

BEYOND
REAL
ESTATE

RÉSULTATS ANNUELS 2019



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Sommaire

1. Activités d'exploitation en 2019	3
1.1. 2019 en bref	3
1.2. Portefeuille immobilier	8
1.3. Investissements en 2019	13
1.4. Désinvestissements en 2019	17
1.5. Potentiel de développement	18
1.6. Activité locative	20
1.7. Durée des contrats de bail dans le portefeuille	21
2. Résultats financiers annuels 2019	24
2.1. Résumé	24
2.2. Chiffres clés	25
2.3. EPRA Chiffres clés	25
2.4. Compte de résultats consolidés	26
2.5. Bilan consolidé	29
2.6. Structure financière	31
3. Prévisions 2020	34
4. Calendrier financier 2020	39
Annexes : États financiers	40

Mesures alternatives de performance

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Interinvest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. 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. Les concepts qu'Interinvest considère comme mesures alternatives de performance figurent dans un lexique disponible sur le site Internet www.interinvest.be, intitulé « Lexique et mesures alternatives de performance ». Les mesures alternatives de performances sont indiquées par  et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA.



Chiffres clés Interinvest 2019

- **Portefeuille immobilier**
Croissance de 3% ou € 26 millions jusqu'à € 893 millions.
- **Rendement**
Augmentation de valeur en raison de la contraction des rendements dans l'immobilier logistique de 53 points de base.
- **EPRA résultat par action**
Hausse de 17% jusqu'à € 1,91. Hausse de l'EPRA résultat sous-jacent de 3% pour atteindre € 1,68 (hors indemnité de rupture reçue du locataire Medtronic) (€ 1,63 en 2018).
- **EPRA VAN**
Augmentation de € 1,91 ou 10% pour atteindre € 21,79 par action.
- **Taux d'occupation**
Le taux d'occupation global reste stable à 93%. Augmentation de 2 points de pourcentage du taux d'occupation des bureaux qui s'élève à 90%, baisse de 2 points de pourcentage du taux d'occupation de l'immobilier logistique qui s'élève à 96%.
- **WALL**
WALL de l'ensemble du portefeuille 4,3 ans (4,6 fin 2018). WALL bureaux s'élève à 3,1 ans (3,5 ans fin 2018) et WALL immobilier logistique 5,3 ans (5,5 fin 2018).
- **Taux d'endettement**
Baisse du taux d'endettement de 4,5 points de pourcentage, passant de 43,5 à 39% au 31 décembre 2019.
- **Taux d'intérêt**
Baisse du taux d'intérêt moyen des financements passant de 2,4% en 2018 à 2,1% en 2019.
- **Dividende**
Augmentation du dividende brut qui atteint € 1,53 par action (€ 1,40 en 2018).

Activités en 2019

- **Revenus locatifs**
9% des revenus locatifs ont été prolongés ou renouvelés en 2019 par des contrats de bail à long terme; 4% a été prolongé ou renouvelé par des conventions de bail à court terme.
- **Acquisitions et investissements**
Acquisitions et investissements dans des projets de développements dans le portefeuille logistique pour € 54 millions.
- **Désinvestissements**
Désinvestissement de trois sites logistiques en Belgique ayant une juste valeur de € 58 millions. Plus-value réalisée de € 5 millions.

Future création de valeur

- **Durabilité**
Enjeu actif en matière de durabilité en 2019: 21% des immeubles seront certifiés au moins 'BREAAAM Very Good' en 2020.
- **Potentiel de développement**
Potentiel de développement pour l'immobilier logistique en Belgique de 250.000 m² avec Genk Green Logistics.

1. Activités d'exploitation en 2019

1.1. 2019 en bref

Après avoir atteint avec succès ses objectifs de croissance en 2018, Intervest a franchi en 2019 de nouvelles étapes dans sa **stratégie d'investissement** afin d'accroître le portefeuille. Le plan de croissance stratégique repose sur la réorientation du portefeuille de bureaux et la poursuite du déploiement du concept Greenhouse ainsi que l'extension du portefeuille immobilier logistique. Dans ce cadre, une proportion équilibrée entre le rendement et la croissance est surtout recherchée, dans laquelle des immeubles non stratégiques qui ne correspondent pas suffisamment aux caractéristiques actuelles et futures du portefeuille, sont désinvestis. Il sera investi dans des immeubles logistiques et des bureaux de qualité et durables, avec pour les bureaux, une attention pour le caractère particulier, l'architecture et la multifonctionnalité, adaptés à l'expérience Greenhouse.

Compte tenu de la situation actuelle sur le marché de l'investissement, où des immeubles sont proposés à la vente à des rendements qui sont contractés, Intervest s'est concentrée sur la rotation des actifs en 2019 et, outre des acquisitions traditionnelles, a investi dans des réserves de terrains en vue de futures extensions et dans des projets de développement dans le cadre desquels des rendements plus élevés peuvent être réalisés.

En raison de ces choix, Intervest, avec un portefeuille immobilier de € 893 millions au 31 décembre 2019, n'a pas atteint l'objectif postulé d'un portefeuille de € 1 milliard fin 2019 mais a investi dans la qualité et le potentiel de développement du portefeuille avec des rendements plus élevés. Intervest poursuit son plan de croissance avec les projets de développement en cours aux Pays-Bas, Genk Green Logistics et avec l'extension des immeubles logistiques existants en Belgique.

Portefeuille immobilier

En 2019, le portefeuille immobilier a connu une **croissance** de 3% ou € 26 millions, passant de € 867 millions au 31 décembre 2018 à € 893 millions à la fin de l'année 2019. Cette augmentation est principalement la conséquence de la hausse de la juste valeur (€ 22 millions) des immeubles existants et achetés en 2019 et des investissements dans le portefeuille existant (€ 8 millions). Par ailleurs, la rotation des actifs a permis d'améliorer la qualité et le potentiel du portefeuille en combinant des acquisitions et des investissements dans des immeubles de placement, des réserves de terrains et des projets de développement dans le portefeuille logistique (€ 54 millions) et des désinvestissements de quelques sites logistiques non stratégiques (€ 58 millions).

*Juste valeur du
portefeuille immobilier*

€ 893 millions

Au 31 décembre 2019, Intervest a deux développements consentis aux Pays-Bas. Il s'agit de projets à respectivement Roosendaal et Eindhoven, dont Eindhoven qui a déjà été réceptionné¹ en janvier 2020 et Roosendaal qui sera réceptionnée au premier trimestre 2020. Intervest a, en outre, au 31 décembre 2019 encore un développement consenti en Belgique (le premier immeuble à Genk) qui sera réceptionné dans le courant de 2020.

La **juste valeur du portefeuille immobilier existant** (sans investissements) a augmenté en 2019 de près de € 19 millions, soit 4%², principalement en raison de la contraction des rendements du portefeuille logistique, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas.

1 Voir communiqué de presse du 30 janvier 2020.

2 Par rapport à la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2018, sur la base d'une composition constante du portefeuille.

La proportion entre les segments immobiliers dans le portefeuille s'élève fin 2019 à 61% d'immobilier logistique et à 39% d'immeubles de bureaux. 40% du portefeuille immobilier logistique est maintenant situé aux Pays-Bas. Pour soutenir et développer ses activités aux **Pays-Bas**, Intervest a ouvert un **bureau à Eindhoven** en 2019. Le portefeuille logistique néerlandais, composé d'une dizaine d'objets logistiques, est géré depuis la nouvelle implantation d'Eindhoven. Pour le property et asset management du portefeuille néerlandais, Intervest collabore avec Storms International Property Services.

40%*du portefeuille immobilier
logistique aux Pays-Bas*

Au 31 décembre 2019, l'ensemble du portefeuille immobilier a une superficie locative totale de 945.595 m².

Investissements et désinvestissements

Immobilier logistique

Les acquisitions dans le portefeuille logistique ont pour but d'obtenir un mélange stratégique d'investissements plus coûteux dans des immeubles achevés avec des contrats de bail à long terme, de développements et de projets built-to-suit où un meilleur rendement peut être obtenu et de création de réserves de terrains où des opportunités de marché peuvent se présenter, comme par exemple la distribution urbaine last mile. Ceci, bien entendu, en tenant compte des risques liés à cette approche et en les limitant. En effet, l'immobilier logistique devient sur le marché actuel de plus en plus cher. C'est pour cette raison que la prudence s'impose lors du trajet d'acquisition et que le rendement des investissements doit être surveillé de près.

En 2019, Intervest a poursuivi sa stratégie d'investissement et renforcé sa position de propriétaire logistique dans le sud des Pays-Bas, le long des principaux axes logistiques, en réalisant une expansion via deux acquisitions aux Pays-Bas, à Roosendaal et Nijmegen, avec des conventions de bail à long terme. Par ailleurs, dans le cadre de la constitution des réserves de terrains, un immeuble a été acheté à Den Bosch qui sera démolit et redéveloppé à terme pour la distribution urbaine last mile. En 2019, Intervest a réalisé **de nouvelles acquisitions** à hauteur de € 24 millions aux Pays-Bas (Roosendaal et Nijmegen). En outre, Intervest a déjà investi en 2019 pour € 30 millions dans des **projets de développement** logistiques aux Pays-Bas et en Belgique (Eindhoven, Roosendaal et Genk). La réception du projet de développement à Eindhoven, Pays-Bas, a eu lieu le 30 janvier 2020. La réception de Roosendaal est prévue pour le premier trimestre 2020.

*Acquisitions et investissements dans des projets de développement***€ 54 millions**

En 2019, Intervest a **désinvesti** trois sites logistiques en Belgique d'une juste valeur de € 58 millions au 31 décembre 2018 et réalise ainsi une plus-value intéressante de € 5 millions. Par ce désinvestissement, Intervest joue sur la forte conjoncture du marché immobilier logistique et désinvestit des immeubles qui ne correspondent pas de manière suffisamment optimale aux caractéristiques du portefeuille.

*Désinvestissement avec plus-value intéressante***€ 5 millions**

Bureaux

Intervest voit sur le marché des bureaux des opportunités d'investissements à des rendements attrayants, à condition que les immeubles de bureaux correspondent au concept Greenhouse, où les espaces de bureaux classiques sont combinés à un large éventail de services, des serviced offices, du coworking, des salles de réunions communes et à des espaces pour organiser des événements.

La **concrétisation** du **concept Greenhouse** a également été bien accueillie sur le marché des bureaux en 2019. Les immeubles de bureaux aménagés comme des lieux de rencontre stimulants et de pointe, avec coworking et un large éventail de services, sont également

Concrétisation du concept Greenhouse

appréciés des locataires traditionnels, comme en témoignent les locations réalisées et le loyer annuel moyen plus élevé pour les immeubles Greenhouse. Le taux d'occupation des immeubles de bureaux suivant le concept Greenhouse s'élève en moyenne à 93% au 31 décembre 2019. Par ailleurs, une extension de la communauté de coworking est en cours avec l'interchangeabilité des lieux de travail avec d'autres fournisseurs sur des sites où Intervest n'offre pas de coworking.

En 2019, des **investissements et extensions dans le portefeuille existant** ont été réalisés à hauteur de € 8 millions, dont environ € 6 millions dans la concrétisation du concept Greenhouse. Des salles de réunion supplémentaires ont ainsi été créées au premier étage à Greenhouse BXL et la finition des espaces de coworking, de la zone verte et des emplacements de parking se poursuit.

Potentiel de développement

En Belgique, Intervest a travaillé en 2019 au développement de **Genk Green Logistics**. Ce projet dispose d'un futur potentiel de développement d'environ 250.000 m² d'immobilier logistique state-of-the-art dans la zone B de l'ancien site Ford, échelonné sur une période de cinq ans. Le site représente, grâce à son emplacement, son ampleur et son accessibilité multimodale, une opportunité d'investissement exceptionnelle.

