



## Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2019

- **Acquisitie** built-to-suitcentrum op logistieke hotspot Borchwerf II in **Roosendaal** voor een aanschafwaarde van € 16,8 miljoen.
- **Genk Green Logistics** (ontwikkelingspotentieel van meer dan 250.000 m<sup>2</sup> logistiek vastgoed op de voormalige Ford-site in Genk): sloop- en saneringswerken lopende, commercialisatie volop aan de gang.
- **Reële waarde** van de totale vastgoedportefeuille: € 891 miljoen op 31 maart 2019 (€ 867 miljoen op 31 december 2018) of toename met 3%.
- **Stabiele bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille: 93% op 31 maart 2019 (93% op 31 december 2018).
- **Bezettingsgraad** van de **kantorenportefeuille** blijft op 88% op 31 maart 2019 (88% op 31 december 2018).
- **Bezettingsgraad** van de **logistieke portefeuille**: 97% op 31 maart 2019 (98% op 31 december 2018).
- Toename van het **EPRA resultaat** met 37% in het eerste kwartaal van 2019 (t.o.v. eerste kwartaal 2018) voornamelijk door hogere huurinkomsten als gevolg van de acquisities uitgevoerd in de loop van 2018.
- Stijging **EPRA resultaat per aandeel** met 4%: € 0,38 in het eerste kwartaal van 2019 (€ 0,36 in eerste kwartaal 2018).
- **Brutodividend** voor 2019 voorzien van minimum € 1,50<sup>1</sup> per aandeel.
- **Nettowaarde** (reële waarde) bedraagt € 19,98 op 31 maart 2019 (€ 19,62 op 31 december 2018). EPRA NAV bedraagt € 20,33 op 31 maart 2019 (€ 19,88 op 31 december 2018).
- Daling van de financieringskost: **gemiddelde rentevoet** van de financieringen is 2,4% in het eerste kwartaal van 2019 (2,5% in eerste kwartaal 2018).
- Looptijd van de langetermijnfinancieringen: 4,6 jaar op 31 maart 2019 (4,4 jaar eind 2018).
- Toename van de **schuldgraad**: 44,1% op 31 maart 2019 (43,5% op 31 december 2018).
- Buffer aan **beschikbare kredietlijnen van € 95 miljoen** voor de uitkering van het dividend over boekjaar 2018 in mei 2019 en de financiering van de gecommitteerde pijplijn aan acquisities.


1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2020.

## Inhoudsopgave

Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2019	3
Financiële resultaten van het eerste kwartaal 2019	7
Geconsolideerde resultatenrekening	7
Analyse van de resultaten	8
Financiële structuur	10
Keuzedividend	11
Vooruitzichten	11
Bijlagen: Financiële staten	13



### Alternatieve prestatemaatstaven

Alternatieve prestatemaatstaven zijn maatstaven die Interinvest hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit persbericht maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatemaatstaven. De begrippen die Interinvest beschouwt als een alternatieve prestatemaatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website [www.interinvest.be](http://www.interinvest.be), genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatemaatstaven". De alternatieve prestatemaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA-richtlijn.

## Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2019

### Investeringen in 2019

In het eerste kwartaal van 2019 heeft Intervest Offices & Warehouses (hierna, "Intervest") de eerder aangekondigde transactie gefinaliseerd van een nieuwbouw built-to-suitcentrum van 17.800 m<sup>2</sup> voor productie- en distributieactiviteiten op de logistieke hotspot Borchwerf II in Roosendaal.

*Oplevering built-to-suit-  
centrum op logistieke  
hotspot in*

### *Roosendaal*

Dit state-of-the-artgebouw werd op 1 maart 2019 opgeleverd en aan Intervest overgedragen voor een totale aanschaffingswaarde van € 16,8 miljoen. De site levert met een triple-net-lease een jaarlijks huurinkomen van € 1,0 miljoen op wat resulteert in een brutoaanvangsrendement van 5,7%.

