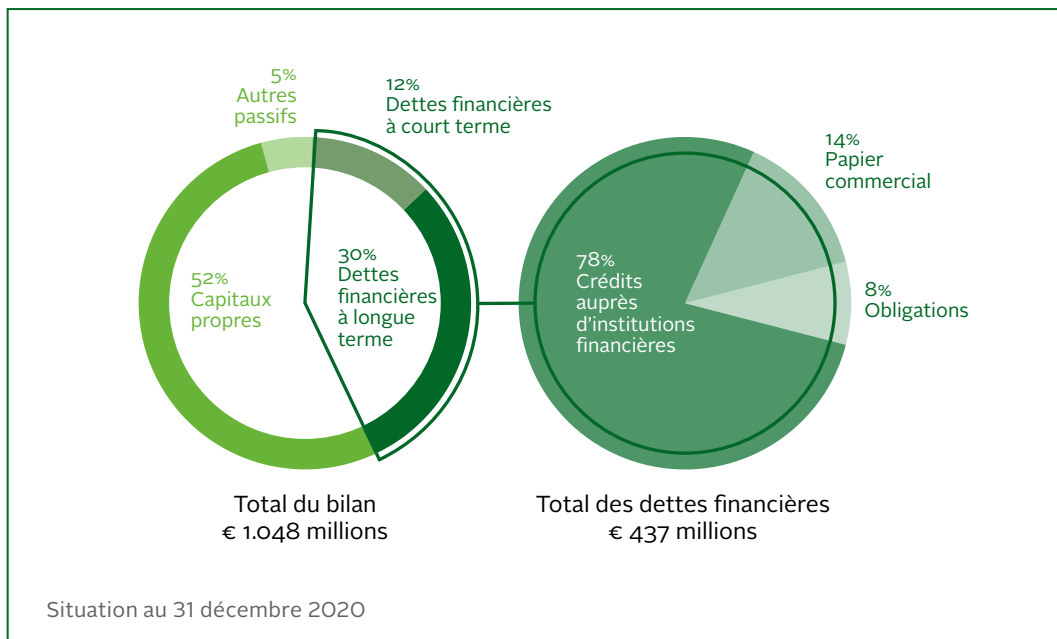
**Taux de couverture**

- › des crédits utilisés 75% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 25% ont un taux d'intérêt variable
- › 55% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt, 45% ont un taux d'intérêt variable
- › valeur de marché des dérivés financiers: € 8,8 millions en négatif.

**43%**  
taux d'endettement

**€ 150 million**  
lignes de crédit  
non utilisées

**2,0%**  
taux d'intérêt  
moyen





### 3 Prévisions 2021

Avec #connect2022 lancé en 2020, Interinvest trace les lignes stratégiques pour les années à venir: réaliser une croissance réfléchie de 30% de la juste valeur du portefeuille immobilier, 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.

Grâce à son équipe orientée client, Interinvest continuera de mettre en œuvre cette approche en 2021 et 2022, avec une création de valeur pour toutes les parties prenantes, en tenant compte de la durabilité dans différents domaines. Tels sont les piliers, indissociables les uns des autres, de la stratégie #connect 2022.

Si la pandémie de coronavirus ne peut pas être maîtrisée et que l'économie ne parvient par conséquent pas à se redresser complètement, cela pourrait, à l'avenir, avoir un effet négatif sur la juste valeur des immeubles de placement et l'EPRA résultat d'Interinvest. Avec un taux d'endettement limité de 43% au 31 décembre 2020 et ses capacités de financement suffisantes, Interinvest dispose de la marge nécessaire pour amortir ces effets. Le caractère diversifié du portefeuille immobilier offre également une base solide pour l'avenir.

#### Investissements et potentiel de développement

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 environnementaux et 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.