*Genk Green Logistics
potentiel de développe-
ment de*

250.000 m²

La commercialisation du nouveau développement de construction prévu en zone B est en cours. Bien qu'en 2020 et 2021, De Vlaamse Waterweg exécutera encore des travaux de démolition, d'assainissement et d'infrastructure dans la zone A, le développement de nouvelles constructions peut déjà être entamé sur de grandes parties de la zone B en même temps que les travaux d'assainissement. La nouvelle construction d'un premier immeuble logistique d'environ 25.000 m² a démarré début 2020 et devrait être prête pour la mi-2020.

Durabilité

En 2019, Intervest a activement misé sur la durabilité, et 21% des immeubles seront ainsi certifiés 'BREEM Very Good' au premier semestre de 2020. Par ailleurs, Intervest a assuré la location de superficie de toiture sur sept sites logistiques aux Pays-Bas en vue du placement d'installations photovoltaïques, dont quatre ont déjà été placées en 2019, pour un total de 58.000 m².

Intervest poursuivra en 2020 sa stratégie en matière de durabilité en renouvelant ou en introduisant des demandes de certificats 'BREEM-In-Use' pour ses immeubles, en visant une classification 'BREEM Excellent' à 'Outstanding' pour les nouveaux projets de construction et en plaçant le plus possible d'installations photovoltaïques sur les toits des immeubles logistiques. Intervest continue également à entreprendre des actions pour maintenir sa gestion d'entreprise durable avec les 17 Objectifs de Développement Durable (SDG) des Nations Unies comme fil conducteur, et en rendra compte dans un Rapport de durabilité séparé.

Activité locative et taux d'occupation

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier total d'Intervest est resté stable à 93% au 31 décembre 2019. Pour le portefeuille de bureaux, le taux d'occupation a augmenté de 2 points de pourcentage pour atteindre 90% au 31 décembre 2019, principalement en raison de nouvelles locations et extensions à Malines. Le taux d'occupation du portefeuille logistique a baissé et atteint 96% au 31 décembre 2019 (98% fin 2018), principalement en raison

Taux d'occupation

93%

du départ du locataire Fiege à Puurs. Vu l'emplacement stratégique de ce site et l'intérêt des acteurs logistiques dans cette région, plusieurs entretiens avec des locataires potentiels sont en cours et Intervest examine les possibilités d'avenir de cet immeuble.

En 2019, **9% des revenus locatifs** ont été conclus ou prolongés dans **34 conventions de bail à long terme**, ce qui représente 88.000 m². Il s'agit d'un mélange de contrats de bail pour les bureaux (7% du loyer annuel total des bureaux) et de contrats de bail pour les immeubles logistiques (10% du loyer annuel total de la logistique). Les principales locations ont été enregistrées à Oevel dans le portefeuille logistique et à Malines pour le segment des bureaux. L'activité locative s'est principalement concentrée en 2019 sur des contrats avec des locataires existants, ce qui renforce la confiance des clients vis-à-vis d'Intervest.

9% *contrats de bail à long terme*

Outre les locations et prolongations à long terme, **4% des revenus locatifs** ont été renouvelés ou prolongés dans **des conventions de bail à court terme** d'une durée indéterminée ou inférieure à un an.

4% *contrats de bail à court terme*

En outre, dans le segment des bureaux **72 contrats flexibles** ont été conclus pour le coworking et les serviced offices à Greenhouse BXL, Mechelen et Antwerp.

Résultats et dividende

La réalisation du plan de croissance stratégique à la fin 2018 se manifeste clairement dans les résultats de 2019 et a conduit à une augmentation de l'EPRA résultat en 2019.

L'**EPRA résultat** de l'exercice 2019 a augmenté de 50% par rapport à l'exercice 2018. Les revenus locatifs ont augmenté de 38% en raison de la croissance du portefeuille immobilier et de l'indemnité de rupture unique reçue suite au départ anticipé du locataire Medtronic. Cette augmentation des revenus locatifs est en partie compensée par l'augmentation des charges immobilières, des frais généraux et des frais de financement liés à la croissance d'Intervest et de son portefeuille immobilier. Hormis l'indemnité unique reçue du locataire Medtronic, l'EPRA résultat augmente de 32% par rapport à 2018.

Hausse de l'EPRA résultat

+50%

Il y a une amélioration de 2 points de pourcentage de la **marge d'exploitation** qui passe de 83% en 2018 à 85% en 2019. Sans l'indemnité unique reçue du locataire Medtronic, la marge d'exploitation reste stable.

Marge d'exploitation

+2p%

L'**EPRA résultat par action** s'élève à € 1,91 pour 2019 par rapport à € 1,63 en 2018. Hormis l'indemnité reçue du locataire Medtronic, l'EPRA résultat par action pour 2019 s'élèverait à € 1,68, soit une augmentation de 3% par rapport à 2018. Ceci malgré une hausse de 28% de la moyenne pondérée du nombre d'actions suite à l'augmentation de capital de novembre 2018 et au dividende optionnel en mai 2019.

EPRA résultat par action

€ 1,91

Le **dividende brut** de l'exercice 2019 s'élèvera à € 1,53¹ par action (€ 1,40 pour 2018), ce qui correspond à un rendement brut du dividende de 6,0% sur la base du cours de clôture de l'action Intervest qui s'élève à € 25,60 au 31 décembre 2019. La valeur nette (juste valeur) s'élève à € 21,25 par action au 31 décembre 2019, par rapport à € 19,62 au 31 décembre 2018, de sorte que l'action cote avec une prime de 20% au 31 décembre 2019.

Dividende brut **€ 1,53**

Prime **20%**

1 Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2020.

Capitaux propres

Au 31 décembre 2019, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 21,25, pour € 19,62 au 31 décembre 2018. L' **EPRA VAN** par action s'élève à € 21,79 au 31 décembre 2019. Cela signifie une augmentation de € 1,91 par action ou 10% par rapport à l'EPRA VAN par action de € 19,88 au 31 décembre 2018. L'augmentation résulte principalement de la combinaison de l'EPRA génération de résultat, de l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier et de la distribution du dividende de l'exercice 2018.

+10% EPRA VAN

€ 21,79

Le dividende optionnel où 45,2% des actionnaires ont opté pour des actions a renforcé les **capitaux propres** de € 8,6 millions en mai 2019.

Capitalisation boursière

La **capitalisation boursière** d'Interinvest s'élève à € 631 millions au 31 décembre 2019.

€ 631 millions

Le **taux d'endettement** d'Interinvest s'élève au 31 décembre 2019 à 39% (43,5% au 31 décembre 2018). Cette baisse de 4,5 points de pourcentage résulte principalement de l'augmentation de valeur du portefeuille logistique et du désinvestissement de trois sites logistiques en Belgique à la fin de l'année 2019.

Financements

Dans le cadre du financement de son plan de croissance, Interinvest a encore renforcé et optimisé en 2019 le **portefeuille de financement** total, avec notamment l'extension et la diversification de différentes sources de financement pour un montant total de € 68 millions et l'extension du programme de papier commercial à € 65 millions (€ 30 millions au 31 décembre 2018). Par ailleurs, un financement existant de € 30 millions a été prolongé et un emprunt obligataire de € 25 millions, arrivé à échéance, a été remboursé. Fin 2019, la durée moyenne des crédits à long terme s'élève à 4,0 ans.

Optimisation et renforcement du portefeuille de financement

En ligne avec l'optimisation du portefeuille de financement, pour la couverture des risques des taux d'intérêt, un swap de taux d'intérêt additionnel a été conclu pour un montant notionnel de € 15 millions et un certain nombre d'instruments de couverture existants, pour un montant notionnel de € 60 millions, renégocié et prolongé à un taux d'intérêt inférieur et avec des durées de 5 à 7 ans. La durée moyenne des swaps de taux d'intérêt a été prolongée et est ainsi passée de 4,2 ans à 4,4 ans au 31 décembre 2019. Le **ratio de couverture** s'élève à 97% à la fin de l'année 2019 et est supérieur à l'objectif stratégique d'Interinvest de maintenir un ratio de couverture d'au moins 80% à la suite des désinvestissements à la fin de l'année 2019.

Ces financements, couvertures des taux d'intérêt et optimisations ont entraîné une baisse des **coûts de financement** moyens d'Interinvest qui sont passés de 2,4% en 2018 à 2,1% en 2019

Coût moyen du financement 2,1%

À la fin de l'année 2019, une réserve de € 186 millions de **lignes de crédit non utilisées** est disponible pour le financement des projets en cours, des acquisitions futures et pour le paiement du dividende en mai 2020. Par ailleurs, € 33 millions de lignes de crédit arrivent à échéance au premier trimestre de 2020.

Lignes de crédit non utilisées disponibles

€ 186 millions

En raison du **taux d'endettement** limité de 39% au 31 décembre 2019, Interinvest peut encore investir environ € 200 millions au moyen de capitaux d'emprunt avant que la limite supérieure de la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.

1.2. Portefeuille immobilier

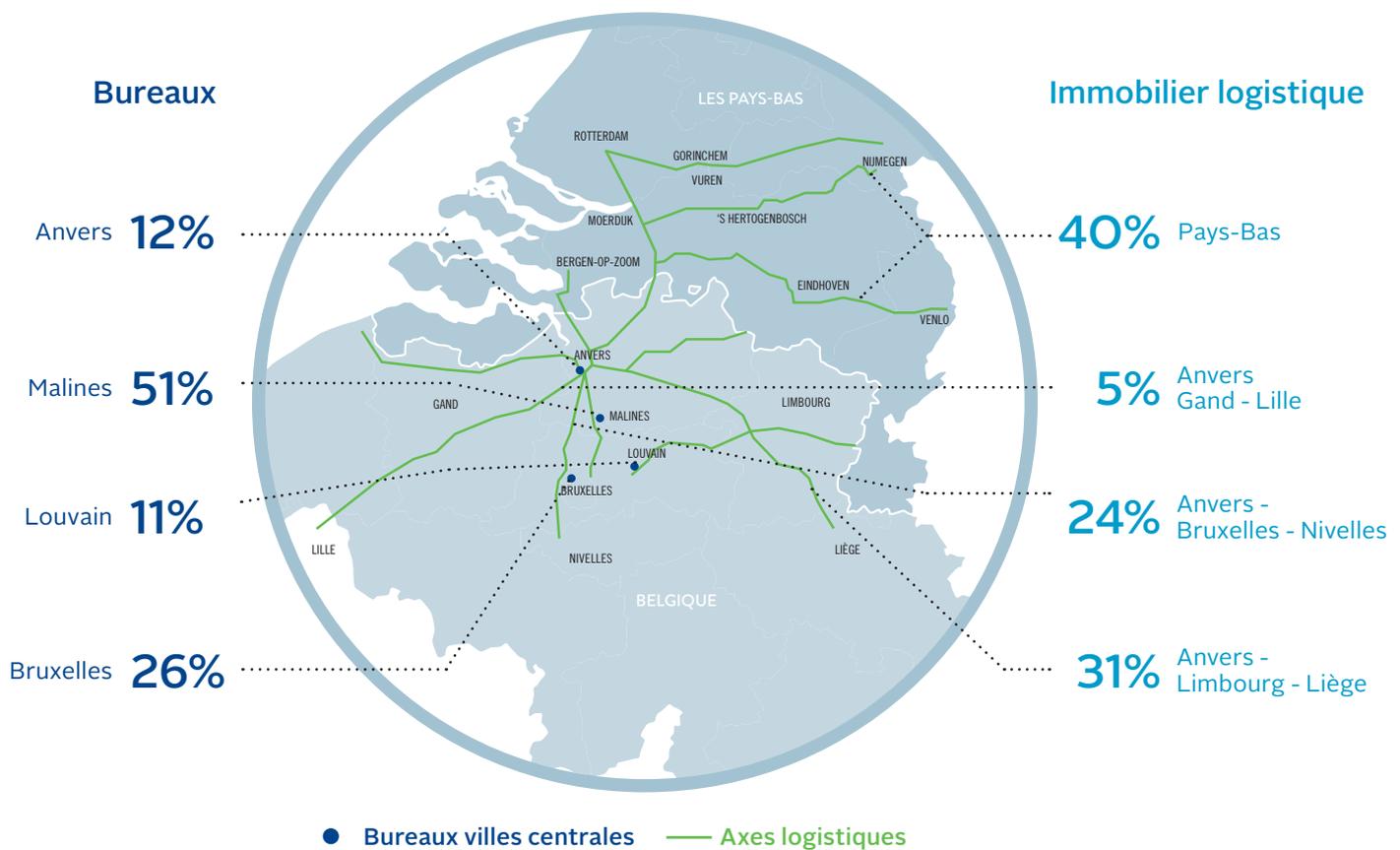
Chiffres clés*	31.12.2019					31.12.2018				
	Immobilier logistique		Bureaux		Total	Immobilier logistique		Bureaux		Total
	Belgique	Pays-Bas	Total immobilier logistique	Total bureaux		Belgique	Pays-Bas	Total immobilier logistique	Total bureaux	
Juste valeur des immeubles de placement (en millions €)	325	218	543	350	893	366	154	520	347	867
Proportion segment immobilier (en %)	36%	25%	61%	39%	100%	42%	18%	60%	40%	100%
Loyers contractuels (en millions €)	22	12	34	28	62	27	10	37	27	64
Rendement locatif brut sur biens immobiliers disponibles à la location (en %)	6,9%	5,9%	6,5%	8,1%	7,2%	7,5%	6,3%	7,2%	7,8%	7,4%
Rendement locatif brut (y compris valeur locative estimée sur inoccupation) sur biens immobiliers disponibles à la location (en %)	7,3%	5,9%	6,7%	9,0%	7,7%	7,7%	6,3%	7,3%	8,9%	7,9%
Rendement locatif net (EPRA RIN) (en %)	5,8%	5,0%	5,5%	6,5%	5,9%	6,3%	5,6%	6,1%	6,3%	6,2%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	3,2	9,3	5,3	3,1	4,3	3,8	10,1	5,5	3,5	4,6
Taux d'occupation (EPRA) (en %)	94%	100%	96%	90%	93%	97%	100%	98%	88%	93%
Nombre de sites louables	21	10	31	13	44	24	8	32	13	45
Surface locative brute (en milliers de m ²)	474	234	708	238	946	589	196	785	238	1.023