De huurder van dit logistieke nieuwbouwproject is Fri-Jado, marktleider in zijn segment (apparatuur en systemen voor het bereiden, bewaren en presenteren van levensmiddelen), die voor een onopzegbare periode van 15 jaar het pand huurt.

Het nieuwbouwproject op Borchwerf II werd door de Nederlandse vastgoedontwikkelaar HVBM Vastgoed op maat opgetrokken. Het gebouw is BREEAM Very Good gecertificeerd en heeft een opvallende look met aan de voorzijde een uitstekende luifel en een glaspartij over de volledige hoogte van het gebouw. Op het dak wordt een fotovoltaïsche installatie geplaatst.

Dit is de derde aankoop van Intervest in Roosendaal waardoor Intervest haar cluster in één van de belangrijkste logistieke knooppunten van West-Brabant verder uitbreidt. Intervest is eveneens eigenaar van een logistiek complex van circa 38.200 m<sup>2</sup> op bedrijventerrein Majoppenveld en heeft zich gecommitteerd tot de aankoop van een logistiek project van circa 28.000 m<sup>2</sup> op Borchwerf I.



## Ontwikkelingspotentieel voor 2019

In het eerste kwartaal van 2019 heeft Intervest in België verder gewerkt aan de herontwikkeling van zone B van de Ford-site in Genk. In Nederland heeft Intervest twee gecommitteerde logistieke ontwikkelingen in de pijplijn die in de tweede helft van 2019 gerealiseerd zullen worden. Na realisatie zullen deze ontwikkelingen de clustervorming vergroten.

### Genk Green Logistics: herontwikkeling zone B voormalige Ford-site van start

De verdere uitwerking van het **Genk-Green-Logisticsproject** loopt zoals gepland. De Vlaamse Waterweg zorgt voor de sanerings- en sloopwerken en de aanleg van de infrastructuur. Intervest is gestart met de commercialisatie van de site van in totaal 250.000 m<sup>2</sup> logistiek vastgoed en verwacht de bouw van een eerste logistiek gebouw van circa 20.000 m<sup>2</sup> te kunnen aanvatten in de tweede jaarhelft van 2019.

*Ontwikkelingspotentieel  
Genk Green Logistics*

**250.000 m<sup>2</sup>**



### Roosendaal, Braak 1: verwerving terrein voor ontwikkeling logistiek project

Intervest heeft in 2018 onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden een onderhandse overeenkomst gesloten voor de aankoop van een terrein van 3,9 hectare op het industrieterrein Borchwerf I in Roosendaal. In samenwerking met een gespecialiseerde ontwikkelaar zal Intervest op dit terrein een state-of-the-art logistiek complex realiseren bestaande uit ruim 24.100 m<sup>2</sup> opslagruimte, 3.200 m<sup>2</sup> mezzanine en 600 m<sup>2</sup> kantoren. Het terrein is eind april 2019 na sloopwerken en in bouwrijpe toestand aan Intervest overgedragen zodat de bouwwerken kunnen aanvangen. Oplevering is verwacht tegen het vierde kwartaal van 2019.

Commercialisatie van het complex is lopende. De finale aanschaffingswaarde zal afhankelijk zijn van de huursituatie op het moment dat het gebouw wordt opgeleverd en variëren tussen € 18,3 miljoen en € 20,9 miljoen. Op dit moment wordt ingeschat dat het gebouw circa € 1,3 miljoen huurinkomsten zal genereren op jaarbasis en het brutoaanvangsrendement afhankelijk van de looptijd van de af te sluiten huurovereenkomst zal variëren tussen 7,1% en 6,2%.

## Eindhoven, Flight Forum 1890: Gold & Silver Forum vormen cluster op Eindhoven Airport

Interinvest heeft in 2018 onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden een turnkeykoopovereenkomst afgesloten voor de aankoop van een logistieke ontwikkeling nabij de luchthaven van Eindhoven op een perceel van circa 33.000 m<sup>2</sup>.