Dans l'immobilier logistique, l'accent est mis sur des sites avec une accessibilité multimodale et une taille critique, situés sur les principaux axes en Belgique, aux Pays-Bas et dans le nord-ouest de l'Allemagne. Ce segment de marché a connu une certaine surchauffe, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas, en raison d'une pénurie et de la montée en puissance de l'e-commerce, notamment due à la crise du coronavirus. Les achats d'immobilier logistique deviennent chers, ce qui incite Interinvest à se tourner davantage vers des projets de développement en gestion propre, avec la propre équipe Interinvest. Les sites immobiliers logistiques existants seront redéveloppés en immeubles logistiques à l'épreuve du temps, avec une capacité de relocation attendue plus élevée.

Dans ce cadre, Interinvest mène actuellement en Belgique une étude autour d'un redéveloppement logistique à grande échelle sur le site connu comme 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. La procédure de permis de bâtir est lancée et les discussions se trouvent déjà à un stade avancé avec certains locataires intéressés.

En 2021, Interinvest se concentrera également sur le projet Genk Green Logistics. Un premier-nouvel immeuble logistique state-of-the-art de 25.000 m<sup>2</sup> a été réceptionné au quatrième trimestre de 2020. La plus-value ainsi réalisée sur ce nouveau projet de construction cadre entièrement dans l'objectif de création de valeur de la stratégie #connect2022.



En 2020, Interinvest a également investi dans de l'immobilier logistique avec un potentiel de développement futur aux Pays-Bas: un site logistique avec option pour une position de terrain à Venlo et d'une possibilité de développement à long terme à 's Hertogenbosch. La position de terrain déjà acquise en 2019, combinée aux immeubles acquis en 2020, offrira, à long terme, la possibilité de développer un vaste cluster logistique.

Dans le segment des bureaux, Interinvest s'efforcera, en termes d'investissements, d'acquérir des immeubles de qualité dans des endroits attrayants et facilement accessibles, où la population d'étudiants est importante, d'une part, et, d'autre part, accordera l'attention nécessaire à la rénovation « futureproof » des immeubles existants dans le portefeuille.

Les immeubles de bureaux bien situés, surtout dans les villes avec une population d'étudiants, comme Anvers, sont plutôt rares. En outre, la crise du coronavirus a fait apparaître dans le segment des bureaux des tendances qui auront une influence sur notre manière de travailler à l'avenir, avec notamment la mise en place d'environnements de travail hybrides. Ces évolutions renforcent le besoin d'immeubles de bureaux axés sur l'évolution des besoins des utilisateurs.

En novembre 2020, Interinvest a acquis un prestigieux projet de rénovation de bureaux à Anvers qui, en tant que Greenhouse Singel, fera partie des hubs Greenhouse inspirants existants à Berchem, Malines et Diegem. Ce projet de rénovation de bureaux sera développé en gestion propre en 2021 et sa réception est attendue pour début 2022.

Par ailleurs, l'accent est mis sur la rénovation durable des immeubles de bureaux existants, afin de répondre à l'évolution des besoins dans le segment des bureaux. Interinvest a, dans ce cadre, développé le concept « NEw REality Office Space » (NEREOS). Le concept de bureau NEREOS vise à créer, par différents éléments, un nouvel environnement de travail hybride qui s'éloigne de l'open space classique. Des panneaux acoustiques en feutre qui délimitent des bulles de travail personnelles. Des tapis qui indiquent clairement la distance d'un mètre et demi, une séparation entre parties publiques et privées, un sens de circulation unique... bref, des solutions de bureaux inspirantes, flexibles et durables en ligne avec le positionnement stratégique *beyond real estate*.

## Activité locative

Le taux d'occupation reste stable en 2020, malgré la crise du coronavirus. Le taux d'occupation du portefeuille immobilier d'Interinvest s'élève à 93% au 31 décembre 2020, 88% pour les immeubles de bureaux et 96% pour le portefeuille logistique. L'augmentation de la rétention des locataires par la prolongation des durées des contrats de bail reste le défi au niveau de l'asset management, de même que la stabilisation et, si possible, l'amélioration du taux d'occupation dans les deux segments.

Interinvest a entre-temps une idée concrète des futures possibilités pour son immeuble de bureaux Woluwe Garden, tant sur le plan du redéveloppement que sur le plan du désinvestissement. La décision finale pourra être prise au plus tard fin 2021, date à laquelle PwC quittera l'immeuble.