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

Nature du portefeuille

Fin 2019, la proportion des deux segments immobiliers s'élève à 61% pour l'immobilier logistique et 39% pour les immeubles de bureaux, contre respectivement 60% et 40% au 31 décembre 2018. 40% de l'ensemble du portefeuille immobilier logistique est situé aux Pays-Bas. Au 31 décembre 2018, ce pourcentage s'élevait à 30%.

Répartition géographique du portefeuille



Intervest investit dans des immeubles de bureaux en Belgique et de l'immobilier logistique en Belgique et aux Pays-Bas, immeubles de première qualité, qui sont 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, souvent des clusters. La part des bureaux est concentrée dans et autour des villes centrales comme Anvers, Malines, Bruxelles et Louvain et se situe aussi bien dans les centres urbains que sur des campus en dehors des villes. La partie logistique du portefeuille en Belgique se situe sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Gand - Lille. Aux Pays-Bas, le portefeuille se concrétise sur les axes Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen (A59), Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen (A15) et Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo (A58/A67).

Juste valeur des immeubles de placements

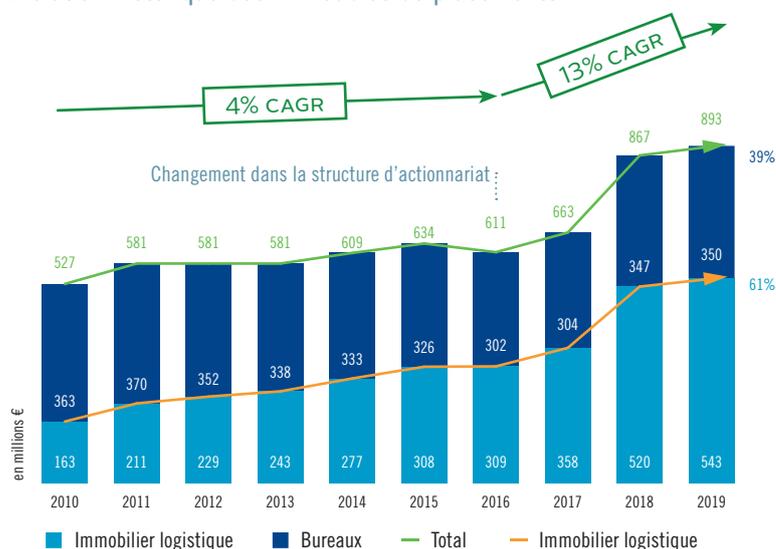
en milliers €

	2019			2018		
	Bureaux	Immobilier logistique	Total	Bureaux	Immobilier logistique	Total
Bilan au 1 janvier	346.769	519.735	866.504	304.250	358.518*	662.768*
• Acquisition des immeubles de placement	0	23.953	23.953	33.723	111.715	145.438
• Investissements dans des projets de développement	0	29.594	29.594	0	3.828	3.828
• Désinvestissement des immeubles de placement	0	-57.665	-57.665	0	0	0
• Investissements et extensions dans des immeubles de placement existants	6.803	1.317	8.120	9.158	1.089	10.247
• Acquisition d'actions de sociétés immobilières	0	0	0	0	37.190	37.190
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.503	25.810	22.307	-362	7.395	7.033
Bilan au 31 décembre	350.069	542.744	892.813	346.769	519.735	866.504
AUTRES INFORMATIONS						
Valeur d'investissement de l'immobilier	358.821	564.206	923.027	355.438	539.466	894.904

* Bilan au 1 janvier 2018 ajusté pour l'immobilier détenu par le droit d'usage conformément à l'application d'IFRS 16.

La **juste valeur des immeubles de placement** d'Intervest a augmenté de € 26 millions en 2019 et s'élève au 31 décembre 2019 à € 893 millions (par rapport à € 867 millions au 31 décembre 2018).

Évolution historique des immeubles de placements



La juste valeur du **portefeuille logistique** a augmenté de € 23 millions en 2019, soit 4%, en raison:

- de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de € 26 millions ou 6%, principalement par la contraction des rendements dans le portefeuille logistique, tant aux Pays-Bas qu'en Belgique
- de l'acquisition de deux sites logistiques (Roosendaal et Nijmegen) aux Pays-Bas pour € 24 millions
- des investissements dans les projets de développement à Genk, Eindhoven et Roosendaal et une réserve de terrain à Den Bosch pour € 30 millions
- du désinvestissement des sites logistiques à Aartselaar, Houthalen et Oudsbergen d'une juste valeur de € 58 millions
- des investissements et extensions dans le portefeuille immobilier existant pour € 1 million.

En 2019, la juste valeur du **portefeuille de bureaux** a augmenté de € 3 millions ou 1%, résultant principalement:

- des investissements et extensions dans le portefeuille immobilier existant de € 7 millions, principalement dans Greenhouse BXL
- de la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € 4 millions, principalement suite à la diminution de valeur de Woluwe Garden en raison du départ déjà annoncé du locataire PwC d'ici fin 2021.



Greenhouse BXL

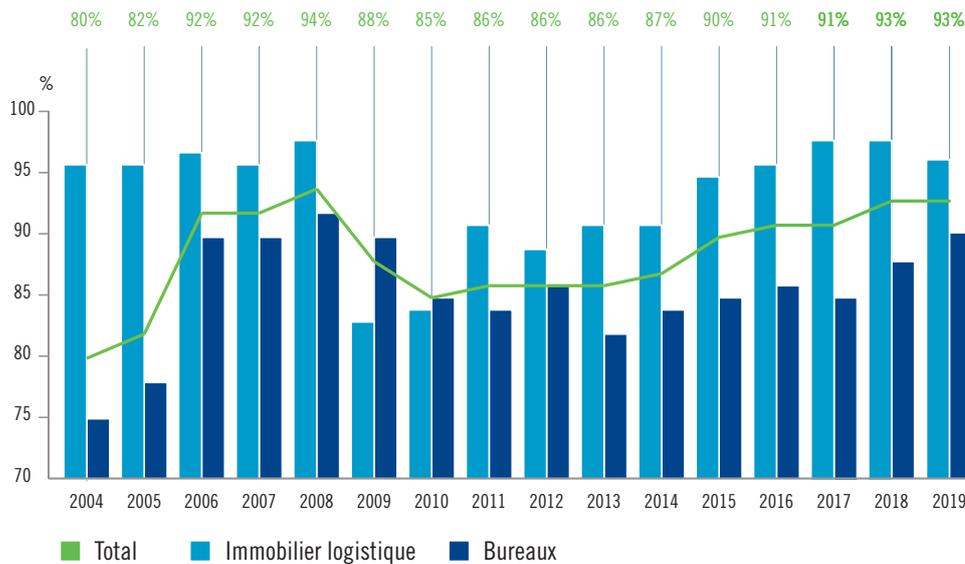
Taux d'occupation

Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille est resté stable en 2019 et s'élève à 93% au 31 décembre 2019 (93% fin 2018).

Pour le **portefeuille de bureaux**, le taux d'occupation a augmenté de 2 points de pourcentage pour atteindre 90% au 31 décembre 2019 (88% fin 2018), suite principalement aux nouvelles locations et extensions à Malines.

Le taux d'occupation du **portefeuille logistique** baisse de 2 points de pourcentage, atteignant 96% au 31 décembre 2019 (98% fin 2018), suite principalement au départ du locataire Fiege à Puurs au quatrième trimestre 2019. Vu la bonne visibilité et l'emplacement stratégique de ce site et l'intérêt actuel pour cette région, plusieurs entretiens avec des locataires potentiels sont en cours et Intervest examine les possibilités d'avenir de cet immeuble.

Évolution historique du taux d'occupation



1.3. Investissements en 2019

Intervest a poursuivi sa stratégie d'investissement en 2019 avec **des acquisitions et des investissements dans des projets de développement** en Belgique et aux Pays-Bas pour € 54 millions et **des extensions et des investissements dans le portefeuille existant** pour € 8 millions.

Aux Pays-Bas, Intervest a réalisé en 2019 **de nouvelles acquisitions** pour € 24 millions à Roosendaal et Nijmegen. Les sites récemment acquis ont ensemble une superficie locative d'environ 37.000 m² et génèrent des revenus locatifs de € 1,7 million sur une base annuelle. Les acquisitions ont en moyenne un rendement initial brut de 7,0%.

Par ailleurs, € 30 millions ont été investis dans **des projets de développement** en Belgique et aux Pays-Bas et dans une réserve de terrain à Den Bosch. La réception du projet de développement à Eindhoven, Pays-Bas, a eu lieu au 30 janvier 2020. La réception de Roosendaal est prévue au premier trimestre 2020.

Acquisitions immobilier logistique aux Pays-Bas

Roosendaal, Borchwerf II: centre built-to-suit pour activités de production et de distribution

Au premier semestre 2019, Intervest a acquis une nouvelle construction built-to-suit de 17.800 m² destinée aux activités de production et de distribution sur le hotspot logistique Borchwerf II, dans le zoning en pleine expansion de Roosendaal.

Cet immeuble state-of-the-art a été réceptionné le 1^{er} mars 2019 et transféré à Intervest pour un montant d'investissement total de € 16,5 millions. Avec un bail triple net, le site génère des revenus locatifs annuels de € 1,0 million, ce qui correspond à un rendement initial brut de 5,7%. Entre-temps des panneaux solaires ont été installés sur le site.

Le locataire de ce projet de nouvelle construction logistique est Fri-Jado, leader du marché dans son segment (appareils et systèmes pour la préparation, la conservation et la présentation de denrées alimentaires), qui loue l'immeuble pour une période non résiliable de 15 ans.



Le projet de nouvelle construction de Borchwerf II a été réalisé sur mesure par le promoteur immobilier néerlandais HVBM Vastgoed. Certifié 'BREEAM Very Good', l'immeuble arbore une allure remarquable avec, à l'avant, un large auvent et des vitres sur toute la hauteur. Le toit est équipé d'une installation photovoltaïque.