Gold Forum is een state-of-the-art duurzame logistieke projectontwikkeling van circa 21.000 m<sup>2</sup> en zal architecturaal en functioneel één geheel vormen met het in 2018 aangekochte Silver Forum waardoor een totaal logistiek complex van bijna 50.000 m<sup>2</sup> zal ontstaan. Gold Forum krijgt net als Silver Forum een opvallende organische vorm maar dan met een goudkleurige gebogen gevel.

Het logistieke gebouw wordt ontwikkeld door en op risico van Kero Vastgoed, een Nederlandse vastgoedontwikkelaar uit de Eindhovense regio. De bouwwerken zijn op het einde van het eerste kwartaal reeds gestart en een eerste deel van de aankoop prijs werd aan de verkoper betaald. Oplevering is voorzien tegen het derde kwartaal van 2019, het ogenblik waarop Interinvest het pand zal verwerven. Kero Vastgoed biedt gedurende twee jaar na aankoopdatum een huurgarantie van € 1,2 miljoen per jaar.

De totale aanschaffingswaarde zal € 18,9 miljoen bedragen en met een jaarlijks huurinkomen van € 1,2 miljoen resulteert dit in een brutoaanvangsrendement van 6,2%.





## Vastgoedbeleggingen, verhuringen en bezettingsgraad

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt op 31 maart 2019 € 891 miljoen (€ 867 miljoen op 31 december 2018).

*Reële waarde  
vastgoedbeleggingen*

**+3%**

De toename met € 24 miljoen of 3% in het eerste kwartaal van 2019 is voornamelijk het gevolg van de acquisitie van de logistieke site op Borchwerf II in Roosendaal in Nederland en de eerste deelbetaling voor de aankoop van Goldforum in Eindhoven, samen € 18 miljoen. Daarnaast werd ook nog € 4 miljoen geïnvesteerd in de bestaande portefeuille, voornamelijk in Greenhouse BXL en Genk Green Logistics, waar momenteel de sanerings- en sloopwerken door De Vlaamse Waterweg worden uitgevoerd. De bestaande logistieke portefeuille vertoont een waardestijging van € 2 miljoen in het eerste kwartaal van 2019, voornamelijk door de aanscherping van de rendementen in Nederland. De reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille is stabiel gebleven.

De verhouding van de beide vastgoedsegmenten in de portefeuille bedraagt op 31 maart 2019 61% logistiek vastgoed en 39% kantoorgebouwen ten opzichte van respectievelijk 60% en 40% op 31 december 2018.

De **bezettingsgraad** van de totale vastgoedportefeuille is gelijk gebleven ten opzichte van 31 december 2018 en bedraagt 93% op 31 maart 2019.

*Bezettingsgraad*

**93%**

VASTGOEDBELEGGINGEN	31.03.2019	31.12.2018
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	890.604	866.504
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	93%	93%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	88%	88%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	97%	98%
• Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (%)	100%	100%
• Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (%)	96%	97%
Totale verhuurbare oppervlakte (000 m <sup>2</sup> )	1.041	1.023

Voor de kantorenportefeuille blijft de bezettingsgraad op 31 maart 2019 stabiel op 88%. Voor de logistieke portefeuille bedraagt de bezettingsgraad 97% en is daarmee licht gedaald ten opzichte van 31 december 2018.

## Financiële resultaten van het eerste kwartaal 2019

### Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	31.03.2019	31.03.2018
Huurinkomsten	15.144	11.597
Met verhuur verbonden kosten	-64	-27
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	75	118
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>15.155</b>	<b>11.688</b>
Vastgoedkosten	-2.130	-2.046
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.360	-1.021
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille</b>	<b>11.665</b>	<b>8.621</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.024	2.500
Ander portefeuilleresultaat	-714	-270
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>12.975</b>	<b>10.851</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-2.297	-1.884
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-1.955	243
Belastingen	-168	-41
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>8.555</b>	<b>9.169</b>
- Minderheidsbelangen	-2	0
<b>NETTORESULTAAT - aandeel Groep</b>	<b>8.557</b>	<b>9.169</b>