L'évolution du taux d'occupation dans le segment logistique dépendra, entre autres, des locations dans les nouveaux immeubles logistiques à Genk et Roosendaal. Le premier immeuble d'environ 25.000 m<sup>2</sup> a été réceptionné à Genk à la fin de l'année 2020. L'immeuble logistique Roosendaal Braak, une nouvelle construction d'environ 28.000 m<sup>2</sup>, est loué à 23% à court terme. La commercialisation de ces sites de premier choix est en cours.



## Financements

La croissance du portefeuille immobilier sera poursuivie, conformément à la politique de financement d'Interinvest, financée au moyen d'un mélange équilibré de capitaux d'emprunt et de capitaux propres. Le taux d'endettement restera ainsi dans la fourchette stratégique de 45-50%, sauf dans le cas où une surchauffe du marché de l'immobilier logistique entraînerait une hausse considérable de la juste valeur du portefeuille immobilier. Dans ce cas, la largeur de bande serait ajustée à la baisse à 40-45%, par précaution.

Fin 2020, Interinvest dispose d'une réserve de € 150 millions de lignes de crédit non utilisées (après couverture du papier commercial émis) pour le financement des projets en cours, des acquisitions futures, le remboursement de l'emprunt obligataire arrivant à échéance le 1 avril 2021 et le paiement du dividende en mai 2021.

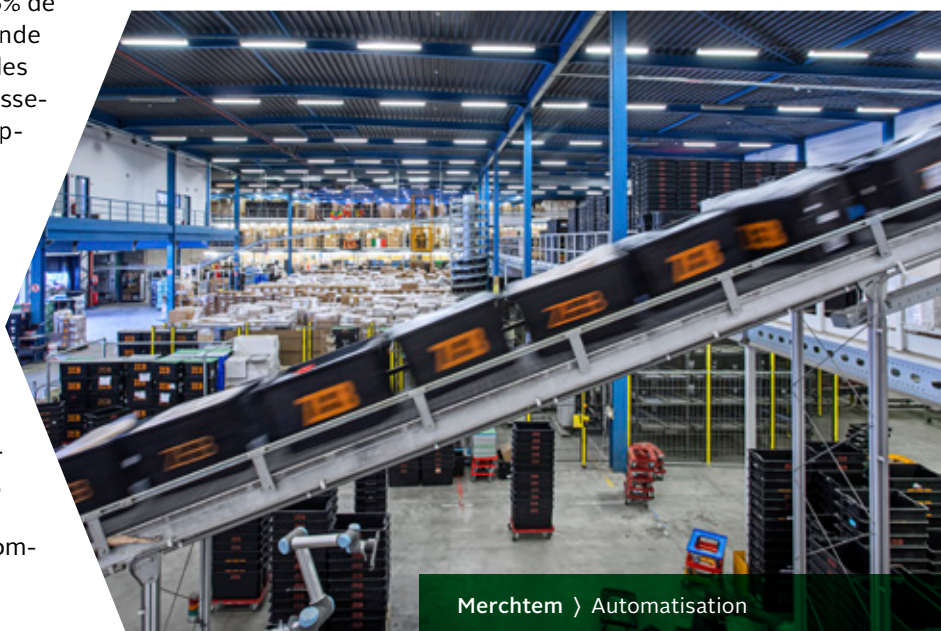
Cette réserve, combinée au taux d'endettement limité de 43% à la fin de l'année 2020, fait qu'Interinvest est bien positionnée en termes de financement pour réaliser son plan de croissance #connect2022. Interinvest peut encore investir environ € 145 millions au moyen de capitaux d'emprunt avant que la limite supérieure de la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.

## EPRA résultat et dividende brut

Le dividende brut pour l'exercice 2020 de € 1,53 par action sera présenté à l'assemblée générale des actionnaires du 28 avril 2021.

