

BEYOND  
REAL  
ESTATE

# JAARCIJFERS 2020



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES



## Kerncijfers 2020<sup>1</sup>

- **Vastgoedportefeuille**  
Van € 893 miljoen naar € 1.018 miljoen:  
groei met 14%, of € 125 miljoen
- **Yield**  
Waardestijging door aanscherpen  
rendementen in logistiek vastgoed in  
Nederland met 52 bp
- **EPRA resultaat per aandeel**  
€ 1,60 (€ 1,91 2019, resp. € 1,68  
excl. eenmalige vergoeding Medtronic)
- **EPRA NTA**  
€ 22,40 per aandeel (€ 21,77)
- **Bezettingsgraad**  
93% (93%)
- **WALB**  
4,0 jaar (4,3 jaar)
- **Beperkte schuldgraad**  
43% (39%)
- **Gemiddelde rentevoet financieringen**  
2,0% (2,1% 2019)
- **Niet gebruikte kredietlijnen**  
€ 150 miljoen
- **Beoogd brutodividend per aandeel**  
€ 1,53, op hetzelfde peil als voor 2019

<sup>1</sup> Ten opzichte van 31 december 2019

## Activiteiten 2020

- **Acquisities en investeringen**  
€ 110 miljoen in o.m. duurzame logis-  
tische sites (Eindhoven, Roosendaal en  
Merchtem) en in vastgoed met toekom-  
stig ontwikkelingspotentieel (Venlo,  
's-Hertogenbosch, Herentals, Genk  
en Antwerpen)
- **Genk Green Logistics**  
Eerste state-of-the-art logistiek  
nieuwbouwproject van circa 25.000 m<sup>2</sup>  
opgeleverd in Q4 2020
- **Duurzaamheid**  
Actieve inzet op duurzaamheid: reeds  
21%<sup>1</sup> van de gebouwen minstens  
BREEAM 'Very Good' gecertificeerd
- Realisatie belangrijke **verhuurtrans-  
acties**: 19% van contractuele jaarhuur  
verlengd of vernieuwd
- **Versterking eigen vermogen** met  
€ 16,3 miljoen door keuzedividend  
waarbij 62% van de aandeelhouders  
kiest voor aandelen
- **#connect2022**  
Groeistrategie gebaseerd op vier nauw  
verbonden pijlers: waardecreatie,  
klantgerichtheid, duurzaamheid en  
Team Intervest
- **Corporate governance**  
Omvorming naar duaal bestuur 2019

<sup>1</sup> Op basis van de reële waarde

## Corona-impact

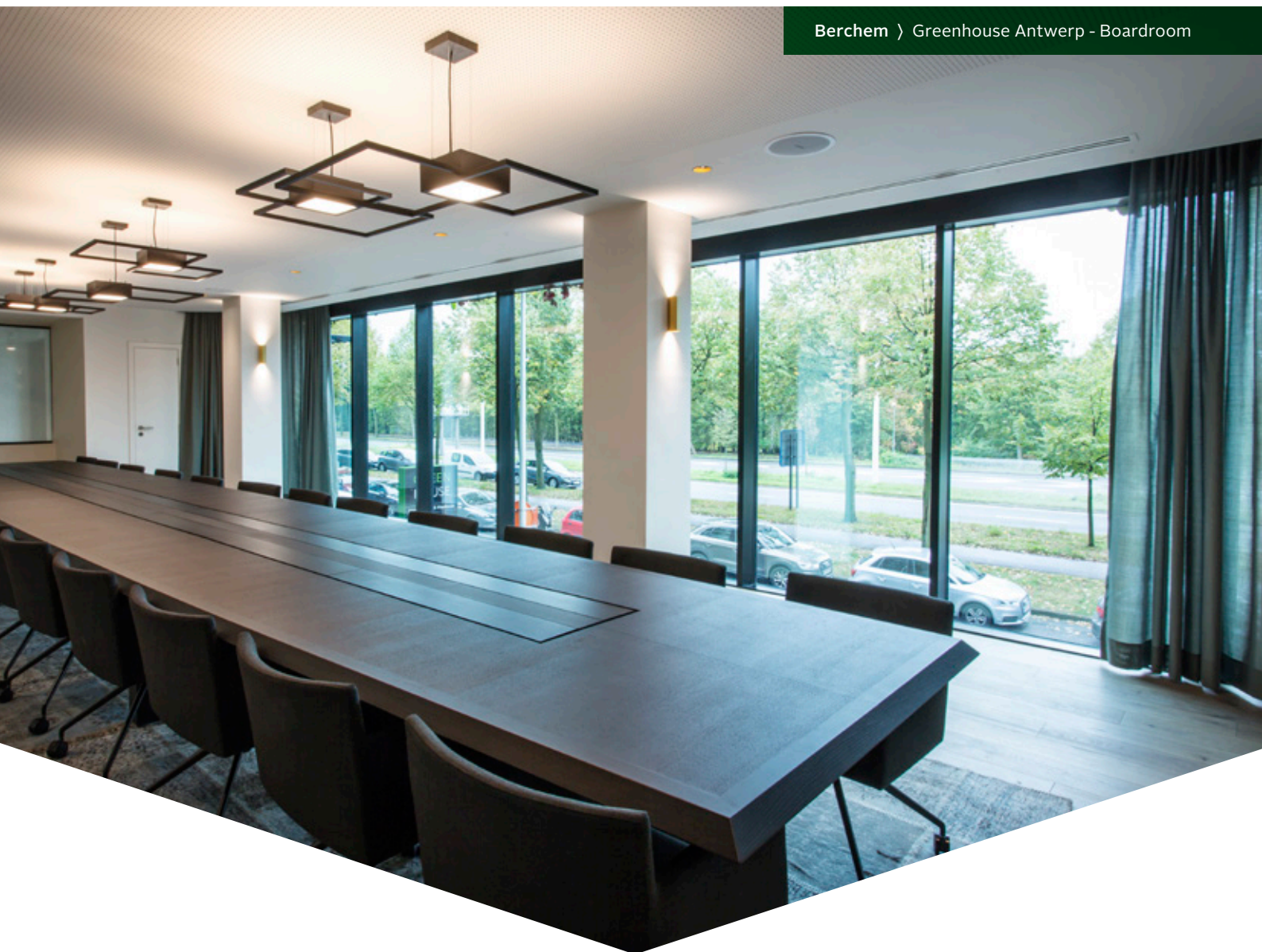
- **Solide basis** door activiteiten in twee  
vastgoedsegmenten, sectorale spreiding  
van de huurders, voldoende financie-  
ringcapaciteit en sterke balans
- Inning van **huurvorderingen** in lijn  
met normaal betalingspatroon;  
99% van Q4 2020 ontvangen
- Stabiele **bezettingsgraad**
- **Team Intervest**  
Operationeel en voor alle stakeholders  
beschikbaar via telewerken

*Vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan connect2022, de mogelijke effecten van de coronacrisis en de begeleidende overheidsmaatregelen.*

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Operationele activiteiten in 2020</b>	<b>5</b>
1.1	2020 in het kort	5
1.2	Vastgoedportefeuille	11
1.3	Investeringen in 2020	17
1.4	Ontwikkelingspotentieel	23
1.5	Verhuuractiviteiten	24
1.6	Looptijd huurcontracten	25
<b>2</b>	<b>Financiële jaarresultaten 2020</b>	<b>28</b>
2.1	Kerncijfers	28
2.2	EPRA kerncijfers	28
2.3	Geconsolideerde resultatenrekening	29
2.4	Geconsolideerde balans	33
2.5	Financiële structuur	35
<b>3</b>	<b>Vooruitzichten 2021</b>	<b>38</b>
<b>4</b>	<b>Financiële kalender 2021</b>	<b>43</b>
	<b>Bijlagen: Financiële staten</b>	<b>44</b>





### Alternatieve prestatemaatstaven

Alternatieve prestatemaatstaven zijn maatstaven die Interinvest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit persbericht maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatemaatstaven. De begrippen die Interinvest beschouwt als een alternatieve prestatemaatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website [www.intervest.be](http://www.intervest.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.



## 1 Operationele activiteiten in 2020

### 1.1 2020 in het kort

#### Inleiding

De wereldwijde gezondheids crisis ten gevolge van de uitbraak van het coronavirus, heeft een impact op de manier waarop mensen leven en werken. Deze periode drukt ook een stempel op de vastgoedsector, die meer dan ooit aangewezen is op flexibiliteit en wendbaarheid in extreem snel wijzigende omstandigheden. De gezondheid en het welzijn van de medewerkers, hun familie, de klanten en hun medewerkers, was en is nog steeds de eerste prioriteit van Interinvest.

In deze uitzonderlijke context heeft Interinvest de nodige aandacht besteed aan de risicofactoren die gekoppeld kunnen worden aan de coronacrisis. Daarop aansluitend heeft de vennootschap haar verantwoordelijkheid genomen door de beschikbaarheid van kantoren en magazijnen te garanderen en door haar klanten en hun medewerkers te helpen en te ondersteunen waar nodig. In deze context is er ook voor gezorgd dat Team Interinvest via telewerken operationeel is gebleven om alle stakeholders bij te staan met uitgebreide dienstverlening en flexibele oplossingen.

Het opereren in twee vastgoedsegmenten met een eigen cyclische dynamiek, de sectorale spreiding van de huurders, voldoende financieringscapaciteit en een sterke balans, hebben de vennootschap een solide basis verschaft en de impact van de coronacrisis op Interinvest in 2020 beperkt.

De resultaten zowel in het klassieke kantorenssegment, met minder effectieve bezetting door het verplichte telewerken, als in de logistieke sector, gekenmerkt door sterk toenemende e-commerce activiteiten, vertonen evenwel geen negatieve impact tijdens 2020.

In de Greenhouse-hubs is door het verplichte telewerken en de 1,5 m-afstandsregel wel een effect te merken op het gebruik van de coworking lounges en de vergaderzalen. Dit heeft echter geen beduidende impact op het EPRA resultaat van 2020.