<b>Toelichting:</b>		
EPRA resultaat	9.202	6.696
Portefeilleresultaat	1.310	2.230
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-1.955	243

<b>GEGEVENS PER AANDEEL</b>	31.03.2019	31.03.2018
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.288.997	18.405.624
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.288.997	18.405.624
Nettoresultaat (€)	0,35	0,50
EPRA resultaat (€)	0,38	0,36

## Analyse van de resultaten<sup>1</sup>

De verwezenlijking van het strategisch groeiplan van Interinvest eind 2018 wordt in de resultaten van 2019 zichtbaar. De **huurinkomsten** van Interinvest bedragen in het eerste kwartaal van 2019 € 15,1 miljoen en stijgen hiermee € 3,5 miljoen of 31% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018 (€ 11,6 miljoen). De toename van de huurinkomsten vertoont zich in beide vastgoedsegmenten.

In de logistieke portefeuille bedragen de huurinkomsten € 8,9 miljoen, een toename met € 2,3 miljoen of 35% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018 als gevolg van de acquisities in Nederland en België in de loop van 2018.

In het kantorensegment stijgen de huurinkomsten met € 1,2 miljoen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018 tot € 6,2 miljoen op 31 maart 2019. Dit is een stijging van 24% als gevolg van de acquisitie van het kantorencomplex Ubicenter in Leuven in december 2018 en de gerealiseerde verhuringen in Greenhouse BXL en Mechelen Campus in de loop van 2018.

De **vastgoedkosten** bedragen € 2,1 miljoen voor het eerste kwartaal van 2019 (€ 2,0 miljoen). De beperkte toename van € 0,1 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere beheerskosten van het vastgoed als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille, gedeeltelijk gecompenseerd door lagere technisch kosten in het logistieke segment.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 1,4 miljoen (€ 1,0 miljoen). De toename van circa € 0,3 miljoen is het gevolg van hogere personeelskosten wegens het uitbreiden van het personeelsbestand en de hogere beurstaks ("abonnementstaks") als gevolg van de kapitaalverhoging van € 99,9 miljoen in november 2018.

De toename van de huurinkomsten in combinatie met de stijging van de vastgoedkosten en de algemene kosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** stijgt met € 3,0 miljoen of 35% tot € 11,7 miljoen (€ 8,6 miljoen).

De **variëties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste kwartaal van 2019 € 2,0 miljoen (€ 2,5 miljoen) en zijn voornamelijk toe te schrijven aan de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke portefeuille met € 2,0 miljoen of 0,4% als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen in Nederland. De reële waarde van de kantorenportefeuille is stabiel gebleven gedurende het eerste kwartaal van 2019.

Het **financiële resultaat (excl. variëties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor het eerste kwartaal van 2019 € -2,3 miljoen (€ -1,9 miljoen). De toename van de netto interestkosten met € 0,4 miljoen is het gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. De in 2018 uitgevoerde herfinancieringen ter optimalisering van de financieringsstructuur zorgen samen met het commercial paper programma dat werd uitgerold in juli 2018 voor een daling van de gemiddelde rentevoet van de financieringen van Interinvest. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,4% voor het eerste kwartaal van 2019 ten opzichte van 2,5% in het eerste kwartaal van 2018.

De **variëties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** bevatten de afname in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -2,0 miljoen (€ 0,2 miljoen).

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het eerste kwartaal 2018.



Het **nettoresultaat** van Intervest voor het eerste kwartaal van 2019 bedraagt € 8,6 miljoen (€ 9,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 9,2 miljoen (€ 6,7 miljoen) of een toename van € 2,5 miljoen of 37% hoofdzakelijk als gevolg van de stijging van de huurinkomsten door de acquisities van boekjaar 2018 en de verhuringen in de bestaande vastgoedportefeuille, deels gecompenseerd door hogere vastgoedkosten, algemene kosten en financieringskosten gerelateerd aan de groei van Intervest en haar vastgoedportefeuille
- het **portefeuilleresultaat** van € 1,3 miljoen (€ 2,2 miljoen)
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € -2,0 miljoen (€ 0,2 miljoen).