Il s'agit de la troisième acquisition à Roosendaal d'Interinvest, qui étend ainsi son cluster sur l'un des principaux nœuds logistiques du Brabant occidental. Interinvest est également propriétaire d'un complexe logistique d'environ 38.200 m² dans le zoning industriel Majoppenveld et d'un projet de développement logistique d'environ 28.000 m² dans Borchwerf I, dont la réception est prévue au premier trimestre 2020.

Nijmegen, De Vlotkampweg 67-71: une position de terrain stratégique

En juin 2019, Interinvest a acquis un site logistique à Nijmegen par le biais d'une convention de sale-and-lease-back.

Le centre de distribution de 19.200 m² au total comprend 17.500 m² d'espace de stockage et 1.700 m² d'espace de bureaux. Le site est situé à Nijmegen, sur le terrain industriel de Westkanaaldijk, à l'ouest du centre de Nijmegen. Le terrain industriel est bien entouré tant par l'A73 que par l'A50.

Le site logistique est loué intégralement par De Klok Logistics pour une période non résiliable de 10 ans selon un régime triple net. De Klok Logistics est une entreprise de transport néerlandaise en forte croissance, spécialisée dans le transport de marchandises et le stockage. Le site a été acquis pour € 7,5 millions, ce qui représente un rendement initial brut de 10,0%.

Compte tenu de la position stratégique de premier ordre du terrain, cet emplacement se prête parfaitement, à l'issue du contrat de bail, au redéveloppement d'une distribution urbaine (durable) et permet à Interinvest d'acquérir ainsi une position de terrain stratégique à long terme.



Investissements dans des projets de développement aux Pays-Bas

Roosendaal, Borchwerf I - Braak: développement du projet logistique

Début 2018, Intervest a signé un contrat d'achat pour l'acquisition d'un terrain en vue du développement d'un centre de distribution logistique moderne et de qualité de 28.000 m² dans le zoning industriel Borchwerf I à Roosendaal. Après les travaux de démolition nécessaires, le terrain viabilisé a été cédé à Intervest le 25 avril 2019, après quoi les travaux de construction ont commencé.

Le premier pieu a été placé le 29 mai 2019 et la réception de la nouvelle construction est prévue pour le premier trimestre 2020. Pour ce projet de nouvelle construction, Intervest ambitionne une classification 'BREEAM Outstanding'. Ainsi, l'immeuble disposera d'une isolation de pointe, d'une installation photovoltaïque, d'éclairage LED, de systèmes d'évacuation d'eau séparés, etc.

Au moment de la réception le site ne sera pas encore loué mais la commercialisation par De Lobel & Partners et CBRE est en cours. Intervest estime que l'immeuble générera environ € 1,4 million de revenus locatifs sur une base annuelle. Le rendement initial brut de cet investissement s'élève à 7,1% et revient à un investissement de € 19,5 millions.



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

Gold Forum, un immeuble logistique state-of-the-art et très durable situé dans le zoning industriel Flight Forum, à proximité de l'aéroport d'Eindhoven, a été réceptionné le 30 janvier 2020 et cédé à Intervest pour un montant d'investissement de € 18,9 millions. Cette transaction, via la conclusion d'un contrat de vente turnkey, a été annoncée précédemment¹ par Intervest.

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

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

Le projet n'est pas loué mais rapporte directement à Intervest des revenus locatifs de € 1,2 million sur une base annuelle par la garantie locative de 24 mois accordée par le vendeur. Compte tenu de la disponibilité limitée dans la région d'Eindhoven et des différents contacts avec plusieurs candidats locataires, il est actuellement estimé que l'immeuble sera entièrement loué mi-2020.

¹ Voir communiqué de presse du 5 novembre 2018.



Den Bosch: réserve de terrain pour un redéveloppement ultérieur

Au cours du troisième trimestre 2019, Intervest a acheté un site à Den Bosch (Pays-Bas) en vue de constituer une réserve de terrain pour un redéveloppement ultérieur.

Le terrain a été acheté avec un immeuble suranné pour un montant de € 2,3 millions et offre des possibilités de redéveloppement après l'expiration du bail mi-2020. Le terrain est très proche de la ville et convient donc parfaitement à la distribution urbaine last mile. L'objectif est de réaliser un projet built-to-suit à partir duquel les entreprises et les magasins situés en ville peuvent être approvisionnés.

Avec cette forme de distribution urbaine intelligente, le transport en provenance et à destination de la ville sera moins lourd et les magasins pourront gérer leurs stocks de manière optimale. Intervest contribue ainsi à résoudre la problématique de la mobilité autour d'une ville.

1.4. Désinvestissements en 2019

Compte tenu de la situation actuelle sur le marché de l'investissement où l'immobilier logistique est proposé à des rendements qui sont contractés, Intervest se concentre également sur la rotation des actifs pour les immeubles qui ne correspondent pas suffisamment aux caractéristiques actuelles et futures du portefeuille.

Le désinvestissement de trois sites logistiques non optimaux en Belgique (Aartselaar, Houthalen et Oudsbergen) ayant une juste valeur totale de € 58 millions a engendré une plus-value attrayante de € 5 millions.

Immobilier logistique en Belgique

Aartselaar

L'immeuble logistique d'Aartselaar a été désinvesti en 2019. Il s'agit d'un immeuble relativement suranné, de 1993, qui ne correspond plus au portefeuille d'Intervest. L'immeuble était entièrement inoccupé durant l'été 2019 suite à la faillite du locataire. Le prix de vente s'élève à € 4,3 millions (hors taxes et frais d'achat), soit 7% de plus que la juste valeur de l'immeuble au 31 décembre 2018.

Houthalen - Oudsbergen

Fin 2019, Intervest a désinvesti encore deux sites logistiques à Houthalen et Oudsbergen pour un prix de vente net de € 63 millions.

Par la vente de ces deux sites, Intervest répond à la forte conjoncture sur le marché immobilier logistique et réalise ainsi un résultat sur vente attrayant de € 5 millions. Au cours du premier semestre 2019, Intervest a perçu une indemnité de rupture unique de € 5,9 millions à la suite du départ du locataire Medtronic à Oudsbergen.

Les sites logistiques à Houthalen et Oudsbergen, construits par phases entre 1999 et 2012 avec une superficie locative totale d'environ 105.000 m², ont été acquis respectivement en 2011 et 2014 par Intervest. Au total, le taux d'occupation de ces immeubles s'élève à 61% au moment de la vente. Intervest a fourni à l'acheteur une garantie locative de maximum 24 mois sur l'inoccupation existante à Oudsbergen à la suite du départ du locataire Medtronic.

Au moment de la vente, les immeubles représentaient 6% de la juste valeur du portefeuille immobilier d'Interinvest et généraient un revenu locatif annuel d'environ € 2,6 millions. Ce désinvestissement a été réalisé à un exit yield d'environ 7% et un IRR de 13%. La vente a été conclue avec une société contrôlée par l'investisseur sud-africain Investec Property Fund et gérée par le gestionnaire de fonds anglais Ares Management Limited.

1.5. Potentiel de développement

Le marché de l'investissement logistique est très prisé et les prix d'achat pour les sites logistiques augmentent constamment. Pour la croissance du portefeuille logistique, Interinvest ne se concentre donc pas uniquement sur les acquisitions en soi, mais envisage également les possibilités de (re)développements ou la constitution de réserves de terrains pour des extensions ou redéveloppements futurs. Les évolutions sur le plan de la distribution logistique déterminent également le choix de l'acquisition de nouveaux sites.

Fin 2019, Interinvest a étendu sa réserve de terrains avec l'acquisition de Den Bosch aux Pays-Bas et quelques projets logistiques dans le pipeline. En Belgique, le redéveloppement de la zone B de l'ancien site Ford à Genk se poursuit.

Belgique

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

Genk Green Logistics, une société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI) de droit belge, est une société coopérative entre d'une part Interinvest et d'autre part Group Machiels, qui, en collaboration avec le promoteur MG Real Estate et DEME Environmental Contractors, est responsable du redéveloppement de l'un des plus vastes hubs logistiques à accès tri-modal en Flandre.



Le site a une **situation stratégique** dans l'important corridor logistique Anvers - Limbourg - Liège. La superficie de 133 hectares de terrain et le désenclavement tri-modal via le canal Albert, la voie ferrée et la proximité de la E314 et de la E313 sont des atouts uniques pour rendre Genk Green Logistics incontournable en tant que hotspot logistique. En 2018, Genk Green Logistics a acheté le terrain de la zone B de l'ancien site Ford, dont la superficie est de 42 hectares. La zone A est destinée au domaine public et aux fonctions communes. De Vlaamse Waterweg est propriétaire de la zone C.

Genk Green Logistics prévoit un tout **nouveau projet de constructions** dans la zone B qui consistera en un complexe logistique state-of-the-art de plus de **250.000 m²** d'immobilier logistique après développement complet. L'objectif est de développer cette superficie en phases, réparties sur plusieurs immeubles, échelonnées selon les estimations sur une période de cinq ans.

Genk Green Logistics représente un **plan de développement** dont l'accent commercial repose nettement sur la grande envergure et l'e-commerce. Genk Green Logistics espère pouvoir attirer ainsi un large éventail d'utilisateurs sur le site, allant de détaillants pour activités d'e-commerce à des prestataires de service d'e-fulfilment en passant par des tierces parties logistiques classiques. Le site sera également ouvert à d'autres besoins logistiques ou à toute forme de fabrication intelligente.

La **commercialisation** du développement des nouvelles constructions prévu dans la zone B a déjà commencé. Bien que De Vlaamse Waterweg doive encore effectuer, en 2020 et 2021, des travaux de démolition, d'assainissement et d'infrastructure sur la zone A, Genk Green Logistics peut entamer simultanément le développement de nouvelles constructions sur de grandes parties de la zone B. La nouvelle construction d'un premier immeuble logistique state-of-the-art d'environ 25.000 m² a démarré début 2020. Genk Green Logistics souhaite que ce premier immeuble soit opérationnel en 2020.



1.6. Activité locative

En matière de locations, Interinvest a **prolongé ou renouvelé à long terme** un total de **9% des revenus locatifs** au cours de l'année 2019, soit un loyer annuel net de € 5,3 millions. En 2018, cela représentait 15% ou un loyer annuel net de € 7,1 millions, entre autres pour les locations dans Greenhouse BXL qui a été rénové. En 2019, 34 transactions locatives ont été conclues avec de nouveaux locataires ou des locataires existants, pour un total de 88.000 m². L'activité locative s'est principalement concentrée en 2019 sur des contrats avec des locataires existants, ce qui confirme la confiance des clients vis-à-vis d'Interinvest. Notamment, 8% des revenus locatifs (6% en 2018), soit 76.000 m² dans le cadre de 22 transactions, ont été conclus avec des locataires existants sous forme de prolongations ou d'extensions. En 2019, Interinvest a conclu 12 transactions avec de nouveaux locataires pour 12.000 m², soit 1% des revenus locatifs (8% en 2018).

Dans le **portefeuille de bureaux**, Interinvest a loué à long terme 15.300 m² dans le cadre de 27 transactions, ce qui représente 7% des revenus locatifs du segment des bureaux. En 2018, il s'agissait de 21% dans le cadre de 30 transactions. En 2019, il s'agit d'un mélange de nouveaux locataires plus petits (9 transactions représentant près de 2% des revenus locatifs du segment des bureaux) et de prolongations et extensions avec des locataires existants (18 transactions représentant 5% des revenus locatifs du segment des bureaux) comme Galapagos, LBC et Basic Fit. 87% des locations à long terme conclues au sein du portefeuille de bureaux en 2019 sont des locations à Malines.