En 2020, Interinvest a principalement investi dans des (re)développements qui ne génèrent toutefois pas immédiatement des revenus locatifs. En 2021, Interinvest continuera également d'investir dans des (re)développements qui ne contribueront pas pleinement à l'EPRA résultat de 2021, de sorte qu'Interinvest prévoit pour l'exercice 2021 une croissance limitée de l'EPRA résultat par action. Interinvest estime pour l'exercice 2021 que le dividende brut reste au même niveau que pour l'exercice 2020, à savoir € 1,53 par action. Cela revient à un rendement brut du dividende de 6,8% sur la base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2020, qui s'élève à € 22,55 et à un taux de distribution situé entre 90% et 96% de l'EPRA résultat attendu. Ce dividende brut prévu peut être augmenté si les circonstances relatives aux investissements planifiés et/ou locations supplémentaires dans le portefeuille immobilier, pouvant entraîner une hausse de l'EPRA résultat, rendent ceci envisageable et opportun.

Ces perspectives sont basées sur la connaissance et l'estimation actuelles des fluctuations des taux d'intérêt, le plan de croissance stratégique #connect2022, effets possibles de la crise du coronavirus et des mesures d'accompagnement gouvernementales.



Merchtem > Automatisation





## Durabilité

Interinvest préconise également en 2020 la durabilité aussi bien pour la gestion de ses immeubles que pour sa propre gestion d'entreprise, en accordant une attention particulière aux 5 P pour entreprendre durablement, Planet, Peace, Partnership, Prosperity & People: une attention pour l'environnement, une société sans soucis, une bonne entente, des progrès technologiques et un environnement sain, tel que défini par les Nations Unies et repris dans le cadre de la durabilité d'Interinvest.

Interinvest entend atteindre les normes les plus élevées en matière de durabilité, tant au niveau du portefeuille qu'en termes de financement. 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.

Depuis 2009, Interinvest certifie systématiquement et progressivement les prestations environnementales de ses immeubles sur la base de « BREAAAM-In-Use », la méthode d'évaluation reconnue internationalement. Interinvest a examiné en 2019 quels certificats devaient être renouvelés ou quelles actions étaient nécessaires pour certifier des immeubles non encore certifiés. Ces actions ont été poursuivies en 2020 et 21% des immeubles sont aujourd'hui au moins certifiés BREEAM « Very Good ». L'objectif est d'avoir certifié 30% du portefeuille immobilier BREEAM « Very Good » d'ici 2022.

Interinvest compte équiper 80% de son immobilier logistique d'installations photovoltaïques d'ici 2022. En 2020, 65% des immeubles du portefeuille logistique en sont déjà équipés. Interinvest continuera à rechercher les toits qui se prêtent à la mise en place d'installations photovoltaïques en 2021 et la surface totale de panneaux solaires sur les toits d'Interinvest augmentera encore.

Interinvest participera également en 2021 au partenariat entre le gouvernement flamand, le monde de la recherche et l'industrie afin de faire de la Flandre une « smart energy region ». BECOME (Business Energy COMMunity MEchelen) est le nom du consortium d'entreprises dont Interinvest fait partie avec, entre autres, Quares et Engie. Sur le site de bureaux Mechelen Campus et Intercity Business Park d'Interinvest et ses environs immédiats, un « laboratoire pilote » a été mis en place en 2020 afin d'analyser la possibilité d'implémenter à terme un environnement « smart-grid » qui permettra l'échange d'énergie.



Boom Krekelenberg ) Panneaux solaires



Avec l'adage « mesurer, c'est savoir », l'objectif est d'équiper 80% du portefeuille immobilier de compteurs intelligents.

Comme décrit ci-dessus, plusieurs mesures ont déjà été prises en termes de durabilité 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. Fin 2020, les 17 ODD (objectifs de développement durable des Nations Unies) ont été abordés dans la politique de durabilité d'Interinvest. Interinvest recevra pour cela le certificat internationalement reconnu UNITAR dans le courant de 2021. Le Rapport de durabilité 2020 rend compte du cadre de durabilité plus large, des activités de l'année écoulée, des objectifs fixés et des résultats obtenus en termes d'indicateurs de performance EPRA sBPRs et sera disponible sur [www.interinvest.be](http://www.interinvest.be).