Het **EPRA resultaat** bedraagt € 9,2 miljoen voor het eerste kwartaal van 2019. Rekening houdend met 24.288.997 gewogen gemiddeld aantal aandelen in het eerste kwartaal van 2019 (18.405.624 in het eerste kwartaal van 2018) betekent dit voor het eerste kwartaal van 2019 een **EPRA resultaat per aandeel** van € 0,38 (€ 0,36).

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Aantal aandelen op einde periode	24.288.997	24.288.997	18.405.624
Aantal dividendgerechtigde aandelen op einde periode	24.288.997	24.288.997	18.405.624
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.288.997	19.176.981	18.405.624
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,98	19,62	20,02
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	20,33	19,88	20,11
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	24,05	20,60	23,05
Premie t.o.v. nettowaarde (reële waarde) (%)	20%	5%	15%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	584	500	424
Schuldgraad (max 65%)	44,1%	43,5%	43,7%

Op 31 maart 2019 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,98 (€ 19,62 op 31 december 2018). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 maart 2019 € 24,05 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 20% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

EPRA kerncijfers	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
EPRA resultaat (in € per aandeel) (Groepsaandeel)	0,38	1,63	0,36
EPRA NAV (in € per aandeel)	20,33	19,88	20,11
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	19,71	19,49	19,80
EPRA Netto Initieel Rendement (in %)	6,0%	6,2%	6,0%
EPRA Aangepast NIR (in %)	6,3%	6,4%	6,2%
EPRA Huurleegstandspercentage (in %)	7,1%	6,7%	13,9%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)*	23,0%	17,4%	25,6%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)*	21,6%	16,2%	23,1%

\* De toepassing van IFRIC 21 waarbij heffingen opgelegd door de overheid zoals de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar beïnvloedt in belangrijke mate de hoogte van de EPRA kost ratio gedurende het boekjaar.

## Financiële structuur

In het eerste kwartaal van 2019 heeft Intervest haar financieringsportefeuille uitgebreid en verder gediversifieerd door het afsluiten van twee kredietlijnen bij nieuwe financiële partners. Met Triodos Bank, gespecialiseerd in het financieren van duurzame projecten en ondernemingen, werd een krediet gesloten van € 25 miljoen met een looptijd van 7 jaar, met VDK Bank een financiering van € 3 miljoen, eveneens met een looptijd van 7 jaar. De obligatielening van € 25 miljoen met vervaldag 1 april 2019 werd op afsluitdatum terugbetaald.

Op 31 maart 2019 bedragen de financiële schulden van Intervest € 395 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten). De kredietportefeuille heeft goed gespreide **vervaldata** die zich situeren tussen 2019 en 2026 en is gespreid over negen Europese financiële instellingen, obligatiehouders en een commercial-paperprogramma.

78% van de kredietlijnen zijn **langetermijnfinancieringen** met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,6 jaar (4,4 jaar op jaareinde 2018).

Op 31 maart 2019 heeft Intervest een indekkingsratio van 80% van de opgenomen kredieten door financieringen met vaste rentevoet of indekkingen met interest rate swaps (84% op 31 december 2018.) Op 31 maart 2019 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 3,9 jaar (4,2 jaar op 31 december 2018).

De **gemiddelde rentevoet** van de financieringen van Intervest bedraagt voor het eerste kwartaal van 2019 2,4% inclusief bankmarges (2,5% op 31 maart 2018).

De **interest cover ratio** bedraagt 5,1 voor het eerste kwartaal van 2019 (4,6 voor het eerste kwartaal van 2018).

De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt 44,1% op 31 maart 2019 en is daarmee met 0,6% gestegen ten opzichte van 31 december 2018 (43,5%). Intervest beschikt op 31 maart 2019 over een buffer van € 95 miljoen aan **niet gebruikte kredietlijnen** voor de uitkering van het dividend over boekjaar 2018 in mei 2019 en de financiering van de gecommiteerde pijplijn van acquisitieprojecten van €40 miljoen.