Dans le **portefeuille logistique**, 72.300 m² ont été loués à long terme dans le cadre de 7 transactions, représentant 10% des revenus locatifs du segment logistique. En 2018, il s'agissait de 10% et 8 transactions. Ici aussi, les contrats sont principalement conclus avec des locataires existants, à raison de 9% des revenus locatifs du segment logistique, avec entre autres comme transaction principale la prolongation et l'extension d'Estée Lauder à Oevel.

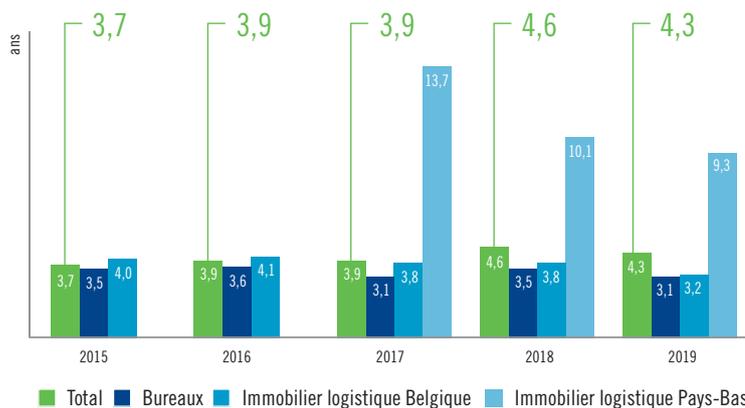
En plus de ces locations et prolongations à long terme, des **contrats temporaires** ont également été conclus ou prolongés pour une durée indéterminée ou une durée inférieure à un an pour un loyer annuel net de € 2,5 millions ou 4% des revenus locatifs. Ces contrats temporaires dans le segment des bureaux et de l'immobilier logistique démontrent qu'Interinvest collabore avec ses clients pour trouver des solutions flexibles qui correspondent étroitement aux besoins souvent spécifiques de leur activité.

En outre, dans le segment des bureaux, **72 contrats flexibles** ont été conclus pour le coworking et les serviced offices à Greenhouse BXL, Mechelen et Antwerp. La flexibilité de la nouvelle formule de coworking Greenhouse permettant aux abonnés d'utiliser les lounges de coworking dans les trois emplacements Greenhouse a entraîné une augmentation du nombre de coworkers.



1.7. Durée des contrats de bail dans le portefeuille

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



La **durée de location moyenne restante jusqu'à la prochaine échéance (WALL)** du portefeuille total s'élève au 31 décembre 2019 à 4,3 ans (4,6 ans au 31 décembre 2018).

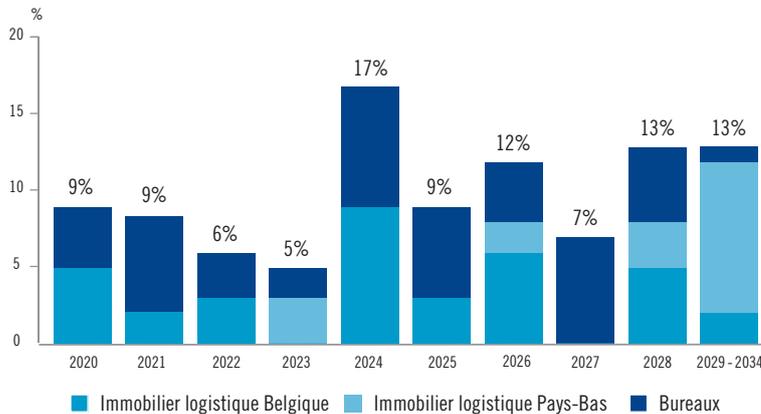
Pour les bureaux, le WALL est de 3,1 ans au 31 décembre 2019, contre 3,5 ans au 31 décembre 2018.

Pour les immeubles logistiques, la durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 5,3 ans au 31 décembre 2019, par rapport à 5,5 ans au 31 décembre 2018. Dans le portefeuille logistique belge, le WALL est de 3,2 ans alors qu'il était de 3,8 ans au 31 décembre 2018. Dans le portefeuille logistique néerlandais, le WALL passe de 10,1 ans fin 2018 à 9,3 ans au 31 décembre 2019.

Il est, contrairement aux Pays-Bas, dans les circonstances actuelles du marché belge souvent difficile de conclure des contrats à durée déterminée plus longue avec des locataires. Ainsi, les acteurs logistiques 'third party' plus importants souhaitent souvent une grande flexibilité et demandent des contrats avec des dates d'échéance à court terme ou des contrats à durée indéterminée résiliables de façon permanente moyennant un préavis de plusieurs mois. Dans le segment des bureaux, le classique 3/6/9 reste la norme, mais les durées plus longues ou les clauses de pénalités ne sont pas exceptionnelles en cas de résiliation à la première échéance.

Avec une durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine date d'échéance supérieure à trois ans dans ses trois segments immobiliers, Intervest dispose d'une sécurité locative suffisante pour limiter le risque d'inoccupation éventuelle.

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



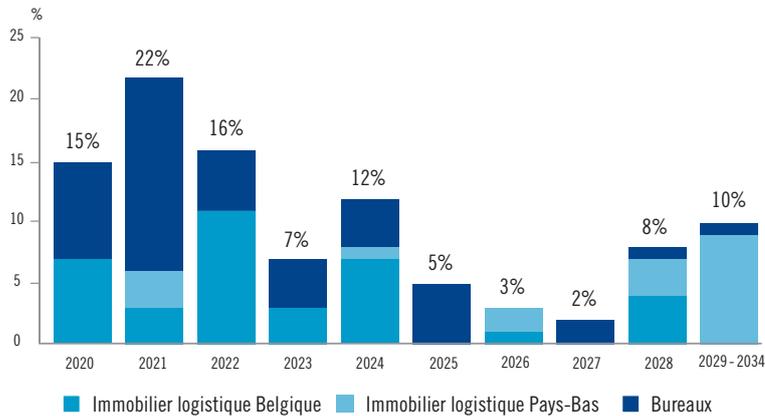
Les dates d'échéance sont bien réparties sur les prochaines années. Sur la base du loyer annuel contractuel, 9% des contrats de bail ont une date d'échéance finale en 2020.

4% des contrats qui arrivent à échéance en 2020 sont des contrats dans le segment des bureaux. Il s'agit généralement de contrats plus petits, principalement à Malines, dont il est attendu qu'un certain nombre soient prolongés et où les espaces éventuellement libérés pourront être rapidement remplis.

Les 5% de contrats qui arrivent à échéance en 2020 dans le segment de l'immobilier logistique sont tous des contrats dans le portefeuille logistique belge. Comme déjà communiqué précédemment, la fin de la première partie de la mise à disposition avec Nike Europe Holding, qui représente 4% des revenus locatifs contractuels, est la plus importante de ceux-ci. La commercialisation de ce site state-of-the-art avec visibilité le long de l'E313 Anvers-Liège est en cours.

En 2021 également, 9% des contrats arriveront à échéance. 2% d'entre eux sont des contrats dans le segment de l'immobilier logistique, principalement la deuxième partie des mises à disposition avec Nike Europe Holding. 7% des contrats arrivant à échéance en 2021 sont des contrats dans le segment des bureaux. Ainsi, le contrat de bail avec PricewaterhouseCoopers à Woluwe Garden, qui représente 5% des revenus locatifs contractuels d'Interinvest, prend fin le 31 décembre 2021. Comme déjà annoncé, les futures possibilités pour cet immeuble sont actuellement étudiées, aussi bien au niveau d'un redéveloppement en Greenhouse qu'au niveau d'un désinvestissement ou d'une reconversion.

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



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

En 2020, 15% des contrats de bail ont une échéance intermédiaire ou finale, dont 8% dans le portefeuille de bureaux et 7% dans l'immobilier logistique en Belgique.

Ce graphique montre le scénario hypothétique au 31 décembre 2019 au cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la première échéance intermédiaire. Il s'agit d'un worst case scenario. En moyenne, les locataires partis en 2019 n'ont résilié leur contrat qu'après une période de location de près de 9 ans, contre 8 ans en 2018. Les locataires partis en 2019 dans le segment des bureaux sont restés en moyenne locataires d'Interinvest pendant 12 ans.

2. Résultats financiers annuels 2019

2.1. Résumé

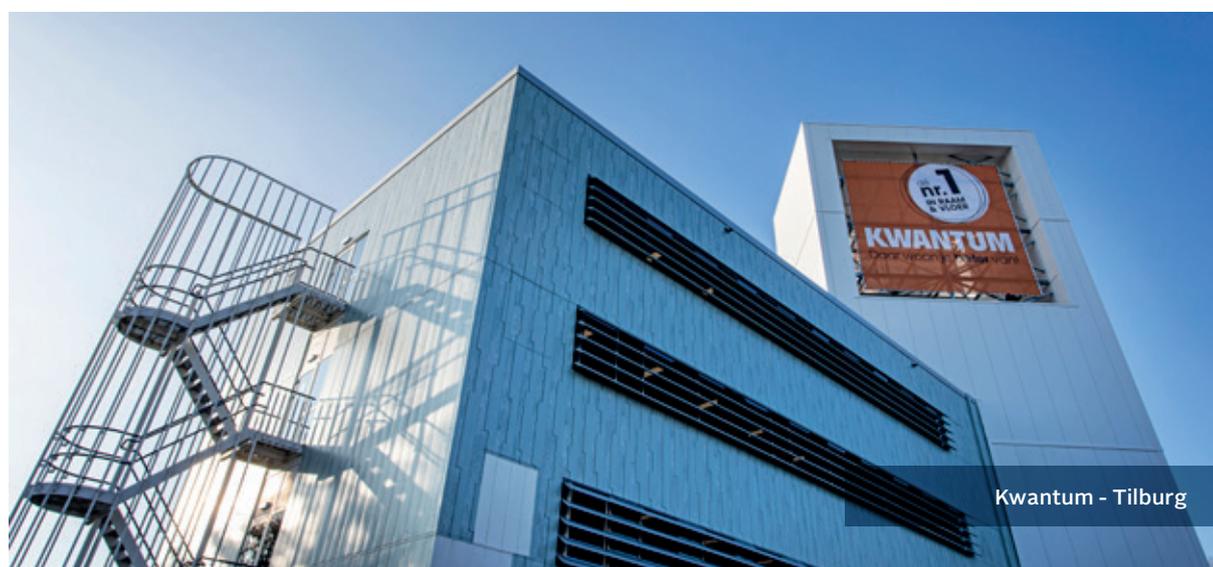
L'EPRA résultat d'Interinvest pour l'exercice 2019 s'élève à € 46,8 millions. Ce résultat signifie une augmentation de 50% par rapport à l'EPRA résultat de € 31,2 millions en 2018. L'EPRA résultat par action a augmenté de 17% et s'élève en 2019 à € 1,91 par rapport à € 1,63 en 2018.

Cette augmentation de l'EPRA résultat provient essentiellement de la hausse de 38% des revenus locatifs par la croissance du portefeuille immobilier et de l'indemnité unique reçue à l'occasion du départ anticipé du locataire Medtronic, compensée en partie par l'augmentation des charges immobilières, des frais généraux et des frais de financement suite à la croissance d'Interinvest et de son portefeuille immobilier.

Sans tenir compte de l'indemnité unique reçue du locataire Medtronic, l'EPRA résultat s'élève à € 41,1 millions en 2019, soit une augmentation de 32% par rapport à 2018. L'EPRA résultat sous-jacent par action s'élève à € 1,68, soit une augmentation de 3% par rapport à 2018.

La marge d'exploitation de la société s'est améliorée de 2 points de pourcentage, passant de 83% au 31 décembre 2018 à 85% fin 2019. Sans l'indemnité unique reçue du locataire Medtronic, la marge d'exploitation reste stable.

Le taux d'intérêt moyen des financements est passé de 2,4% en 2018 à 2,1% en 2019 en raison des (re)financements, des (re)négociations de couvertures de taux d'intérêt, à l'émission d'un programme de papier commercial en juillet 2018 et au remboursement de l'emprunt obligataire.