Ook de totale bezettingsgraad is stabiel gebleven ten opzichte van jaareinde 2019 en de inning van de huurvorderingen ligt nog steeds in lijn met het normaal betalingspatroon, ondanks de coronacrisis.

#### Strategie

Onder de noemer #connect2022<sup>1</sup> heeft Interinvest in juni 2020 haar strategie voorgesteld, gebaseerd op vier nauw verbonden pijlers: waardecreatie, klantgerichtheid, duurzaamheid en Team Interinvest.

Met #connect2022 zet Interinvest de lijnen uit voor de komende jaren: realiseren van een weldoordachte groei van 30% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tegen eind 2022, verbeteren van de kwaliteit van de vastgoedpor-



#### #connect2022

- > waardecreatie
- > klantgerichtheid
- > duurzaamheid
- > Team Interinvest

<sup>1</sup> Zie persbericht 18 juni 2020: "Interinvest Offices & Warehouses stelt strategie #connect2022 voor".





tefeuille door assetrotatie, de volledige waardeketen van (terrein-)aankoop tot oplevering van het pand realiseren met een inhouse toegewijd en gemotiveerd team en dit met oog voor duurzaamheid zowel aan investerings- als aan financieringszijde. Vandaar #connect2022: waardecreatie voor alle stakeholders met inachtneming van duurzaamheid op verschillende vlakken, gedragen door een krachtig, klantgericht team, zijn immers onlosmakelijk met elkaar verbonden. In het laatste kwartaal van 2020 is de NewAssetTeam-werkgroep opgericht. Concreet houdt dit in dat de vertaalslag van de behoeften van de huurders gebeurt binnen de interdisciplinaire werkgroep van het Asset Team (commercieel, administratief en technisch), om ten volle te kunnen inspelen op de behoeften van de huurders en de gebruikers.

Met #connect2022 concretiseert Interinvest haar verdere evolutie en wil de vennootschap een referentie worden voor duurzame waardecreatie in het vastgoed.

#### Vastgoedportefeuille

Voor het eerst in haar geschiedenis overschrijdt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen de kaap van € 1 miljard, namelijk € 1.018 miljoen, een toename van 14% of € 125 miljoen ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2019 (€ 893 miljoen). Met deze stijging komt het behalen van de waardecreatiedoelstelling in de strategie #connect2022 van 30% groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tegen 2022 dichterbij. Deze stijging in 2020 is het gevolg van investeringen in acquisities, in (her)ontwikkelingen en in de bestaande vastgoedportefeuille voor een totaal van € 110 miljoen en een stijging in de reële waarde van de vastgoedportefeuille met € 15 miljoen.

De reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille (zonder acquisities) kende een waardedaling van 4%, voornamelijk door de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen in de huidige onzekere economische situatie. De reële waarde van de logistieke portefeuille (zonder acquisities en (her)ontwikkelingen) is toegenomen met 6% als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen en van verhuringen, de oplevering van het eerste complex in Genk Green Logistics en rekening houdend met een verhoging van het tarief van de registratierechten in Nederland van 6% naar 8%, geldig vanaf 1 januari 2021 en reeds op 31 december 2020 in mindering gebracht van de reële waarde. De verhouding van de vastgoedsegmenten in de portefeuille is op jaareinde 2020 63% logistiek vastgoed en 37% in kantoorgebouwen. 44% van de logistieke vastgoedportefeuille is in Nederland gelegen. De totale vastgoedportefeuille heeft op 31 december 2020 een verhuurbare oppervlakte van 1.045.937 m<sup>2</sup>.

#### Investeringen en ontwikkelingspotentieel

Investeringen in vastgoed door acquisities en (her)ontwikkelingen voor € 110 miljoen voldoen in 2020 duidelijk aan de pijlers van de strategie #connect2022, namelijk duurzaamheid en waardecreatie door o.m. toekomstig ontwikkelingspotentieel, te realiseren met het eigen team.

De logistieke vastgoedportefeuille is uitgebreid met de verwervingen in Venlo (NL) en 's-Hertogenbosch (NL) en de oplevering van de duurzame built-to-suitontwikkelingsprojecten in Roosendaal (NL), Eindhoven (NL), Merchtem en Genk.

Reële waarde  
meer dan  
**€ 1 miljard**

Vastgoedportefeuille:  
**63%**  
logistiek vastgoed  
**37%**  
kantoren

Totale verhuurbare  
oppervlakte  
meer dan  
**1 miljoen m<sup>2</sup>**



Interinvest reikt inspirerende, flexibele, duurzame en toekomstbestendige kantooroplossingen aan in lijn met haar strategische positionering *beyond real estate*. In de loop van 2020 is in Herentals een kantoorgebouw met strategische grondpositie verworven dat grenst aan de bestaande eigendommen van Interinvest. Hierdoor wordt een cluster gevormd met Herentals Logistics en is een grootschalige logistieke herontwikkeling van de volledige site mogelijk. In november 2020 is een kantoorrenovatieproject aan de portefeuille toegevoegd. Met deze verwerving in Antwerpen beschikt Interinvest op een uitstekende locatie over een state-of-the-art renovatieproject van ruim 14.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte dat BREEAM 'Excellent' opgeleverd zal worden. Het gebouw zal na afloop van dit renovatietraject, voorzien begin 2022, één van de topkantoorgebouwen in Antwerpen zijn en als Greenhouse Singel gecommmercialiseerd worden.

Interinvest heeft voortvloeiend uit de coronacrisis in 2020 het coronaproof kantoorconcept 'NEREOS' (NEW REality Office Space) gelanceerd. Het ziet er naar uit dat het nieuwe normaal een gemengd kantoor is, een kantoor dat sociale afstandsmaatregelen combineert met flexibele werktijden en misschien zelfs werken op afstand. Het NEREOS-kantoorconcept speelt in op deze nieuwe 'blended' werkomgeving.

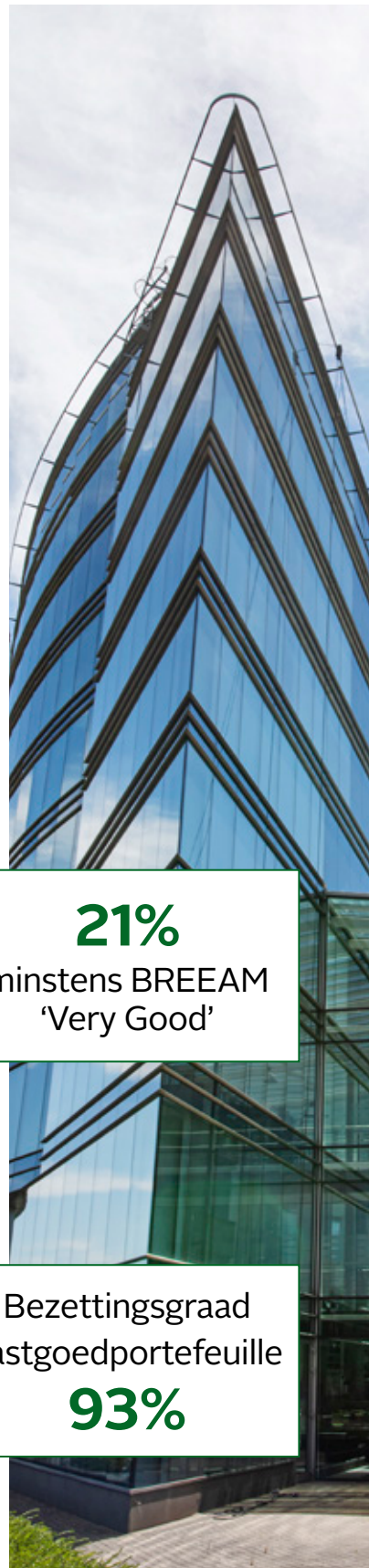
In Genk verloopt de uitwerking van het duurzame Genk-Green-Logistics-project voor de herontwikkeling van zone B van de Ford-site zoals gepland. Dit herontwikkelingsproject ligt in lijn met de strategie van Interinvest om duurzaam waarde te creëren. Het eerste logistiek complex van circa 25.000 m<sup>2</sup> is eind 2020 opgeleverd. De commercialisering van het grootschalige state-of-the-art project van in totaal 250.000 m<sup>2</sup> is volop aan de gang.

### Duurzaamheid

Qua duurzaamheid is de kwaliteit van de totale vastgoedportefeuille in 2020 verder geoptimaliseerd met het behalen van enkele nieuwe BREEAM-certificeringen. Eind 2020 is 21% van de totale vastgoedportefeuille minstens BREEAM 'Very Good' gecertificeerd. De vooropgestelde duurzaamheidsdoelstelling in de strategie #connect2022 van 30% tegen 2022 is niet veraf. Daarnaast is in 2020 circa 65% van de logistieke sites uitgerust met zonnepanelen, goed voor 30 MWp electriciteit. Interinvest heeft in 2020 eveneens acties ondernomen om haar duurzame bedrijfsvoering aan te houden met de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties als leidraad en rapporteert hierover in een afzonderlijk Duurzaamheidsverslag.

### Verhuuractiviteit en bezettingsgraad

De totale bezettingsgraad van de portefeuille beschikbaar voor verhuur is stabiel gebleven op 93% op 31 december 2020, ondanks de coronacrisis. Ook de bezettingsgraad van de totale logistieke portefeuille blijft op hetzelfde niveau van 96%. In Nederland bedraagt de bezetting van de logistieke portefeuille 98%, rekening houdend met de kortetermijnhuurovereenkomst in Roosendaal Braak geeft dit een bezetting van 100% op jaareinde 2020. De logistieke bezettingsgraad in België neemt met 1%-punt toe ten opzichte van 31 december 2019 tot 95% door een verhuring aan DPD Belgium en een uitbreiding van Delhaize in Puurs. Beide transacties betekenen samen een stijging in de bezet-



**21%**  
minstens BREEAM  
'Very Good'

Bezettingsgraad  
vastgoedportefeuille  
**93%**



tingsgraad met 4%-punten. De toename wordt echter verminderd door de oplevering van het eerste gebouw van Genk Green Logistics net voor jaareinde, dat nog niet verhuurd is op 31 december 2020. Voor de kantorenportefeuille is de bezettingsgraad met 2%-punten afgenomen tot 88% op 31 december 2020.