*De schuldgraad van Intervest bedraagt 44,1% op 31 maart 2019.*

## Keuzedividend

De raad van bestuur van Intervest heeft op 2 mei 2019 beslist om aan de aandeelhouders een keuzedividend aan te bieden. Hierbij bestaat de keuze tussen het ontvangen van het dividend voor het jaar 2018 onder de vorm van ofwel nieuwe gewone aandelen, ofwel cash, of een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten.

De voorwaarden van het keuzedividend zijn bekendgemaakt in het afzonderlijk persbericht van 2 mei 2019 en zijn te vinden op de website van de vennootschap onder het luik "Investeerders" via [www.intervest.be/nl/keuzedividend-aandelen](http://www.intervest.be/nl/keuzedividend-aandelen).

## Vooruitzichten 2019

In 2019 zal Intervest haar investeringsstrategie verder zetten en verwacht de vastgoedportefeuille verder uit te breiden tot een reële waarde van **€ 1 miljard** tegen het einde van 2019, onder voorbehoud van mogelijke asset rotatie voor gebouwen die niet voldoende optimaal zijn voor de huidige en toekomstige marktvereisten. De groei van de portefeuille zal zich voornamelijk realiseren in het logistieke segment, zowel in België als in Nederland.

Intervest heeft in Nederland twee gecommitteerde **projectontwikkelingen in pijplijn** in Roosendaal Borchwerf I en Eindhoven, samen € 40 miljoen. Verder heeft Intervest nog ontwikkelingspotentieel in haar bestaande Belgische portefeuille in Zellik en zal de ontwikkeling van **Genk Green Logistics** in belangrijke mate bijdragen aan de toekomstige realisatie van het groeiplan.

Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijd van de huurcontracten blijft de uitdaging op het vlak van asset management evenals het verder stabiliseren en mogelijkerwijze verbeteren van de **bezettingsgraad** in het kantorensegment. Intervest streeft ernaar het volume aan nieuwe verhuringen, verlengingen en uitbreidingen in de kantorenportefeuille minimaal stabiel te houden. In januari 2019 heeft Intervest vernomen dat haar huurder PwC het kantoorgebouw Woluwe Garden zal verlaten tegen eind 2021. Intervest zal in de loop van 2019 de toekomstmogelijkheden voor dit gebouw onderzoeken, zowel op vlak van herontwikkeling tot een Greenhouse-hub als op vlak van desinvestering. De evolutie van de bezettingsgraad in het logistieke segment zal onder andere afhangen van de evoluties op de site in Oplabbeek.

De verdere groei van de vastgoedportefeuille zal, conform het **financieringsbeleid** van Intervest gefinancierd worden met een evenwichtige combinatie van vreemd vermogen en eigen vermogen. De schuldgraad blijft hierbij binnen de strategische bandbreedte van 45-50%.

Voor boekjaar 2019 voorziet Intervest een groei van het **EPRA resultaat per aandeel** van 3% en een brutodividend voor boekjaar 2019 van minimum € 1,50<sup>1</sup> per aandeel. Dit voorziene brutodividend kan verhoogd worden indien de omstandigheden met betrekking tot de geplande investeringen en/of bijkomende verhuringen in de vastgoedportefeuille, die leiden tot een verdere stijging van het EPRA resultaat, zulks mogelijk en opportuun maken.



1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2020.

**Intervest Offices & Warehouses nv (hierna Intervest)**, werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GvV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Intervest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties vaak in clusters. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden zoals Antwerpen, Mechelen, Brussel en Leuven; het logistieke deel van de portefeuille in België is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik, en Antwerpen - Gent - Rijsel en concretiseert zich in Nederland op de assen Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Intervest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m<sup>2</sup>. De vennootschap gaat *beyond real estate* met het aanbieden van 'turnkey solutions' (een totaaloplossing op maat van én met de klant), een uitgebreide dienstverlening, coworking en serviced offices.

**Voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:**

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, Jean-Paul SOLS - ceo of Inge TAS - cfo, T. + 32 3 287 67 87.