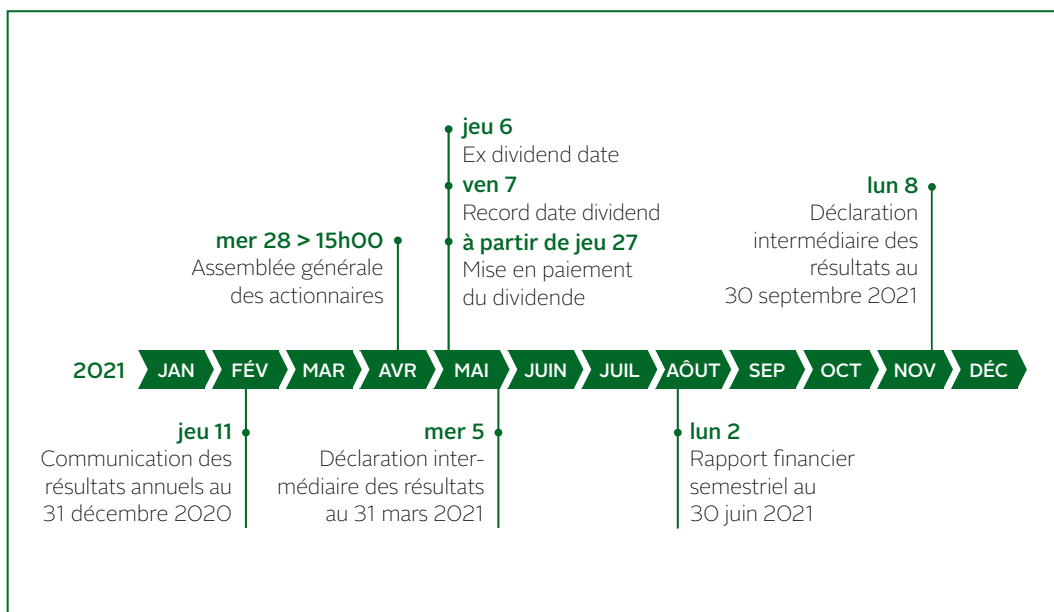
“ La durabilité n'a donc rien d'une priorité temporaire.  
Elle est inscrite dans l'ADN d'Interinvest.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES





## 4 Calendrier financier 2021



Le rapport annuel relatif à l'exercice 2020 sera disponible à partir du 26 mars 2021 sur le site Internet de la société ([www.intervest.fr](http://www.intervest.fr)).

Intervest Offices & Warehouses SA (ci-après Intervest), fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Intervest investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et propriétés logistiques de première qualité, loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles modernes, situés à des emplacements stratégiques dans et en dehors du centre des villes ayant une large population d'étudiants. 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 en Belgique se situe sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles et Anvers - Limbourg - Liège, et Anvers - Gand - Lille et se concentre aux Pays-Bas sur les axes Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen et Bergen-op Zoom - Eindhoven - Venlo. Intervest se distingue lors de la location d'espaces en allant au-delà de la location de mètres carrés uniquement. La société va beyond real estate en offrant des 'solutions clé en main' (une solution globale sur mesure et pour le client) comprenant un large éventail de services, du coworking et des serviced offices.

**POUR PLUS D'INFORMATIONS VEUILLEZ CONTACTER INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA,**  
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE DE DROIT BELGE, GUNTHER GIELEN - CEO,  
T. + 32 3 287 67 87. <https://www.intervest.be/fr>