Op vlak van verhuringen is Team Interinvest zeer actief geweest in 2020, hetgeen zich aftekent in enkele belangrijke transacties en duidelijk zichtbaar is in beide segmenten.

In het logistieke segment is 28% van de contractuele logistieke jaarhuur verlengd of vernieuwd. De voornaamste transacties zijn afgesloten in Herentals met de verlenging van Nike Europe Holding en in Puurs met de uitbreiding van Delhaize en de verhuring aan DPD Belgium. In Nederland zijn tevens huurovereenkomsten afgesloten voor de duurzame logistieke nieuwbouwrealisaties Gold Forum in Eindhoven en Roosendaal Braak. In de kantorenportefeuille zijn in totaal voor 8% van de contractuele jaarhuur contracten afgesloten, voornamelijk verlengingen in Mechelen Business Tower, Mechelen Campus en Intercity Business Park.

Ondanks de moeilijke en onzekere economische situatie, veroorzaakt door de coronapandemie, sluit Interinvest 2020 af met een gemiddelde resterende looptijd tot de eerstvolgende vervaldatum van 4,0 jaar voor de volledige vastgoedportefeuille. De afname ten opzichte van jaareinde 2019 (4,3 jaar) is relatief beperkt door een actief verhuringsbeleid.

Interinvest heeft intussen concreet zicht op de toekomstmogelijkheden voor haar kantoorgebouw Woluwe Garden, zowel op vlak van herontwikkeling als op vlak van desinvestering. De uiteindelijke beslissing zal genomen worden tegen uiterlijk eind 2021, datum waarop PwC het gebouw verlaat.

### Resultaten en dividend

Het EPRA resultaat neemt per 31 december 2020 af met 14% ten opzichte van vorig jaar. Deze afname is hoofdzakelijk een combinatie van enerzijds minder huurinkomsten als gevolg van de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic in 2019 en de desinvesteringen van drie oudere, niet-toekomstbestendige logistieke sites eind 2019 en anderzijds hogere vastgoedkosten en algemene kosten, vnl. eenmalig, deels gecompenseerd door een daling in de financieringskosten.

In de loop van 2020 zijn investeringen in toekomstgericht vastgoed gebeurd. Deze investeringen in (her)ontwikkelingen genereren echter nog niet onmiddellijk huurinkomsten en dragen bijgevolg nog niet ten volle bij aan het EPRA resultaat van 2020 (zoals Roosendaal Braak, Gold Forum in Eindhoven, Merchtem, Genk Green Logistics en Greenhouse Singel in Antwerpen). Het EPRA resultaat per aandeel voor 2020 bedraagt € 1,60 ten opzichte van € 1,91 voor 2019 of € 1,68 exclusief de éénmalige ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic in 2019.

Het brutodividend voor boekjaar 2020 zal € 1,53 per aandeel bedragen (€ 1,53 voor 2019) wat een brutodividendrendement van 6,8% betekent op basis van de slotkoers van het Intervestaandeel op 31 december 2020, die € 22,55 bedraagt. De nettowaarde (reële waarde) bedraagt € 21,46 per aandeel op 31 december 2020, tegenover € 21,25 op 31 december 2019, waardoor het aandeel met een premie van 5% noteert op 31 december 2020.



EPRA resultaat  
per aandeel  
**€ 1,60**

Brutodividend  
per aandeel  
**€ 1,53**





De marktkapitalisatie van Interinvest bedraagt op jaareinde 2020 € 575 miljoen.

### Eigen vermogen

Door het keuzedividend waarbij 62% van de aandeelhouders gekozen heeft voor aandelen, is het eigen vermogen versterkt met € 16,3 miljoen in mei 2020.

### Financieringen

In het turbulente jaar 2020 is Interinvest er in geslaagd om haar solide financiële structuur verder uit te bouwen. De kredietenportefeuille is verder geoptimaliseerd en uitgebreid tot circa € 600 miljoen. Zo is het maximale volume van het commercial-paperprogramma verhoogd van € 70 miljoen naar € 120 miljoen met bijhorende backuplijnen. Zowel voor het kortetermijn- als voor het langetermijnpapier is er in 2020 stevige interesse gebleken bij een brede basis van investeerders.


Ter financiering van het aangekondigde groeiplan #connect2022 heeft Interinvest in 2020 met bestaande financierders bijkomende financieringen afgesloten met marktconforme looptijden en marges. Ook voor haar prestigieuze logistieke projectontwikkeling Genk Green Logistics wist Interinvest in 2020 nieuwe bankfinancieringen aan te trekken aan marktconforme voorwaarden.

Op vlak van rente-indekking zijn er voor € 75 miljoen 'blend & extend' transacties van interest rate swaps uitgevoerd op de bestaande financiële derivaten, die door de geldende lage rentevoeten konden afgesloten worden aan verbeterde voorwaarden en looptijden.


Door dit actieve beheer van haar financieringsportefeuille is de gemiddelde rentekost van Interinvest verder gedaald tot 2,0% in 2020 (2,1% in 2019) en is de basis gelegd voor een verdere daling van de financieringskost in 2021. In de kredietenportefeuille zijn er in 2021 ook geen belangrijke vervaldagen, slechts één krediet van € 25 miljoen komt medio 2021 op vervaldag.

Eind 2020 heeft Interinvest een buffer van € 150 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar (na afdekking van het uitgegeven handelspapier) voor de financiering van lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities, de terugbetaling van de obligatielening die vervalt in maart 2021 en voor de dividendbetaling in mei 2021.

Deze buffer, in combinatie met de beperkte schuldgraad van 43% op jaareinde 2020, maakt dat Interinvest goed gepositioneerd is op financieringsvlak om het groeiplan #connect2022 te realiseren. Interinvest kan nog circa € 145 miljoen investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.



**2,0%**  
gemiddelde  
rentevoet



Schuldgraad  
**43%**

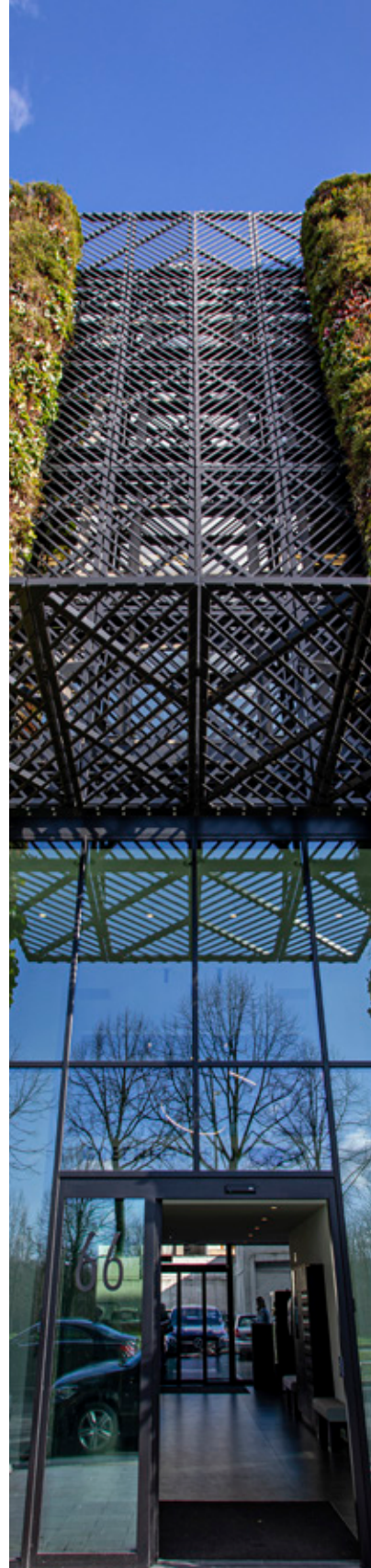


### Corporate governance

Qua corporate governance zijn er in 2020 wijzigingen gebeurd. De statuten van de vennootschap zijn aangepast aan het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, inclusief de keuze voor een duaal bestuur dat bestaat uit een raad van toezicht enerzijds en een directieraad anderzijds.

Bijkomend is in 2020 zowel de samenstelling van de raad van toezicht als de directieraad gewijzigd. In oktober 2020 is door overlijden, afscheid genomen van Jean-Pierre Blumberg, voorzitter van de raad van toezicht. Vanaf februari 2020 heeft Gunther Gielen de fakkel overgenomen van Jean-Paul Sols, als ceo en voorzitter van de directieraad. Hierdoor is Marco Miserez als bestuurder toegetreden tot de raad van toezicht. Sinds augustus 2020 is de directieraad uitgebreid met Kevin De Greef (sgc). Marco Hengst die het bedrijf verlaten heeft in augustus 2020, is vanaf 1 januari 2021 als cio opgevolgd door Joël Gorsele. Inge Tas, cfo, is aan boord tot 12 februari 2021 en wordt opgevolgd door Vincent Macharis.

In 2021 staat een nieuwe ploeg klaar met veel zin om de #connect2022-strategie te realiseren en als team waarde te creëren voor alle stakeholders.