2.2. Chiffres clés

Nombre d'actions	2019	2018
Nombre d'actions en fin d'année	24.657.003	24.288.997
Nombre d'actions copartageantes	24.657.003	24.288.997
Moyenne pondérée du nombre d'actions	24.516.858	19.176.981
Résultat par action - part du Groupe		
Résultat net par action (€)	2,68	1,78
EPRA résultat par action (€)	1,91	1,63
Pourcentage de distribution* (%)	80%	86%
Dividende brut** (€)	1,53	1,40
Pourcentage précompte immobilier	30%	30%
Dividende net (€)	1,0710	0,9800
Données du bilan par action - part du Groupe		
Valeur nette (juste valeur) (€)	21,25	19,62
Valeur active nette EPRA (€)	21,79	19,88
Cours boursier à la date de clôture (€)	25,60	20,60
Prime par rapport à la juste valeur nette (%)	20%	5%

* 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 2020.

2.3. EPRA chiffres clés

EPRA chiffres clés	31.12.2019	31.12.2018
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	1,91	1,63
EPRA VAN (en € par action)	21,79	19,88
EPRA VANNN (en € par action)	21,14	19,49
EPRA Rendement Initial Net (en %)	5,9%	6,2%
EPRA RIN Ajusté (en %)	6,1%	6,4%
EPRA Taux de vacance locative (en %)	6,8%	6,7%
EPRA Ratio de coûts (y compris frais directs de vacance)	15,5%	17,4%
EPRA Ratio de coûts (hors frais directs de vacance)	14,5%	16,2%

Au 31 décembre 2019, l'EPRA RIN et l'EPRA RIN ajusté baissent par rapport au 31 décembre 2018 en raison des désinvestissements en 2019 et d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique existant suite à la contraction des rendements dans le segment logistique.

L'EPRA ratio des coûts a baissé au 31 décembre 2019 par rapport au 31 décembre 2018, en raison de l'indemnité de rupture reçue du locataire Medtronic. Sans tenir compte de l'indemnité de rupture reçue du locataire Medtronic, l'EPRA ratio de coûts reste au même niveau.

2.4. Compte de résultats consolidés

en milliers €	2019	2018
Revenus locatifs	66.143	47.920
Charges relatives à la location	-166	-53
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	1.131	806
Résultat immobilier	67.108	48.673
Charges immobilières	-7.529	-6.394
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-3.688	-2.725
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	55.891	39.554
Résultats sur vente des immeubles de placement	5.364	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	22.307	7.033
Autre résultat sur portefeuille	-5.661	-2.472
Résultat d'exploitation	77.901	44.115
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs)	-8.501	-8.005
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-3.065	-1.615
Impôts	-587	-390
RÉSULTAT NET	65.748	34.105
Intérêts minoritaires	-17	-9
RÉSULTAT NET - part du Groupe	65.765	34.114
Note :		
EPRA résultat	46.820	31.168
Résultat sur portefeuille	22.010	4.561
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-3.065	-1.615

Analyse des résultats ¹

La réalisation fin 2018 du plan de croissance stratégique d'Interinvest se reflète clairement dans les résultats de 2019. Les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élèvent à € 66,1 millions en 2019 (€ 47,9 millions en 2018) et augmentent ainsi de € 18,2 millions, soit une augmentation de 38% par rapport à l'année précédente. Les revenus locatifs comprennent en 2019 une indemnité de rupture unique perçue à la suite du départ anticipé du locataire Medtronic à Oudsbergen. Cette indemnité de rupture a un effet positif sur les revenus locatifs de € 5,2 millions. Sans tenir compte de l'indemnité de rupture, l'augmentation des revenus locatifs s'élève à € 13,0 millions, soit 27%, principalement en raison de la croissance du portefeuille immobilier et des locations dans le segment des bureaux.

Les revenus locatifs du portefeuille logistique s'élèvent à € 40,5 millions. Sans l'indemnité de rupture de Medtronic, les revenus locatifs dans le portefeuille logistique s'élèvent à € 35,3 millions, soit une augmentation de € 7,7 millions ou 28% par rapport à 2018 (€ 27,6 millions) suite à l'extension du portefeuille immobilier logistique.

¹ Entre parenthèses, les chiffres comparatifs pour l'exercice 2018.

Dans le segment des bureaux, les revenus locatifs augmentent de € 5,3 millions par rapport à 2018 pour atteindre € 25,6 millions en 2019. Il s'agit d'une augmentation de 26% qui résulte essentiellement de l'acquisition en décembre 2018 du complexe de bureaux Ubicenter à Louvain et des locations réalisées en 2018 et 2019 à Greenhouse BXL, Mechelen Campus et Intercity Business Park.

La réalisation du plan de croissance en 2018 entraîne une augmentation des revenus locatifs de 2019 dans le portefeuille immobilier logistique et dans le portefeuille de bureaux.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 7,5 millions pour 2019 (€ 6,4 millions). Cette hausse de € 1,1 million résulte principalement des frais de gestion plus élevés de l'immobilier à la suite d'une augmentation du personnel liée à la croissance du portefeuille immobilier.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 3,7 millions (€ 2,7 millions) pour 2019. La hausse d'environ € 1,0 million provient des frais de personnel plus importants en raison de l'augmentation de l'effectif pour l'organisation interne, et de la taxe boursière (« taxe d'abonnement ») plus élevée à la suite de l'augmentation de capital de € 99,9 millions en novembre 2018.

L'augmentation des revenus locatifs, combinée à la hausse des frais généraux et des charges immobilières, entraîne en 2019 une hausse de € 16,3 millions ou 41% du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille**, qui atteint ainsi € 55,9 millions (€ 39,6 millions en 2018). Sans tenir compte de l'effet unique de l'indemnité de rupture et des provisions pour frais d'inoccupation reçues de Medtronic, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à € 50,2 millions, soit une augmentation de 27% par rapport à 2018.

La **marge d'exploitation** de la société s'est améliorée de 2 points de pourcentage, passant de 83% au 31 décembre 2018 à 85% fin 2019. Sans l'indemnité unique reçue du locataire Medtronic à la suite de son départ anticipé, la marge d'exploitation reste stable.

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** comprend la plus-value de € 5,4 millions (différence entre la valeur comptable au 31 décembre 2018 et le prix de vente diminué de tous les frais de vente) pour les immeubles logistiques à Aartselaar, Houthalen et Oudsbergen.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent en 2019 à € 22,3 millions (€ 7,0 millions). Les variations positives de la juste valeur résultent :

- d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de 5% ou € 25,8 millions à la suite de la contraction des rendements aux Pays-Bas et en Belgique
- de la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € -3,5 millions, consistant principalement en une réduction de valeur de Woluwe Garden à la suite du départ déjà annoncé du locataire PwC d'ici fin 2021.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève en 2019 à € -5,7 millions (€ -2,5 millions) et comprend essentiellement la provision pour impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre d'Interinvest aux Pays-Bas et en Belgique.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives))** s'élève en 2019 à € -8,5 millions (€ -8,0 millions). L'augmentation de € 0,5 million ou 6% des charges d'intérêt nettes est imputable à la croissance du portefeuille immobilier. Les (re)financements optimisant la structure de financement, associés au programme de papier commercial déployé en juillet 2018 et au remboursement de l'emprunt obligataire au 1^{er} avril 2019, entraînent une baisse du taux d'intérêt moyen des financements. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève pour l'exercice 2019 à 2,1%, pour 2,4% en 2018.

Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève pour l'exercice 2019 à 2,1% y compris les marges bancaires (2,4% en 2018).

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** 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 € -3,1 millions (€ -1,6 million).

Pour l'exercice 2019, le **résultat net** d'Interinvest s'élève à € 65,7 millions (€ 34,1 millions) et peut être réparti comme suit :

- l'**EPRA résultat** de € 46,8 millions (€ 31,2 millions) ou une hausse de € 15,6 millions ou 50%, principalement en raison de l'augmentation des revenus locatifs due à la croissance du portefeuille immobilier et à l'indemnité unique reçue à l'occasion du départ anticipé du locataire Medtronic, compensée en partie par des charges immobilières plus élevées, des frais généraux et des frais de financement liés à la croissance d'Interinvest et de son portefeuille immobilier; à l'exclusion de l'indemnité unique versée par le locataire Medtronic, l'EPRA résultat s'élève à € 41,1 millions, ce qui représente une augmentation de € 9,9 millions ou 32% par rapport à 2018
- le **résultat sur portefeuille** de € 22,0 millions (€ 4,6 millions)
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** d'un montant de € -3,1 millions (€ -1,1 million).

Pour l'exercice 2019, cela représente pour Interinvest un EPRA résultat de € 46,8 millions (€ 31,2 millions). Compte tenu de la moyenne pondérée des 24.516.858 actions, cela donne un EPRA résultat par action de € 1,91 par rapport à € 1,63 par action pour l'exercice 2018.

Hormis l'indemnité reçue du locataire Medtronic suite au départ anticipé, l'EPRA résultat par action s'élèverait pour 2019 à € 1,68, soit une augmentation de 3% par rapport à l'année précédente, et ce malgré une augmentation du nombre moyen pondéré d'actions de 28% suite à l'augmentation de capital de novembre 2018 et au dividende optionnel de mai 2019.

Pour l'exercice 2019 il sera offert aux actionnaires un **dividende brut** de € 1,53¹ (€ 1,40 pour 2018). Cela revient à un taux de distribution de 80%² de l'EPRA résultat. Sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2019 (€ 25,60) cela offre aux actionnaires un **rendement brut du dividende** de 6,0%.

1 Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2020.

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.

2.5. Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2019	31.12.2018
ACTIF		
Actifs non courants	894.262	867.582
Actifs courants	24.601	19.582
Total de l'actif	918.863	887.164
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	524.433	477.208
Capital	222.958	219.605
Primes d'émission	173.104	167.883
Réserves	62.032	55.015
Résultat net de l'exercice	65.765	34.114
Intérêts minoritaires	574	591
Passifs	394.430	409.956
Passifs non courants	274.065	297.951
Passifs courants	120.365	112.005
Total des capitaux propres et du passif	918.863	887.164

Actif ¹

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 893 millions au 31 décembre 2019.

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest. La **juste valeur du portefeuille immobilier** a augmenté en 2019 d'environ € 26 millions en raison de l'augmentation de valeur du portefeuille (€ 22 millions), des investissements dans le portefeuille existant (€ 8 millions) et de la rotation des actifs.

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2019 à € 893 millions (€ 867 millions). Sous-jacent la juste valeur du portefeuille a connu les évolutions suivantes en 2019:

- augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de € 22 millions, principalement par la contraction des rendements dans le portefeuille logistique, tant aux Pays-Bas qu'en Belgique
- investissements et extensions dans le portefeuille immobilier existant pour € 8 millions
- acquisition de deux sites logistiques (Roosendaal et Nijmegen) d'un montant d'investissement total de € 24 millions
- investissements dans des projets de développement à Genk, Eindhoven et Roosendaal et une réserve de terrain aux Pays-Bas (Den Bosch) pour € 30 millions
- désinvestissement de trois sites logistiques en Belgique pour € 58 millions.

¹ Entre parenthèses, les chiffres comparatifs pour l'exercice 2018.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 25 millions (€ 20 millions) et se composent principalement de € 12 millions de créances commerciales dont € 10 millions de facturations anticipées pour le premier trimestre 2020, € 6 millions de créances fiscales et autres actifs courants, € 2 millions de trésorerie et de € 5 millions de comptes de régularisation.

Passif ¹

En 2019, les **capitaux propres** de la société ont augmenté de € 47 millions ou 10% et s'élèvent au 31 décembre 2019 à € 524 millions (€ 477 millions au 31 décembre 2018), représentés par 24.657.003 actions (24.288.997 actions au 31 décembre 2018). Cette augmentation provient principalement de la combinaison:

- du dividende optionnel de € 9 millions en mai 2019 où les actionnaires d'Interinvest ont opté pour l'exercice 2018 pour 45,2% de leurs actions pour l'apport en nature de leurs droits de dividende en échange de nouvelles actions au lieu du paiement en espèces; cela a donné lieu à la création de 368.006 nouvelles actions qui sont copartageantes à partir du 1er janvier 2019
- du paiement du dividende de l'exercice 2018 pour un montant de € 27 millions en mai 2019
- du résultat net de l'exercice 2019 de € 66 millions.