Annexes: États financiers<sup>1</sup>

## 1 Compte de résultats consolidés

en milliers €	2020	2019
Revenus locatifs	61.303	66.143
Charges relatives à la location	-51	-166
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>61.252</b>	<b>65.977</b>
Récupération de charges immobilières	752	707
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	13.643	13.462
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-698	-774
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-13.623	-13.462
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	460	1.198
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>61.786</b>	<b>67.108</b>
Frais techniques	-876	-939
Frais commerciaux	-318	-334
Charges et taxes sur immeubles non loués	-892	-672
Frais de gestion immobilière	-5.281	-4.800
Autres charges immobilières	-1.162	-784
<b>Charges immobilières</b>	<b>-8.529</b>	<b>-7.529</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>53.257</b>	<b>59.579</b>
Frais généraux	-4.085	-3.777
Autres revenus et charges d'exploitation	-254	89
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>48.918</b>	<b>55.891</b>
Résultats sur vente des immeubles de placement	1.670	5.364
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15.454	22.307
Autre résultat sur portefeuille	-9.083	-5.661
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>56.959</b>	<b>77.901</b>
Revenus financiers	67	77
Charges d'intérêt nettes	-7.955	-8.543
Autres charges financières	-36	-35
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.311	-3.065
<b>Résultat financier</b>	<b>-10.235</b>	<b>-11.566</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>46.724</b>	<b>66.335</b>
Impôts	-664	-587
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>46.060</b>	<b>65.748</b>

<sup>1</sup> Le commissaire a confirmé que son contrôle plénier, qui a été terminé quant au fond, n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans ce communiqué de presse.



en milliers €	2020	2019
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>46.060</b>	<b>65.748</b>
- Intérêts minoritaires	2.629	-17
<b>RÉSULTAT NET - part du Groupe</b>	<b>43.431</b>	<b>65.765</b>
<b>Note:</b>		
EPRA résultat	40.355	46.820
Résultat sur portefeuille	5.387	22.010
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.311	-3.065
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nombre d'actions copartageantes	25.500.672	24.657.003
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.164.126	24.516.858
Résultat net - part du Groupe (€)	1,73	2,68
Résultat net dilué (€)	1,73	2,68
EPRA résultat (€)	1,60	1,91

## 2 Résultat global consolidé

en milliers €	2020	2019
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>46.060</b>	<b>65.748</b>
<b>Autres éléments du résultat global (non recyclable au compte de résultats)</b>	<b>1.394</b>	<b>0</b>
Revalorisation panneaux solaires	1.394	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>47.454</b>	<b>65.748</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	44.825	65.765
Intérêts minoritaires	2.629	-17



### 3 Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	31.12.2020	31.12.2019
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1.022.835</b>	<b>894.262</b>
Immobilisations incorporelles	479	465
Immeubles de placement	1.017.958	892.813
Autres immobilisations corporelles	4.022	714
Actifs financiers non courants	241	252
Créances commerciales et autres actifs non courants	135	18
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>25.158</b>	<b>24.601</b>
Actifs financiers courants	13	0
Créances commerciales	11.595	11.962
Créances fiscales et autres actifs courants	6.539	5.974
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.682	2.156
Comptes de régularisation	4.329	4.509
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.047.993</b>	<b>918.863</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>554.414</b>	<b>524.433</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>547.218</b>	<b>523.859</b>
Capital	230.638	222.958
Primes d'émission	181.682	173.104
Réserves	91.467	62.032
Résultat net de l'exercice	43.431	65.765
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>7.196</b>	<b>574</b>
<b>PASSIF</b>	<b>493.579</b>	<b>394.430</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>340.000</b>	<b>274.065</b>
Provisions	0	1.875
Dettes financières non courantes	313.743	255.472
<i>Établissements de crédit</i>	308.743	220.556
<i>Autres</i>	5.000	34.916
Autres passifs financiers non courants	10.917	8.627
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	1.267	1.211
Passifs d'impôts différés	14.073	6.880
<b>Passifs courants</b>	<b>153.579</b>	<b>120.365</b>
Provisions	978	1.875
Dettes financières courantes	123.522	88.137
<i>Établissements de crédit</i>	26.239	23.137
<i>Papier commercial</i>	62.300	65.000
<i>Autres</i>	34.983	0
Autres passifs financiers courants	94	68
Dettes commerciales et autres dettes courantes	8.572	7.785
Autres passifs courants	1.284	3.970
Comptes de régularisation	19.129	18.530
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.047.993</b>	<b>918.863</b>