## 1.2 Vastgoedportefeuille

### Overzicht van de portefeuille

KERNCIJFERS*	31.12.2020					31.12.2019				
	LOGISTIEK		TOTAAL logistiek	TOTAAL kantoren	TOTAAL	LOGISTIEK		TOTAAL logistiek	TOTAAL kantoren	TOTAAL
	België	Nederland				België	Nederland			
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	353.405	282.897	636.302	381.656	1.017.958	324.637	218.107	542.744	350.069	892.813
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in duizenden €)	336.654	280.774	617.428	348.368	965.796	315.099	194.345	509.444	350.069	859.513
Contractuele huren (in duizenden €)	22.175	16.091	38.266	28.490	66.756	21.665	11.509	33.174	28.339	61.513
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,6%	5,7%	6,2%	8,2%	6,9%	6,9%	5,9%	6,5%	8,1%	7,2%
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,9%	5,8%	6,4%	9,2%	7,4%	7,3%	5,9%	6,7%	9,0%	7,7%
Nettohuurrendement (EPRA NIY) (in %)	5,8%	4,8%	5,3%	6,3%	5,7%	5,8%	5,0%	5,5%	6,5%	5,9%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	3,2	6,8	4,7	2,9	4,0	3,2	9,3	5,3	3,1	4,3
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	95%	98%	96%	88%	93%	94%	100%	96%	90%	93%
Aantal verhuurbare sites	21	14	35	14	49	21	10	31	13	44
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	490	310	800	246	1.046	474	234	708	238	946

\* Alle begrippen en hun berekening zijn opgenomen in een lexicon op de website [www.intervest.be](http://www.intervest.be), genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven".

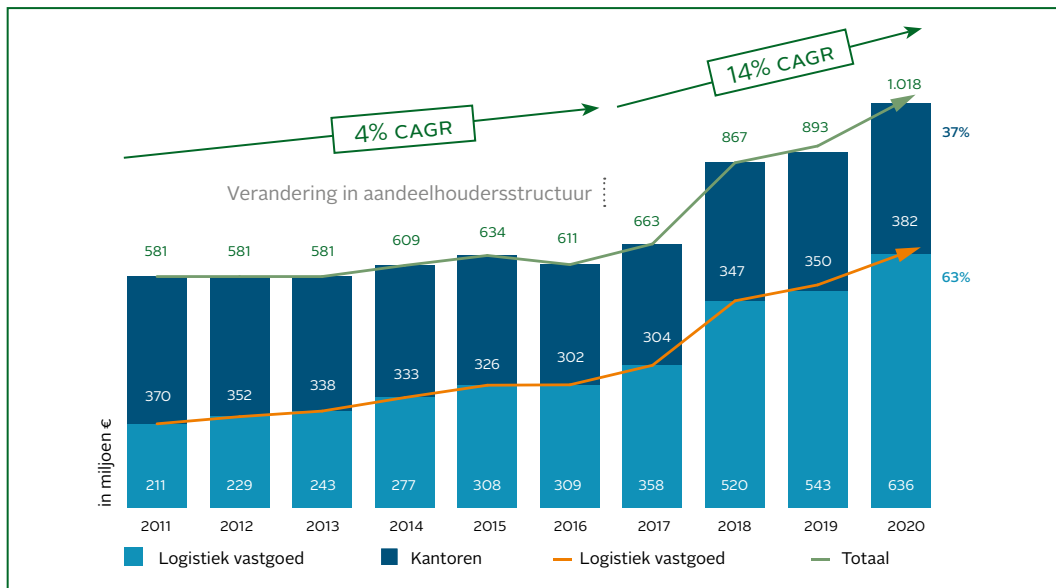
Op 31 december 2020 heeft de vastgoedportefeuille een **verhuurbare oppervlakte** van meer dan 1 miljoen m<sup>2</sup>.

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt op 31 december 2020 € 1.018 miljoen (€ 893 miljoen op 31 december 2019). Deze totale waarde omvat naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur ten bedrage van circa € 966 miljoen, de projectontwikkeling Greenhouse Singel van circa € 33 miljoen, circa € 7 miljoen voor een projectontwikkeling in Herentals en circa € 12 miljoen voor grondreserves (Genk, Herentals en 's-Hertogenbosch in Nederland).



De toename van de **reële waarde van vastgoedbeleggingen** met € 125 miljoen of 14% in 2020 is voornamelijk het gevolg van:

- › de verwerving van drie logistieke sites in Nederland (Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Venlo) met een totale aanschaffingswaarde van € 43 miljoen
- › de verwerving van aandelen van een vastgoedvennootschap met een kantoorgebouw in Herentals waarvan de reële waarde € 12 miljoen bedraagt
- › de verwerving van aandelen van een vastgoedvennootschap met een projectontwikkeling in Antwerpen waarvan de waarde op 31 december 2020 € 33 miljoen bedraagt
- › de investeringen in projectontwikkelingen in Genk Green Logistics, Merchtem en Roosendaal Braak voor € 18 miljoen; de drie projecten zijn opgeleverd per 31 december 2020
- › de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 5 miljoen, voornamelijk in Greenhouse BXL (parkeergebouw) en Puurs
- › de overboeking van de zonnepanelen van de vastgoedbeleggingen naar de materiële vaste activa in overeenstemming met IAS 16 voor een bedrag van € 2 miljoen
- › de toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met € 15 miljoen of 2%; een combinatie van enerzijds de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 32 miljoen of 6% en anderzijds de afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille met € 17 miljoen of 5%.



De totale **bezettingsgraad** van de portefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt 93% op 31 december 2020 en is hierbij stabiel gebleven ten opzichte van jaareinde 2019 (93%).

Ook de bezettingsgraad van de totale **logistieke portefeuille** blijft op hetzelfde niveau van 96% ten opzichte van jaareinde 2019 (96%).

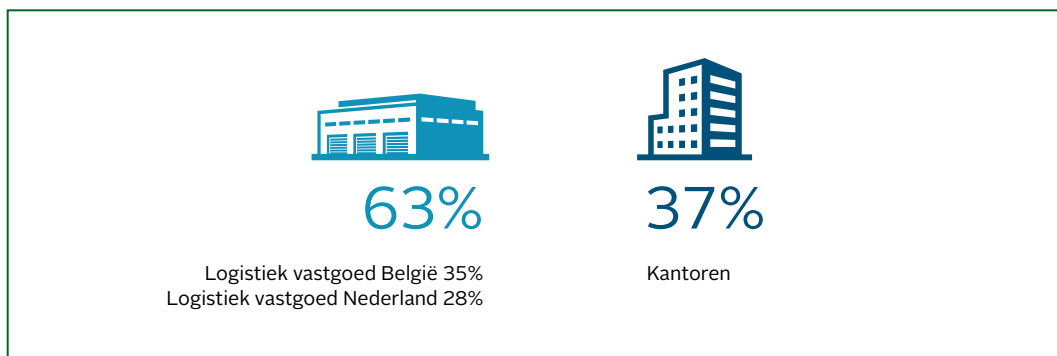
De logistieke portefeuille in België heeft een bezettingsgraad van 95% en is toegenomen met 1%-punt ten opzichte van jaareinde 2019 door een verhuring aan DPD Belgium en een uitbreiding van Delhaize in Puurs. Beide transacties betekenen samen een stijging in de bezettingsgraad met 4%-punten. De toename wordt echter verminderd door de oplevering van het eerste gebouw van Genk Green Logistics net voor jaareinde, dat nog niet verhuurd is op 31 december 2020.

De daling in de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille in Nederland met 2%-punten ten opzichte van jaareinde 2019 tot 98% wordt veroorzaakt door de oplevering van het nieuwbouwcomplex Roosendaal dat gedeeltelijk op lange termijn verhuurd is op 31 december 2020. Wanneer de kortetermijnhuurovereenkomst van minder dan 1 jaar op dit pand mee in rekening genomen wordt, is de logistieke portefeuille in Nederland volledig bezet op jaareinde 2020. De logistieke nieuwbouw Goldforum in Eindhoven, die opgeleverd is in het eerste semester van 2020, is volledig verhuurd op 31 december 2020.

De bezettingsgraad van de **kantorenportefeuille** daalt met 2%-punten tegenover jaareinde 2019 en bedraagt 88% op 31 december 2020.

### Risicospreiding in de portefeuille

De verhouding tussen de beide vastgoedsegmenten in de portefeuille bedraagt op 31 december 2020 63% voor logistiek vastgoed en 37% voor kantoorgebouwen ten opzichte van respectievelijk 61% en 39% op 31 december 2019. 28% van de totale vastgoedportefeuille is logistiek vastgoed gelegen in Nederland.