Les capitaux propres ont augmenté en 2019 de € 47 millions ou 10% au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 21,25 par rapport à € 19,62 au 31 décembre 2018. L'EPRA VAN par action s'élève au 31 décembre 2019 à € 21,79. Cela signifie une augmentation de € 1,91 par rapport à l'EPRA VAN par action de € 19,88 au 31 décembre 2018 suite principalement à la combinaison de l'EPRA génération de résultat, l'augmentation de valeur du portefeuille et la distribution du dividende de l'exercice 2018.

Augmentation de € 1,91 ou 10% de l'EPRA VAN par action qui atteint € 21,79 au 31 décembre 2019.

Étant donné qu'au 31 décembre 2019, le cours boursier de l'action Interinvest (INTO) s'élève à € 25,60, l'action cote à la date de clôture avec une prime de 20% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

La capitalisation boursière atteint € 631 millions au 31 décembre 2019.

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 274 millions (€ 298 millions) et comprennent les dettes financières non courantes pour un montant de € 255 millions (€ 289 millions), les autres passifs financiers non courants de € 9 millions, une provision de € 7 millions pour impôts différés et une provision à long terme de € 2 millions pour la garantie bancaire

¹ Entre parenthèses, les chiffres comparatifs pour l'exercice 2018.

qu'Interinvest a accordée à l'acheteur de l'immeuble logistique à Oudsbergen.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 120 millions (€ 112 millions) et se composent principalement de € 88 millions (€ 87 millions) de dettes financières courantes (€ 23 millions de prêts bancaires et un papier commercial de € 65 millions), de € 12 millions de dettes commerciales et autres dettes et passifs courants et de € 19 millions de comptes de régularisation.

2.6. Structure financière

Développements en 2019

La politique de financement d'Interinvest est axée sur le financement optimal de la stratégie de croissance de la société. 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. 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 2019 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.

En 2019, Interinvest a étendu et diversifié son portefeuille de financement avec les actions suivantes.

- L'extension du papier commercial de € 35 millions à € 65 millions.
- L'extension de € 68 millions et la prolongation de € 30 millions des financements bancaires.
- Le remboursement de l'emprunt obligataire de € 25 millions émis en mars 2014 et arrivé à échéance le 1^{er} avril 2019.
- La conclusion et la renégociation de couvertures de taux d'intérêt.

Ces (re)financements, couvertures de taux d'intérêt et optimisations entraînent une baisse des frais de financement moyen d'Interinvest qui sont passés de 2,4% en 2018 à 2,1% en 2019. Le ratio de couverture s'élève à 97% au 31 décembre 2019.

Ces (re)financements démontrent que les institutions financières ont confiance dans Interinvest et sa stratégie. Ils ont donné lieu à une répartition adéquate du calendrier des échéances des financements à long terme entre 2020 et 2026, en tenant compte d'un équilibre entre le coût, la durée et la diversification des sources de financement.

Fin 2019, Interinvest dispose d'une réserve de € 186 millions de lignes de crédit non utilisées disponibles pour le financement de projets de développement et d'acquisitions futures et le paiement du dividende en mai 2020. Par ailleurs, € 33 millions de lignes de crédit arrivent à échéance au premier trimestre 2020.

Le **taux d'endettement** de la société s'élève au 31 décembre 2019 à 39,0% (43,5% au 31 décembre 2018). Cette baisse de 4,5 points de pourcentage résulte principalement de l'augmentation de valeur du portefeuille logistique et du désinvestissement de trois sites logistiques en Belgique à la fin de l'année 2019.

Le taux d'endettement d'Interinvest s'élève à 39% au 31 décembre 2019.

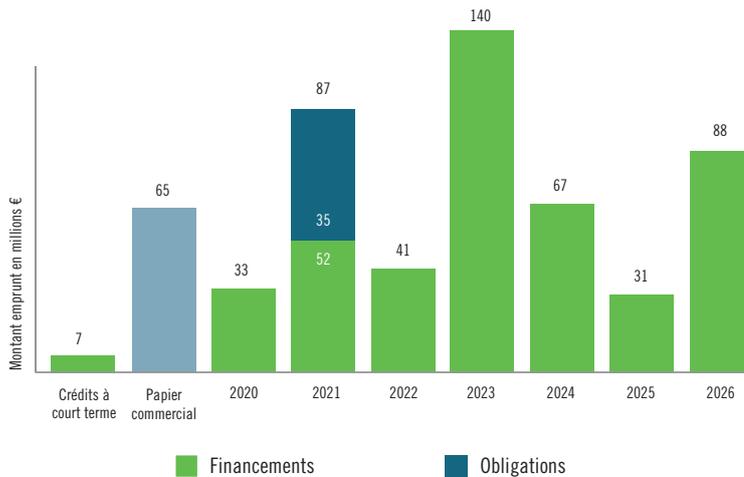
En raison de ce taux d'endettement limité de 39% au 31 décembre 2019, Interinvest peut encore investir environ € 200 millions au moyen de capitaux d'emprunt avant que la limite supérieure de la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.

Aperçu au 31 décembre 2019

Les autres principales caractéristiques de la structure financière fin 2019 sont:

Lignes de crédit

- 81% de lignes de crédit à long terme pour une durée moyenne restante de 4,0 ans (4,4 ans fin 2018) et 19% de lignes de crédit à court terme (€ 106 millions)
- dates des échéances des crédits réparties entre 2020 et 2026.

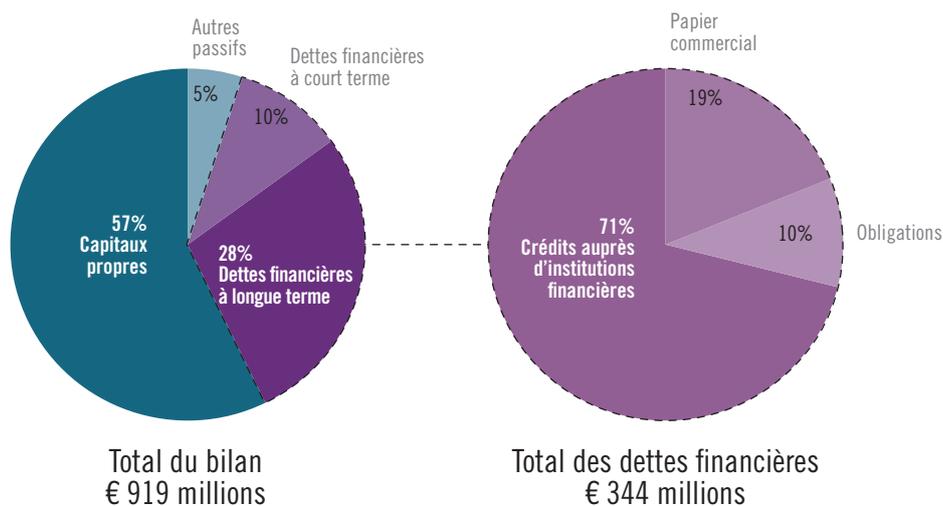


Taux de couverture

- des crédits utilisés 97% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 3% ont un taux d'intérêt variable
- 59% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt, 41% ont un taux d'intérêt variable
- au 31 décembre 2019, la durée moyenne restante pondérée des swaps de taux d'intérêt est de 4,4 ans (4,2 ans en 2018).

Couverture du taux d'intérêt

- taux de 6,6 en 2019 (4,9 en 2018).



3. Prévisions 2020

En raison des évolutions permanentes sur les marchés immobiliers et financiers, Intervest suit étroitement et affine annuellement sa stratégie et ce sans toucher à l'essentiel.

Intervest a poursuivi la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement en 2019 et, outre la croissance, s'est également penchée sur la constitution de réserves de terrains et la rotation des actifs de sites logistiques et des immeubles de bureaux qui ne correspondent pas suffisamment aux futures caractéristiques du marché.

Intervest poursuivra sans relâche cette approche en 2020 et 2021 avec la réorientation de son portefeuille de bureaux et l'extension du portefeuille immobilier logistique.

Investissements et potentiel de développement

En 2020, Intervest poursuivra ses efforts de croissance où une attention particulière sera accordée à la création de valeur, tant dans le portefeuille immobilier existant que dans le cadre de nouvelles acquisitions et de nouveaux projets de développement.

Étant donné le grand intérêt de la part des investisseurs pour le marché de l'immobilier logistique et les prix relativement élevés qui en résultent, les acquisitions dans le portefeuille logistique, tout comme en 2019, comprendront un mélange sain d'immeubles achevés « plus coûteux » avec des locataires de qualité ayant des contrats de bail à long terme, et des développements de sites immobiliers, loués ou non d'avance. Ces derniers génèrent un rendement plus élevé dans le portefeuille, mais il va de soi que les risques liés à la construction et au développement doivent être surveillés attentivement.

Afin de réaliser ces développements, Intervest créera des réserves de terrains, principalement dans les environs de ses clusters existants en Belgique et aux Pays-Bas.

Les développements récents dans le paysage logistique tels que la distribution urbaine last mile et l'impact sur le climat offrent des opportunités pour le développement de sites logistiques qui en tiennent compte.

La proportion entre les deux segments immobiliers dans le portefeuille s'élève au 31 décembre 2019 à 61% d'immobilier logistique et à 39% d'immeubles de bureaux. À l'avenir, la croissance du portefeuille immobilier sera principalement réalisée dans le portefeuille logistique, aussi bien en Belgique qu'aux Pays-Bas. Les immeubles de bureaux comprendront toutefois toujours une part essentielle du portefeuille.

Intervest a au 31 décembre 2019 deux projets de développement aux Pays-Bas (voir 1.3). Gold Forum, le projet à Eindhoven a entre-temps été réceptionné¹ le 30 janvier 2020. Il s'agit d'un développement très durable de 21.000 m², formant un ensemble avec Silver Forum, le site qu'Intervest a en portefeuille depuis juin 2018. Le projet de développement à Roosendaal Borchwerf I, un complexe logistique de 24.100 m² d'entrepôt, 3.200 m² de mezzanine et de 600 m² de bureaux, sera réceptionné au premier trimestre 2020.

1 Voir communiqué de presse du 30 janvier 2020.

Le projet Genk Green Logistics, qui contribuera dans une large mesure à la réalisation future du plan de croissance d'Interinvest, sera développé en 2020. Interinvest poursuivra la commercialisation du site de 250.000 m² d'immobilier logistique qui est en cours. La nouvelle construction d'un premier immeuble logistique state-of-the-art de 25.000 m² a démarré début 2020 et sera achevée dans le courant de 2020.

Interinvest a acquis au cours du premier trimestre 2020 à Venlo¹, Pays-Bas, un portefeuille de trois immeubles existants et une option pour une position de terrain. Cette position de terrain pourra à l'avenir être utilisée comme site logistique à développer.

Interinvest investira dans le portefeuille de bureaux uniquement de façon opportuniste dans des immeubles de bureaux si le rendement initial est suffisamment attrayant et si les immeubles offrent la possibilité développer le concept Greenhouse. Certains immeubles existants d'Interinvest pourront également à l'avenir être transformés en immeubles à locataires multiples, axés sur les services. Interinvest poursuit ainsi sa stratégie de réorientation des immeubles de bureaux en environnements de travail inspirants axés sur les services où travailler est une expérience.

Les immeubles de bureaux plus petits, isolés, non optimaux ou surannés où le concept Greenhouse n'est possible seront désinvestis si suffisamment d'opportunités intéressantes se présentent. Interinvest envisage également de désinvestir des immeubles logistiques qui ne répondent plus de façon optimale aux exigences du marché actuelles et futures des acteurs logistiques. Des désinvestissements sont en effet nécessaires sur une base régulière afin de continuer à améliorer la qualité de l'actif et de rajeunir le portefeuille en permanence. La croissance est importante, mais pas au détriment du rendement.