<http://www.intervest.be/nl>

## BIJLAGEN - FINANCIËLE STATEN

### GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

in duizenden €	31.03.2019	31.03.2018
Huurinkomsten	15.144	11.597
Met verhuur verbonden kosten	-64	-27
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>15.080</b>	<b>11.570</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	178	139
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.602	5.792
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-119	-136
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.602	-5.792
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	16	115
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>15.155</b>	<b>11.688</b>
Technische kosten	-187	-372
Commerciële kosten	-58	-36
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-212	-287
Beheerskosten van het vastgoed	-1.245	-1.012
Andere vastgoedkosten	-428	-339
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-2.130</b>	<b>-2.046</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>13.025</b>	<b>9.642</b>
Algemene kosten	-1.358	-1.019
Andere operationele opbrengsten en kosten	-2	-2
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>11.665</b>	<b>8.621</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.024	2.500
Ander portefeuilleresultaat	-714	-270
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>12.975</b>	<b>10.851</b>
Financiële opbrengsten	1	5
Netto-interestkosten	-2.293	-1.886
Andere financiële kosten	-5	-3
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges )	-1.955	243
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-4.252</b>	<b>-1.641</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>8.723</b>	<b>9.210</b>
Belastingen	-168	-41
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>8.555</b>	<b>9.169</b>

in duizenden € 31.03.2019    31.03.2018

<b>NETTORESULTAAT</b>	8.555	9.169
- Minderheidsbelangen	-2	0
<b>NETTORESULTAAT - aandeel Groep</b>	<b>8.557</b>	<b>9.169</b>
<b>Toelichting:</b>		
EPRA resultaat	9.202	6.696
Portefeuilleresultaat	1.310	2.230
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-1.955	243

**RESULTAAT PER AANDEEL** 31.03.2019    31.03.2018

Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.288.997	18.405.624
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.288.997	18.405.624
Nettoresultaat (€)	0,35	0,50
Verwaterd nettoresultaat (€)	0,35	0,50
EPRA resultaat (€)	0,38	0,36

## GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

in duizenden € 31.03.2019    31.03.2018

<b>NETTORESULTAAT</b>	8.555	9.169
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>8.555</b>	<b>9.169</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	8.557	9.169
Minderheidsbelangen	-2	0





## GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	31.03.2019	31.12.2018
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>891.861</b>	<b>867.582</b>
Immateriële vaste activa	503	508
Vastgoedbeleggingen	890.604	866.504
Andere materiële vaste activa	582	400
Financiële vaste activa	157	156
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	14
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>31.825</b>	<b>19.582</b>
Handelsvorderingen	13.023	10.120
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	8.447	5.092
Kas en kasequivalenten	2.296	1.972
Overlopende rekeningen	8.059	2.398
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>923.686</b>	<b>887.164</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>485.762</b>	<b>477.208</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>485.174</b>	<b>476.617</b>
Kapitaal	219.605	219.605
Uitgiftepremies	167.883	167.883
Reserves	55.015	55.015
Nettoresultaat van het boekjaar 2018	34.114	34.114
Nettoresultaat van het boekjaar – eerste kwartaal 2019	8.557	0
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>588</b>	<b>591</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>437.924</b>	<b>409.956</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>324.016</b>	<b>297.951</b>
Langlopende financiële schulden	312.254	288.573
<i>Kredietinstellingen</i>	277.389	253.725
<i>Andere</i>	34.865	34.848
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.517	3.460
Andere langlopende verplichtingen	3.110	3.010
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	3.135	2.908
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>113.908</b>	<b>112.005</b>
Kortlopende financiële schulden	83.133	87.282
<i>Kredietinstellingen</i>	53.133	30.631
<i>Andere</i>	30.000	56.651
Andere kortlopende financiële verplichtingen	52	152
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.601	5.249
Andere kortlopende verplichtingen	1.779	1.774
Overlopende rekeningen	22.343	17.548
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>923.686</b>	<b>887.164</b>