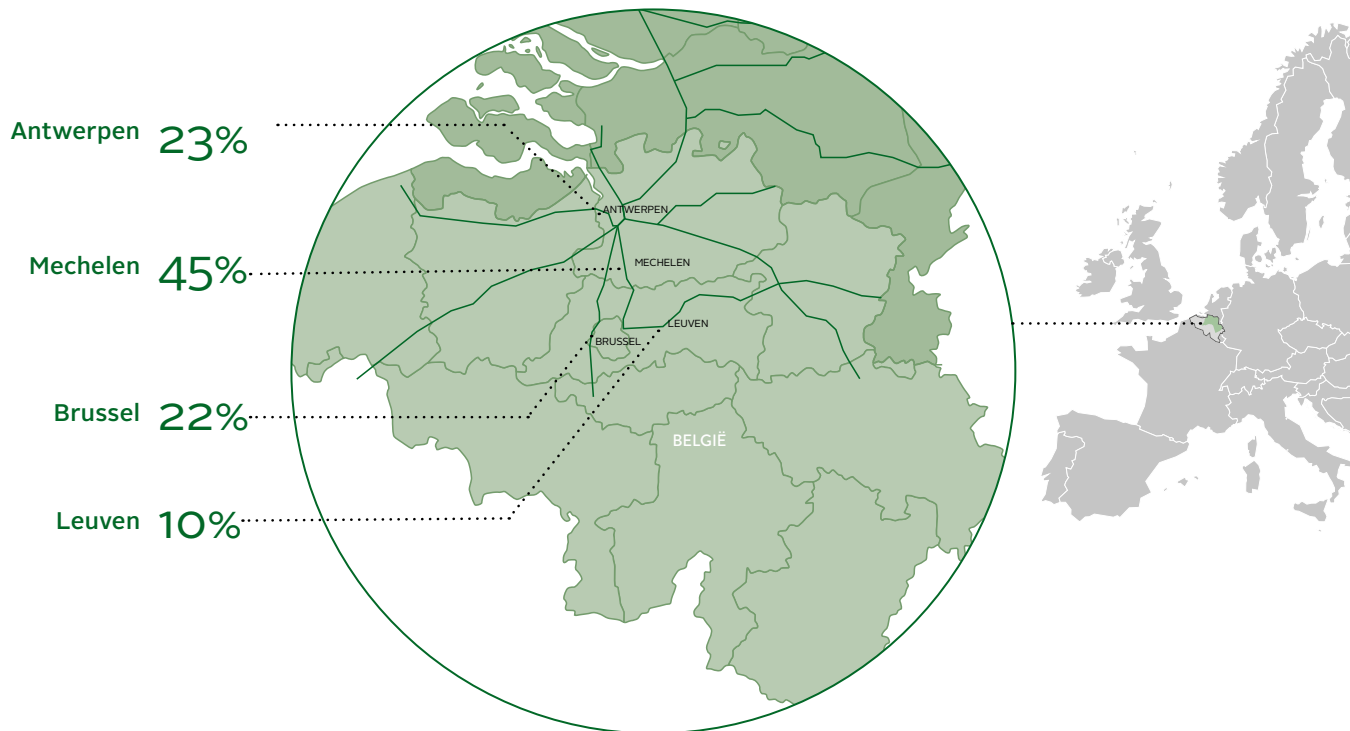


## Geografische spreiding

### Kantoren

De strategische focus voor de **kantorenportefeuille** ligt op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel, die nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België is.

Interinvest streeft naar kwaliteitsvolle kantoorpanden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie, zoals Antwerpen (23%), Mechelen (45%), Brussel (22%) en Leuven (10%).





## Geografische spreiding

### Logistiek vastgoed

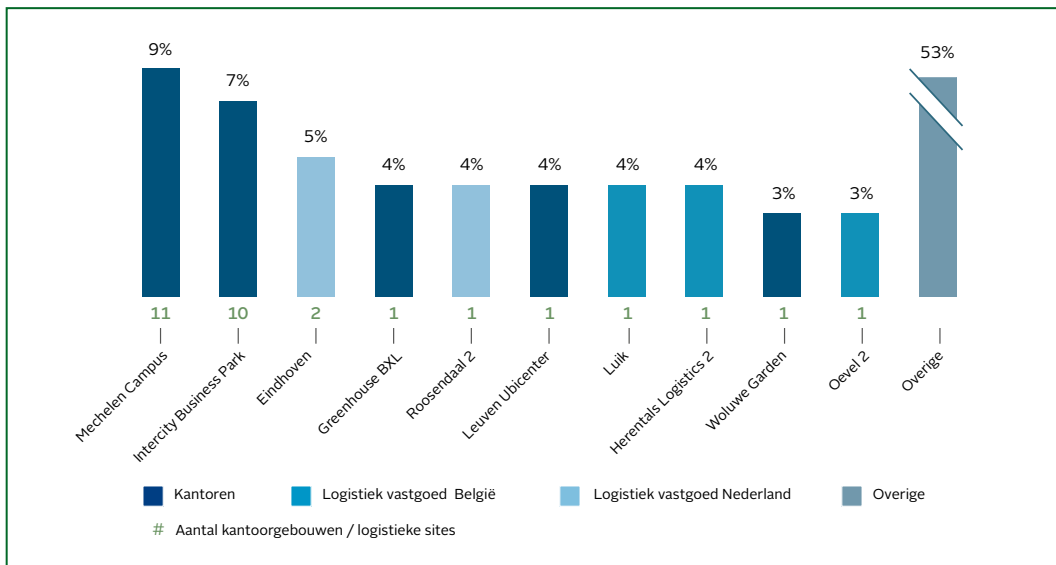
In het **logistiek vastgoed** heeft Interinvest voornamelijk sites in haar portefeuille op multimo-  
dale locaties met kritische omvang (> 25.000 m<sup>2</sup>). Deze sites bevinden zich op de belangrij-  
ste logistieke assen in België en in Nederland.

56% van de logistieke portefeuille is in België gelegen en bevindt zich op de assen Antwerpen -  
Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Rijsel. 44% van de logis-  
tieke portefeuille is gelegen in Nederland en bevindt zich op de logistieke corridors in het  
zuiden van Nederland.

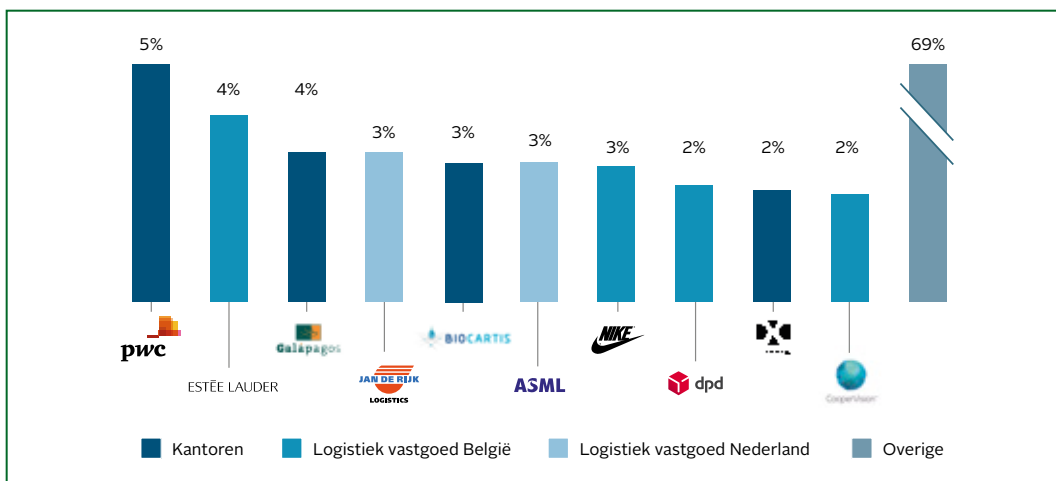


## Risicospreiding van gebouwen naar omvang<sup>1</sup>

Interinvest streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht het relatieve aandeel van de individuele gebouwen en complexen in de totale portefeuille te beperken. Mechelen Campus is met een oppervlakte van circa 58.000 m<sup>2</sup> het grootste complex, bestaande uit 11 afzonderlijke gebouwen. Ook Intercity Business Park bestaat uit meerdere gebouwen.



## Risicospreiding naar huurders<sup>2</sup>



De huurinkomsten van Interinvest zijn op 31 december 2020 verspreid over circa 224 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 31% van de huurinkomsten en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector, vaak deel uitmakend van internationale concerns.

<sup>1</sup> Percentages berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2020.

<sup>2</sup> Percentages op basis van contractuele jaarhuren.

### 1.3 Investerings in 2020

In 2020 heeft Interinvest voor € 110 miljoen geïnvesteerd in de vastgoedportefeuille in zowel duurzame logistieke sites als in vastgoed met (her)ontwikkelingspotentieel. Deze investeringen voldoen aan twee pijlers van de strategie #connect2022, namelijk duurzaamheid en waardecreatie door toekomstig ontwikkelingspotentieel.

In **Nederland** heeft Interinvest een duurzame logistieke nieuwbouwrealisatie in Eindhoven verworven. Verder is de logistieke vastgoedportefeuille in Nederland uitgebreid met de acquisitie van drie bestaande gebouwen met een optie tot een grondpositie in Venlo en de strategisch gelegen site Rietvelden in 's-Hertogenbosch.

Tevens zijn in 2020 de bouwwerkzaamheden van het duurzame logistieke nieuwbouwproject in Roosendaal afgerond.

In **België** is in de loop van 2020 een kantoorgebouw in Herentals verworven met een strategische grondpositie wat een cluster voor een grootschalig logistiek herontwikkelingsproject mogelijk maakt op de aangrenzende site Herentals Logistics.

In november is een state-of-the-art kantoorrenovatieproject in Antwerpen verworven dat tegen begin 2022 met het eigen ontwikkelingsteam afgewerkt wordt en als Greenhouse Singel wordt gecommercialiseerd.

In de bestaande logistieke portefeuille zijn nieuwbouwwerken afgerond voor een duurzame built-to-suituitbreiding in Merchtem.





## Investerings in logistiek vastgoed Nederland

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

In 2020 heeft Interinvest het prominente logistieke pand Gold Forum in Eindhoven verworven.

Gold Forum, een state-of-the-art duurzaam logistiek gebouw op het bedrijvenpark Flight Forum nabij de luchthaven van Eindhoven, is op 30 januari 2020 opgeleverd en aan Interinvest overgedragen voor een investeringsbedrag van € 19 miljoen.

state-of-the-art  
**duurzaam**  
logistiek gebouw

Deze transactie, via het sluiten van een turnkey-koopovereenkomst, kondigde Interinvest eerder aan<sup>1</sup>. Het gebouw genereert circa € 1,2 miljoen huurinkomen op jaarbasis en is begin juli 2020 verhuurd voor 10 jaar aan OneMed. Het brutoaanvangsrendement bedraagt 6,4%.

Het prominente gebouw met opvallende goudkleurig gebogen gevel vormt één geheel met het bedrijfspand Silver Forum dat Interinvest in 2018 verwierf, waardoor één logistiek complex van in totaal bijna 50.000 m<sup>2</sup> op een multimodale locatie gerealiseerd is. De ligging en configuratie van het gebouw in de Eindhovense regio, maakt dat het gebouw tevens geschikt is als stadsdistributiemagazijn.

Met deze nieuwbouwrealisatie wordt ook de kwaliteit van de Nederlandse portefeuille verder geoptimaliseerd, gezien het gebouw 'BREEAM 'Very Good' gecertificeerd is en uitgerust is met een fotovoltaïsche installatie op het dak.