Activité locative

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier d'Interinvest s'élève à 93% au 31 décembre 2019, 90% pour les immeubles de bureaux et 96% pour le portefeuille logistique.

L'augmentation de la rétention des locataires en prolongeant la durée 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.

En 2019, Interinvest a appris que son locataire PwC quittera l'immeuble de bureaux Woluwe Garden d'ici fin 2021. Interinvest a déjà prouvé avec le repositionnement réussi de Greenhouse BXL que le départ éventuel d'un locataire important ne doit pas nécessairement être négatif. Interinvest continuera d'examiner dans le courant de 2020 les possibilités d'avenir pour cet immeuble, aussi bien en vue d'un redéveloppement en un site Greenhouse qu'en vue d'un désinvestissement.

L'évolution du taux d'occupation dans le segment logistique dépendra, entre autres, des évolutions sur le site d'Herentals. Le locataire Nike Europe Holding a décidé de ne pas renouveler l'actuel contrat de mise à disposition d'une superficie de 40.000 m², qui arrive en partie à échéance en 2020 et en 2021. Le loyer annuel de Nike Europe Holding représente 4% de l'ensemble des revenus locatifs contractuels d'Interinvest. La commercialisation de ce site de premier ordre (le long de la E313) est en cours. L'immeuble est également divisible en parcelles de 10.000 m².

¹ Voir communiqué de presse du 4 février 2020.

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 fourchette serait par précaution ajustée à la baisse à 40-45%.

Fin 2019, Interinvest dispose d'une réserve de € 186 millions de lignes de crédit non utilisées. Au premier trimestre 2020, € 33 millions de lignes de crédit arrivent à échéance. En outre, les lignes de crédit non utilisées servent au financement des projets de développement, des acquisitions futures et du paiement des dividendes en mai 2020.

Afin de garantir la croissance de la société des émissions d'instruments de dette et des émissions d'actions pour financer la croissance future de la société seront étudiées et adaptées le plus possible aux projets d'investissements immobiliers dans le pipeline.



EPRA résultat et dividende brut

Le dividende brut pour l'exercice 2019 de € 1,53 par action sera présenté à l'assemblée générale des actionnaires du 29 avril 2020. Sans tenir compte de l'indemnité unique reçue du locataire Medtronic, l'EPRA résultat par action s'élève à € 1,68 en 2019.

Intervest prévoit pour l'exercice 2020 une croissance limitée de l'EPRA résultat par action en raison de la rotation des actifs dans le portefeuille immobilier. Intervest estime que le dividende brut pour l'exercice 2020 restera au même niveau que celui de l'exercice 2019, notamment € 1,53¹ par action. Cela revient à rendement brut du dividende de 6,0% sur la base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2019, qui s'élève à € 25,60 et à un taux de distribution d'environ 91%² 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.

- 1 Sous réserve d'approbation de l'assemblée générale annuelle à tenir en 2021.
- 2 Intervest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée publique ayant une obligation de distribution de 80% au minimum du EPRA résultat, ajustée pour les éléments non cash-flow. Le dividende brut sera toujours égal à au moins 80% de ce montant, de manière à ce que la SIR remplisse ses obligations légales.



Durabilité

Également en 2020, Interinvest préconise 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.

Depuis 2009, Interinvest certifie systématiquement et progressivement les prestations environnementales de ses immeubles sur 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. En 2020, ces actions se poursuivront et 21% des immeubles seront certifiés 'BREAAAM Very Good' au premier semestre 2020.

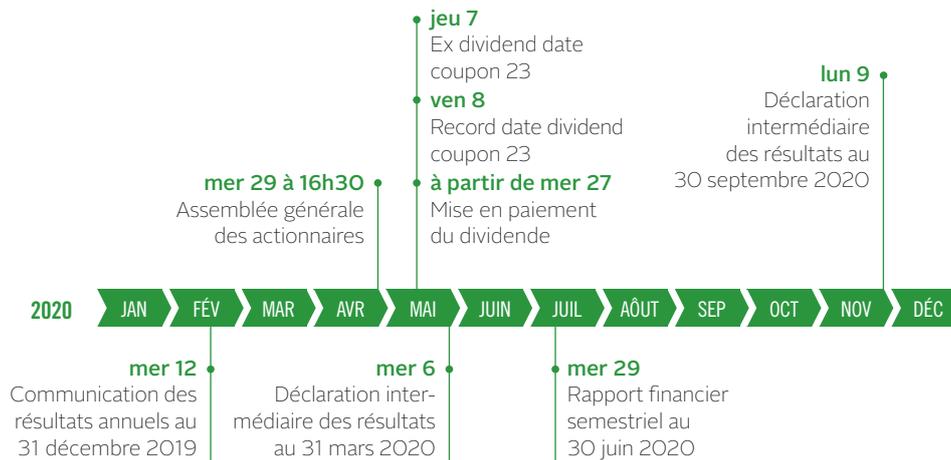
Pour les nouveaux projets de construction aux Pays-Bas, où Interinvest est, comme à Braak Rosendaal ou Gold Forum, une partie concernée depuis le début des travaux de construction, une classification 'BREAAAM Very Good' au minimum est recherchée. Interinvest a assuré en 2019 la location de superficie de toiture sur sept sites logistiques en vue de placement d'installations photovoltaïques, dont quatre ont déjà placées en 2019. En 2020 également Interinvest continuera à examiner quels toits se prêtent au placement d'installations photovoltaïques et la superficie des panneaux solaires sur les toits Interinvest augmentera encore.

Interinvest participera également en 2020 à Flux50, le programme de collaboration entre les Autorités flamandes, le monde de la recherche et l'industrie afin de faire de la Flandre une 'smart energy region'. Interinvest fait partie, avec entre autres Quares, Engie et Continental, d'un consortium d'entreprises qui, en 2020, établiront un « laboratoire d'expérimentations » sur le site de bureaux Mechelen Campus et dans les environs immédiats, en vue d'analyser la possibilité d'en faire à terme un environnement smartgrid, favorisant les échanges mutuels d'énergie.

Avec la formule Greenhouse, Interinvest accentue le sentiment de communauté pour tous les emplacements Greenhouse, entre les coworkers, les locataires des serviced offices et des bureaux traditionnels, et également les employés des bureaux voisins. Les événements de communauté pour les trois emplacements Greenhouse seront renforcés en 2020, entre autres, au moyen d'une app annonçant les activités Greenhouse et servant en outre d'outil CRM pour créer des contacts avec de nouvelles relations d'affaires. L'extension de la communauté de coworking est également visée par l'interchangeabilité des lieux de travail avec d'autres prestataires sur des sites¹ où Interinvest n'offre pas de coworking.

1 Partenariat avec le réseau de coworking Bar d'Office. Plus d'information sur les différents endroits répartis sur toute la Flandre et Bruxelles sur www.bardoffice.eu/locaties

4. Calendrier financier 2020



Le rapport annuel relatif à l'exercice 2019 sera disponible à partir du 27 mars 2020 sur le site Internet de la société (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 dans des immeubles de bureaux et de logistique de qualité supérieure, loués à des locataires de premier plan. Les actifs immobiliers sont surtout constitués d'immeubles modernes bénéficiant d'une situation stratégique, généralement des clusters. La part des bureaux dans le portefeuille immobilier se concentre dans et autour des villes centrales comme Anvers, Malines, Bruxelles et Louvain ; la part logistique du portefeuille se situe en Belgique sur les axes Anvers-Bruxelles-Nivelles, Anvers-Limbourg-Liège et Anvers-Gand-Lille ; et aux Pays-Bas sur les axes Moerdijk - Den Bosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nimègue et Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Intervest se distingue dans la location d'espaces en ne se contentant pas de louer des m². La société va *beyond real estate* en proposant des solutions clé en main (des solutions complètes et sur mesure pour le client et avec le client), une large gamme de services, du coworking et des serviced offices.

Pour tout complément d'information, veuillez contacter :

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, société immobilière réglementée publique de droit belge,
 Gunther GIELEN - CEO ou Inge TAS - CFO, T. + 32 3 287 67 87.

<https://www.intervest.be/fr>

Annexes: États financiers¹

Compte de résultats consolidés

en milliers €	2019	2018
Revenus locatifs	66.143	47.920
Charges relatives à la location	-166	-53
RÉSULTAT LOCATIF NET	65.977	47.867
Récupération de charges immobilières	707	729
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	13.462	9.919
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-774	-529
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-13.462	-9.919
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	1.198	606
RÉSULTAT IMMOBILIER	67.108	48.673
Frais techniques	-939	-1.059
Frais commerciaux	-334	-166
Charges et taxes sur immeubles non loués	-672	-587
Frais de gestion immobilière	-4.800	-4.019
Autres charges immobilières	-784	-563
Charges immobilières	-7.529	-6.394
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	59.579	42.279
Frais généraux	-3.777	-2.749
Autres revenus et charges d'exploitation	89	24
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	55.891	39.554
Résultats sur vente des immeubles de placement	5.364	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	22.307	7.033
Autre résultat sur portefeuille	-5.661	-2.472
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	77.901	44.115
Revenus financiers	77	45
Charges d'intérêt nettes	-8.543	-8.039
Autres charges financières	-35	-11
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-3.065	-1.615
Résultat financier	-11.566	-9.620
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	66.335	34.495
Impôts	-587	-390
RÉSULTAT NET	65.748	34.105

¹ 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 €	2019	2018
RÉSULTAT NET	65.748	34.105
Intérêts minoritaires	-17	-9
RÉSULTAT NET - part du Groupe	65.765	34.114
Note :		
Résultat EPRA	46.820	31.168
Résultat sur portefeuille	22.010	4.561
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-3.065	-1.615

RÉSULTAT PAR ACTION	2019	2018
Nombre d'actions en fin d'année	24.657.003	24.288.997
Nombre d'actions copartageantes en fin d'année	24.657.003	24.288.997
Moyenne pondérée du nombre d'actions	24.516.858	19.176.981
Résultat net (€)	2,68	1,78
Résultat net dilué (€)	2,68	1,78
Résultat EPRA (€)	1,91	1,63

2. Résultat global consolidé

en milliers €	2019	2018
RÉSULTAT NET	65.748	34.105
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	65.748	34.105
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	65.765	34.114
Intérêts minoritaires	-17	-9

3. Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	31.12.2019	31.12.2018
ACTIFS NON COURANTS	894.262	867.582
Immobilisations incorporelles	465	508
Immeubles de placement	892.813	866.504
Autres immobilisations corporelles	714	400
Actifs financiers non courants	252	156
Créances commerciales et autres actifs non courants	18	14
ACTIFS COURANTS	24.601	19.582
Créances commerciales	11.962	10.120
Créances fiscales et autres actifs courants	5.974	5.092
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.156	1.972
Comptes de régularisation	4.509	2.398
TOTAL DE L'ACTIF	918.863	887.164
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2019	31.12.2018
CAPITAUX PROPRES	524.433	477.208
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	523.859	476.617
Capital	222.958	219.605
Primes d'émission	173.104	167.883
Réserves	62.032	55.015
Résultat net de l'exercice	65.765	34.114
Intérêts minoritaires	574	591
PASSIF	394.430	409.956
Passifs non courants	274.065	297.951
Provisions	1.875	0
Dettes financières non courantes	255.472	288.573
<i>Établissements de crédit</i>	220.556	253.725
<i>Autres</i>	34.916	34.848
Autres passifs financiers non courants	8.627	3.460
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	1.211	3.010
Passifs d'impôts différés	6.880	2.908
Passifs courants	120.365	112.005
Provisions	1.875	0
Dettes financières courantes	88.137	87.282
<i>Établissements de crédit</i>	23.137	30.631
<i>Autres</i>	65.000	56.651
Autres passifs financiers courants	68	152
Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.785	5.249
Autres passifs courants	3.970	1.774
Comptes de régularisation	18.530	17.548
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	918.863	887.164