BREEAM  
**'Very Good'**

### Venlo: logistieke site met optie op grondpositie

In het kader van de uitbreiding van de logistieke portefeuille op strategische toplocaties, heeft Interinvest in 2020 drie bestaande gebouwen en een optie op een grondpositie in Venlo verworven. Deze grondpositie kan in de toekomst gebruikt worden voor een logistiek ontwikkelingsproject.

Verwerving  
**logistieke**  
site en grondpositie



De transactie is tot stand gekomen als een sale-and-lease-backtransactie met Welsi, dat een deel van de bestaande gebouwen voor een periode van vijf jaar huurt. De drie gebouwen zijn aangekocht voor een investeringsbedrag van € 12,9 miljoen wat een brutoaanvangsrendement van 6,2% oplevert.

<sup>1</sup> Zie persbericht dd. 5 november 2018 "Interinvest breidt met projectontwikkeling Gold Forum haar logistieke positie nabij de luchthaven van Eindhoven uit tot bijna 50.000 m<sup>2</sup>."

De totale oppervlakte van de bestaande gebouwen omvat circa 9.800 m<sup>2</sup> magazijnruimte en 1.970 m<sup>2</sup> kantoorruimte. De gebouwen zijn in gebruik door meerdere huurders actief in de logistieke sector. De site heeft een bezettingsgraad van 100%.

De site is trimodaal ontsloten door de ligging quasi naast de ECT-railterminal en op korte afstand van de barge terminal, wat een unieke troef is ten opzichte van concurrerende locaties. Bovendien zijn de twee grootste gebouwen voorzien van een fotovoltaïsche installatie, waarmee deze transactie de duurzaamheid van de vastgoedportefeuille van Intervest verder verbetert.

Gezien de beperkte beschikbaarheid van minder grootschalige oppervlakten in de regio Venlo en de prime locatie van de site wordt het huurpotentieel van de grondpositie positief ingeschat. De grondpositie biedt daardoor een sterk potentieel tot bijkomende ontwikkeling van een logistiek pand van circa 10.000 m<sup>2</sup> op korte tot middellange termijn.

### Roosendaal, Borchwerf I - Braak: oplevering logistieke nieuwbouwrealisatie

Intervest heeft in 2019 een terrein van 3,9 hectare op het industrieterrein Borchwerf I in Roosendaal aangekocht. In samenwerking met ontwikkelaar Van Dam Invest heeft Intervest op dit terrein vervolgens een hoogwaardig en duurzaam logistiek distributiecentrum van 28.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd, waarvan de bouwwerkzaamheden begin april 2020 werden afgerond.

Logistiek distributiecentrum  
**28.000 m<sup>2</sup>**

Met deze nieuwbouwrealisatie wordt ook de kwaliteit van de Nederlandse portefeuille verder geoptimaliseerd, gezien het gebouw aan de hoogste duurzaamheidsstandaarden voldoet en BREEAM 'Outstanding' gecertificeerd is. Het pand beschikt over doorgedreven isolatie, een fotovoltaïsche installatie, ledverlichting, gescheiden water-afvoersystemen, enz.

BREEAM  
**'Outstanding'**

In 2020 is de laatste schijf van circa € 1,0 miljoen geïnvesteerd. Het totale investeringsbedrag van deze nieuwbouwrealisatie bedraagt circa € 19,5 miljoen wat neerkomt op een brutoaanvangsrendement van 7,2% bij volledige verhuring. Het logistieke pand is voor 23% verhuurd met een kortetermijnhuurovereenkomst tot begin 2021. De overige 77% is tot 31 december 2021 verhuurd aan een Duitse keten van supermarkten, actief in een groot deel van Europa.



Nederland - Roosendaal > Borchwerf I - Braak

## 's-Hertogenbosch: logistieke site Rietvelden

In het kader van de strategische uitbreiding van haar logistieke portefeuille in Nederland heeft Interinvest in juni 2020 een overeenkomst gesloten met Pro Delta Real Estate tot aankoop van de bedrijvensite Rietvelden in 's-Hertogenbosch voor een totaal investeringsbedrag van € 12,1 miljoen. Deze locatie omvat vier gebouwen en grenst aan de bestaande grondpositie van Interinvest. Deze cluster verbetert de langetermijnontwikkelingsmogelijkheden van de volledige site.

De totale oppervlakte van de bestaande gebouwen bedraagt circa 5.500 m<sup>2</sup> cross-dockruimte en ruim 10.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. De gebouwen worden gebruikt door twee huurders actief in de technologische en logistieke sector. De site heeft een bezettingsgraad van 100% en genereert een jaarlijks huurinkomen van € 1,2 miljoen, waarmee het rendement op circa 9,9% ligt bij de huidige bezetting. De site ligt op de logistieke as A59 - Moerdijk - s' Hertogenbosch - Nijmegen en heeft een goede bereikbaarheid naar de autosnelweg met een snelle connectie naar de binnenstad. Dat laatste maakt de locatie uitermate geschikt voor last-mile- en stadsdistributieactiviteiten. Daarenboven ligt containerterminal BCTN op slechts 1,6 km, wat een unieke troef is.

## Investeringen in vastgoed en projectontwikkelingen in België

### Herentals: verwerving kantoorgebouw met strategische grondpositie voor een grootschalige logistieke herontwikkeling van de site Herentals Logistics

Interinvest heeft 100% van de aandelen van Gencor nv verworven, een vennootschap met een kantoorgebouw en grondpositie in Herentals. Grenzend aan de bestaande eigendommen van Interinvest, Herentals Logistics is een verdere ontwikkeling van de volledige site mogelijk.

De aanschaffingsprijs van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt circa € 11 miljoen.

Het kwaliteitsvolle kantoorgebouw in Herentals gelegen aan de E313 is gebouwd in 2007 en omvat ongeveer 7.300 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Het zes verdiepingen tellende gebouw, bestaande uit drie vleugels, is voor 83% verhuurd aan 11 huurders en biedt naast traditionele kantoren ook flexibele kantoorruimten en full-service dienstverlening. De verwerving van het kantoorgebouw met

grondpositie kadert in het strategisch groeiplan om op weloverwogen strategische locaties clusters uit te bouwen. Hierdoor is een grootschalige herontwikkeling mogelijk op de gehele site in Herentals, met een unieke duurzame integratie van kantoren en logistiek. Het terrein waarop het kantoorgebouw zich bevindt, grenst namelijk aan de logistieke gebouwen Herentals Logistics die reeds deel uitmaken van de vastgoedportefeuille van Interinvest.



Herentals > Site Herentals Logistics



### Merchtem: built-to-suit-uitbreiding op bestaande logistieke site

Op het industrieterrein Preenakker te Merchtem zijn in het eerste kwartaal van 2020 de werken aangevangen voor een built-to-suit-uitbreiding direct aansluitend op de huidige magazijnoppervlakte van huurder ZEB, multibrand fashion store. De bestaande logistieke site van ruim 7.000 m<sup>2</sup> wordt door de uitbreiding een distributiemagazijn van meer dan 14.000 m<sup>2</sup> met mezzanine. De totale investering van Interinvest voor de uitbreiding bedraagt circa € 6,3 miljoen. De uitbreiding zal BREEAM 'Very Good' gecertificeerd worden.

**Uitbreiding**  
logistieke site

BREEAM  
**'Very Good'**

In de loop van 2020 is het gebouw opgeleverd. Deze uitbreiding levert een langjarige huurovereenkomst op die € 0,4 miljoen huurinkomsten op jaarbasis genereert. De huurovereenkomst voor het bestaande gebouw is gelijktijdig verlengd.

Deze werkzaamheden, die volledig 'in-house' ontwikkeld zijn, kaderen zowel in de positionering van Interinvest als real estate partner die flexibel inspeelt op de noden van de klant als in de strategie om de logistieke vastgoedportefeuille verder uit te breiden.



Merchtem - Preenakker › Logistieke site



## Greenhouse Singel: prestigieus kantoorproject op toplocatie

In november 2020 verwerft Interinvest op een uitstekende locatie een kantoorrenovatieproject. Dit state-of-the-art project zal na afloop van het renovatietraject één van de topkantoorgebouwen in Antwerpen zijn en als Greenhouse Singel gecommmercialiseerd worden.

De verwerving is gebeurd door de overname van de aandelen van Tervueren Invest nv. Het gaat om een transactie waarbij het totale investeringsbedrag na volledige afwerking van het renovatieproject circa € 48 miljoen zal bedragen. Het verwacht jaarlijks huurinkomen wordt geraamd op circa € 2,6 miljoen tot € 2,8 miljoen bij volledige verhuring. Dit komt neer op een brutohuurrendement van 5,4% tot 5,8%.

Interinvest streeft er naar om op deze zichtlocatie een vernieuwd, duurzaam en toekomstgericht kantoorgebouw te realiseren door gebruik te maken van toptechnieken en te voldoen aan de BREEAM 'Excellent'-bouwnormen. Het gebouw telt zes verdiepingen met grote ruimtes, omvat 14.000 m<sup>2</sup> aan kantoren aangevuld met 2.500 m<sup>2</sup> aan archiefruimte en ruim 150 parkeerplaatsen. De commercialisering als Greenhouse Singel, in lijn met de overige Greenhouse-hubs van Interinvest elders in Antwerpen, Mechelen en Diegem, zal volledig in handen zijn van Team Interinvest.

Deze acquisitie ligt in lijn met de strategie #connect2022 die een heroriëntering naar meer toekomstgerichte kantoorgebouwen in steden met een studentenpopulatie zoals Antwerpen beoogd. Met de overname van dit project, dat naar verwachting opgeleverd zal worden begin 2022, neemt Interinvest meteen ook de verdere ontwikkeling in eigen beheer over en krijgt zo rechtstreeks greep op een groter deel van de waardeketen.



Antwerpen › Greenhouse Singel - Artist impression

## 1.4 Ontwikkelingspotentieel

Naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur beschikt Interinvest ook over toekomstig ontwikkelingspotentieel.

Zo heeft de vennootschap meerdere grondreserves in haar bezit, waarvan de 250.000 m<sup>2</sup> op de voormalige Ford-site in Genk de voornaamste is. Ook in Herentals en 's-Hertogenbosch heeft Interinvest nog grondreserves met de mogelijkheid voor latere ontwikkelingen. De optie op een grondpositie in Venlo kan eveneens in de toekomst gebruikt worden voor een logistiek ontwikkelingsproject. In totaal beschikt de vennootschap hierdoor nog over circa 290.000 m<sup>2</sup> potentieel verhuurbare oppervlakte, goed voor een toekomstige mogelijke waardestijging van de vastgoedportefeuille tussen € 230 miljoen tot € 270 miljoen.

### Genk Green Logistics: oplevering eerste 25.000 m<sup>2</sup>

De verdere uitwerking van het Genk-Green-Logistics herontwikkelingsproject, in lijn met de strategie van Interinvest om duurzaam waarde te creëren, loopt zoals gepland. Het eerste logistiek complex van circa 25.000 m<sup>2</sup> waarbij gestreefd is naar hoge duurzaamheidsnormen, is eind Q4 2020 opgeleverd. De hierbij gerealiseerde meerwaarde op dit nieuwbouwproject past volledig binnen de waardecreatiedoelstelling van de strategie #connect2022.

De commercialisering van het grootschalige state-of-the-art project van in totaal 250.000 m<sup>2</sup> is volop aan de gang.

Meer informatie over dit project is te vinden op [www.genkgreenlogistics.be](http://www.genkgreenlogistics.be).



Genk › Genk Green Logistics - eerste nieuwbouw van ca 25.000 m<sup>2</sup>



## 1.5 Verhuuractiviteiten<sup>1</sup>

Ondanks de moeilijke omstandigheden en onzekerheden volgend uit de huidige wereldwijde gezondheids crisis, heeft Interinvest een aantal belangrijke transacties kunnen realiseren in 2020, door klantgericht te werk te gaan en door zich te engageren om waarde te creëren. De verhuuractiviteit is zichtbaar in beide segmenten, maar de grootste transacties situeerden zich voornamelijk in het logistieke segment in België. Hierdoor is, ondanks de oplevering van het eerste gebouw van Genk Green Logistics net voor jaareinde en op balansdatum onverhuurd, de bezettingsgraad voor logistiek in België toch met 1-punt toegenomen tot 95%. Ook de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag in de Belgische logistieke portefeuille is hierdoor toegenomen tot 3,4 jaar ten opzichte van 3,2 jaar op 31 december 2019.

In totaal is 19% van de contractuele jaarhuur van kantoren en logistieke gebouwen verlengd of vernieuwd (14% in 2019). 6% hiervan betreft nieuwe transacties, 13% zijn uitbreidingen en verlengingen met bestaande klanten van Interinvest. In totaal is ongeveer 230.000 m<sup>2</sup> verlengd of vernieuwd in 28 transacties, goed voor een nettojaarhuur van € 11,7 miljoen. De gemiddelde resterende looptijd tot de eerstvolgende vervaldatum van de volledige vastgoedportefeuille bedraagt op jaareinde 2020 4,0 jaar ten opzichte van 4,3 jaar op jaareinde 2019. Deze afname is, ondanks de moeilijke economische context in 2020, relatief beperkt door een actief verhuringsbeleid van Team Interinvest.

In het kantorensegment zijn contracten gesloten voor in totaal 22.000 m<sup>2</sup>. Hierdoor is 8% van de contractuele jaarhuur van de kantorenportefeuille of € 2,4 miljoen verlengd of vernieuwd. Het betreft voornamelijk verlengingen in Mechelen Business Tower, Mechelen Campus en Intercity Business Park.

In het logistieke segment zijn contracten gesloten voor in totaal 208.000 m<sup>2</sup>. Hierbij is 28% van de contractuele logistieke jaarhuur of € 9,3 miljoen verlengd of vernieuwd. 11% betreft contracten met nieuwe huurders of bestaande huurders op nieuwe locaties, 15% betreft verlengingen op bestaande contracten en 2% betreft een uitbreiding op een bestaand contract.

De belangrijkste transacties in de logistieke portefeuille zijn afgesloten in:

- › Herentals, met de verlenging van Nike Europe Holding tot eind 2022 voor 51.000 m<sup>2</sup>
- › Puurs, met de uitbreiding van Delhaize en de verhuring aan DPD Belgium, samen 27.000 m<sup>2</sup>
- › Herstal, met de verlenging van Coopervision voor 23.000 m<sup>2</sup>
- › Eindhoven (NL), met de verhuring aan OneMed voor 21.000 m<sup>2</sup> in de logistieke nieuwbouwrealisatie Gold Forum
- › Roosendaal (NL), met de verhuring op korte termijn aan een Duitse supermarktketen, van 21.000 m<sup>2</sup> in de logistieke nieuwbouwrealisatie Roosendaal Braak.

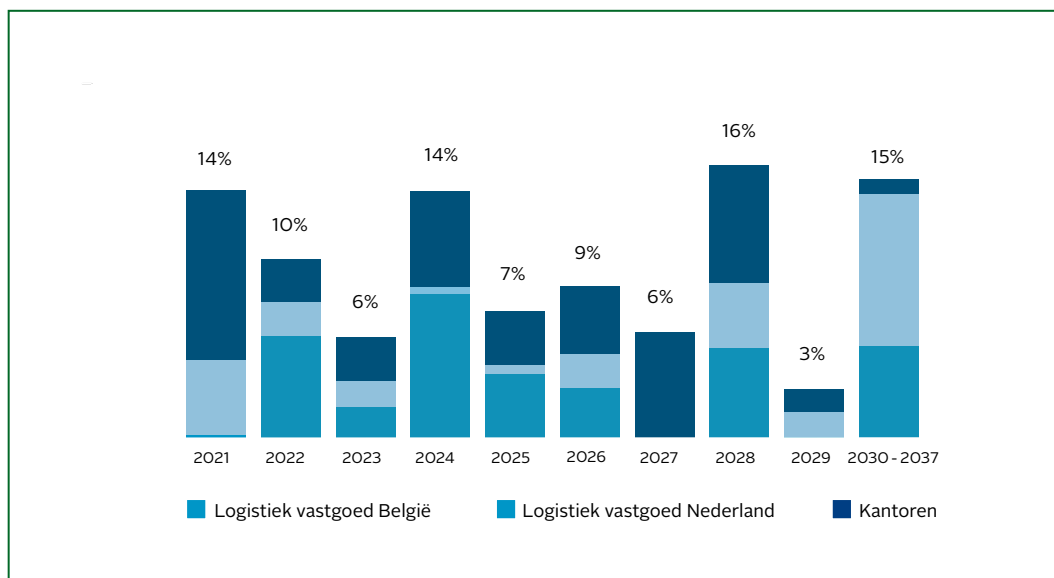
<sup>1</sup> Cijfers en berekeningen op basis van de contractuele jaarhuren 31 december 2020.



## 1.6 Looptijd huurcontracten<sup>1</sup>

### Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

De eindvervaldagen van de langetermijnhuurcontracten zijn goed gespreid over de komende jaren. 14% van de contracten heeft, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eindvervaldatum in het eerstvolgende jaar (9% op 31 december 2019). 10% van deze contracten behoren tot de kantorenportefeuille, waarvan 5% wordt vertegenwoordigd door PwC, huurder in



Woluwe Garden die op 31 december 2021 de site zal verlaten. 3% wordt vertegenwoordigd door een gedeelte van de huurcontracten van Galapagos, huurder op Mechelen Campus.

In de logistieke portefeuille komt 4% van de contracten op eindvervaldag in 2021. Deze contracten hebben betrekking op de verhuringen op korte termijn in de Nederlandse portefeuille in Roosendaal Braak en Silverforum in Eindhoven.

In 2022 komt 10% van de contracten op eindvervaldag, waarvan 8% in de logistieke portefeuille. Het einde van de terbeschikkingstellingen met Nike Europe Holding in Herentals met een initiële vervaldag deels in 2020 en deels in 2021, is verlengd tot 31 december 2022 met tussentijdse opzegmogelijkheid eind 2021. Deze overeenkomsten vertegenwoordigen 3% van de contractuele huurinkomsten. Ook het contract op korte termijn met huurder OneMed in Eindhoven Goldforum, dat 2% van de huurinkomsten vertegenwoordigt komt dan eind 2021 op vervaldag.

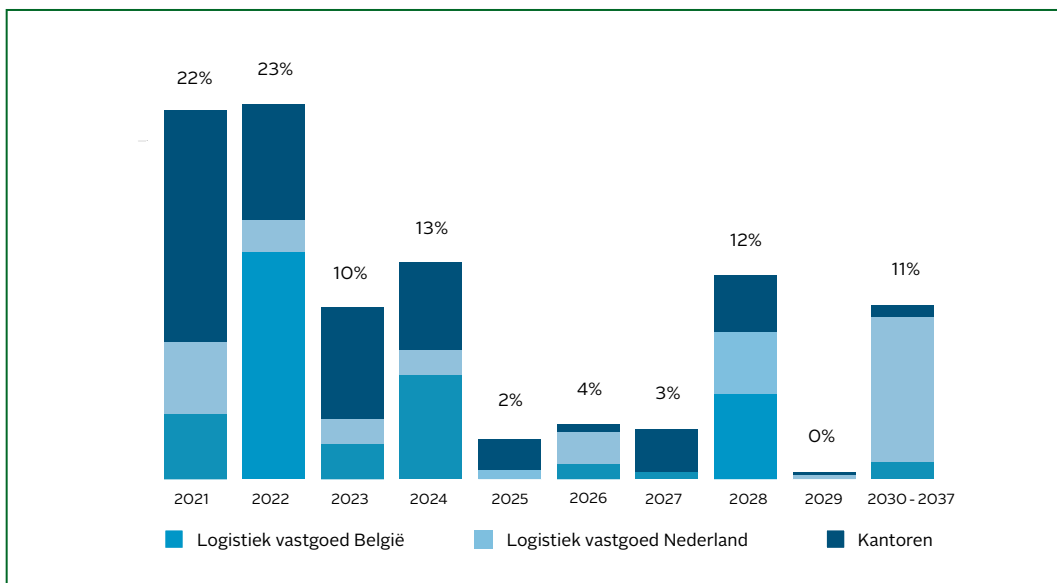
Interinvest anticipeert tijdig op deze toekomstige vervaldagen, en onderzoekt momenteel de verschillende mogelijkheden op vlak van verlenging of herverhuring. Van de totaliteit van de huurcontracten heeft 76% een eindvervaldatum na 2022.

<sup>1</sup> De flexibele contracten voor coworking ruimtes en serviced offices worden in de berekeningen buiten beschouwing gelaten. Ze bedragen in 2020 minder dan 1% van de totale contractuele jaarhuur.



## Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

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

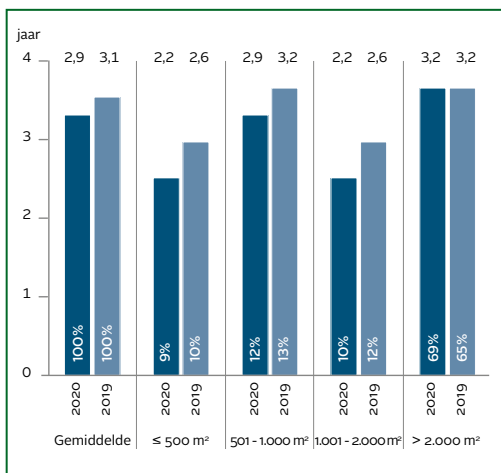


De grafiek toont het hypothetisch scenario op 31 december 2020 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij de eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario. De in 2020 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 9,5 jaar.

In de loop van 2021 heeft 22% van de contracten, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eerstvolgende vervaldatum. 14% hiervan zijn huurcontracten in de kantorenportefeuille. De helft hiervan betreft de huurders PwC, in Woluwe Garden, en een gedeelte van de huurcontracten van Galapagos, in Mechelen Campus. In de logistieke portefeuille heeft huurder ASML in Eindhoven, die 3% van de huurinkomsten vertegenwoordigt, aangegeven dat zij de intentie hebben om het pand te verlaten eind 2021 door gebruik te maken van hun breakoptie. Interinvest bekijkt momenteel de mogelijkheid in de huidige marktomstandigheden van de herverhuur van deze toplocatie. Ook de logistieke huurder Nike Europe Holding in Herentals heeft een tussentijdse opzegmogelijkheid eind 2021, deze overeenkomst vertegenwoordigt 3% van de contractuele huurinkomsten.

Op 31 december 2020 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de volledige portefeuille 4,0 jaar (4,3 jaar op 31 december 2019).

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

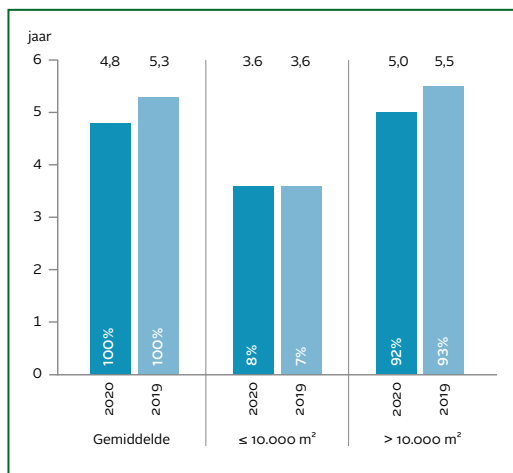


Voor de **kantoren** is de gemiddelde contractduur tot de eerstvolgende vervalddag 2,9 jaar op 31 december 2020 (3,1 jaar op 31 december 2019).

Voor de grotere huurders (deze boven 2.000 m<sup>2</sup>) die 69% uitmaken van de resterende huurinkomstenstroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Interinvest, ligt de eerstvolgende vervalddag over 3,2 jaar, stabiel ten opzichte van 31 december 2019 (3,2 jaar).

Op 31 december 2020 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 2,9 jaar (3,1 jaar op 31 december 2019). Voor oppervlaktes boven 2.000 m<sup>2</sup> is dit 3,2 jaar (3,2 jaar op 31 december 2019).

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed



Voor de **logistieke panden** bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervalddag 4,8 jaar op 31 december 2020 (5,3 jaar op 31 december 2019).

Voor de logistieke portefeuille gelegen in België bedraagt de gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende vervalddag 3,4 jaar op 31 december 2020 (3,2 jaar op 31 december 2019).

De logistieke portefeuille in Nederland, waar het afsluiten van langetermijnovereenkomsten vaak gebruikelijk is, heeft een gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervalddatum van 6,8 jaar (9,3 jaar op 31 december 2019). De daling is een gevolg van enkele grote huurcontracten op korte termijn in Eindhoven en Roosendaal. In de huidige economische context heeft Interinvest klantgericht gehandeld door mee te denken met de klanten en zich flexibel op te stellen door het afsluiten van huurcontracten met een kortere looptijd.

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten 4,8 jaar op 31 december 2020 (5,3 jaar op 31 december 2019).

## 2 Financiële jaarresultaten 2020

### 2.1 Kerncijfers

<b>AANTAL AANDELEN</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Aantal aandelen op einde periode	25.500.672	24.657.003
Aantal dividendgerechtigde aandelen	25.500.672	24.657.003
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.164.126	24.516.858
<b>Resultaat per aandeel - aandeel van de Groep</b>		
Nettoresultaat per aandeel (€)	1,73	2,68
EPRA resultaat per aandeel (€)	1,60	1,91
Uitkeringspercentage* (%)	95%	80%
Brutodividend** (€)	1,53	1,53
Percentage roerende voorheffing	30%	30%
Nettodividend (€)	1,0710	1,0710
<b>Balansgegevens per aandeel - aandeel van de Groep</b>		
Nettowaarde (reële waarde) (€)	21,46	21,25
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	22,42	21,79
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,55	25,60
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	5%	20%

\* Intervest Offices & Warehouses is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen.

\*\* Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2021.

### 2.2 EPRA kerncijfers

<b>EPRA - KERNCIJFERS</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel van de Groep)	1,60	1,91
EPRA NTA (Net Tangible Assets) (€ per aandeel)	22,40	21,77
EPRA NRV (Net Reinstatement Value) (€ per aandeel)	24,08	23,01
EPRA NDV (Net Disposal Value) (€ per aandeel)	21,37	21,14
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)	5,7%	5,9%
EPRA aangepast NIR (%)	5,8%	6,1%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	7,3%	6,8%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	20,1%	15,5%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	18,7%	14,5%

EPRA publiceerde de drie nieuwe NAW indicatoren ter vervanging van EPRA NAW en EPRA NNNAW. De nieuwe indicatoren zijn EPRA NTA, EPRA NRV en EPRA NDV. De EPRA NTA sluit grotendeels aan met de 'oude' EPRA NAW. De definities en reconciliaties van alle EPRA-indicatoren en de alternatieve prestatie maatstaven zijn terug te vinden op de website [www.intervest.be](http://www.intervest.be).

Het EPRA NIR en het EPRA aangepast NIR op 31 december 2020 dalen ten opzichte van 31 december 2019 als gevolg van een toename in de reële waarde van de bestaande logistieke portefeuille. Enerzijds door de oplevering van het eerste logistieke complex in Genk Green Logistics, dat nog beschikbaar is voor verhuur per 31 december 2020. Anderzijds door het verder aanscherpen van de rendementen in de logistieke portefeuille in Nederland en België.

De EPRA kost ratio per 31 december 2020 is gestegen ten opzichte van 31 december 2019. Deze toename is te verklaren door de daling van de huurinkomsten in de logistieke portefeuille als gevolg van de in 2019 éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van Medtronic gecombineerd met hogere vastgoedkosten en algemene kosten. Zonder rekening te houden met de ontvangen verbrekingsvergoeding van Medtronic zou de EPRA kost ratio inclusief directe leegstandskosten op 31 december 2019 17,7% bedragen, en 16,6% exclusief directe leegstandskosten.

## 2.3 Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	2020	2019
Huurinkomsten	61.303	66.143
Met verhuur verbonden kosten	-51	-166
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	534	1.131
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>61.786</b>	<b>67.108</b>
Vastgoedkosten	-8.529	-7.529
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-4.339	-3.688
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>48.918</b>	<b>55.891</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.670	5.364
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.454	22.307
Ander portefeuilleresultaat	-9.083	-5.661
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>56.959</b>	<b>77.901</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-7.924	-8.501
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.311	-3.065
Belastingen	-664	-587
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>46.060</b>	<b>65.748</b>
Minderheidsbelangen	2.629	-17
<b>NETTORESULTAAT - aandeel van de Groep</b>	<b>43.431</b>	<b>65.765</b>
<b>Toelichting:</b>		
EPRA resultaat	40.355	46.820
Portefeuilleresultaat	5.387	22.010
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.311	-3.065



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

Het **EPRA resultaat per aandeel** voor 2020 bedraagt € 1,60 en neemt af ten opzichte van 2019 (€ 1,91). Dit komt door enerzijds minder huurinkomsten als gevolg van de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic in 2019 en de desinvesteringen van drie oudere, niet-toekomstbestendige logistieke sites eind 2019 en anderzijds hogere vastgoedkosten en algemene kosten, deels gecompenseerd door een daling in de financieringskosten. In de loop van 2020 zijn investeringen in toekomstgericht vastgoed gebeurd. Deze investeringen in (her)ontwikkelingen genereren echter nog niet onmiddellijk huurinkomsten en dragen bijgevolg nog niet ten volle bij aan het EPRA resultaat van 2020 maar zullen op lange termijn zorgen voor waardecreatie zowel op vlak van huurinkomsten als op vlak van vastgoedwaarde.

De **huurinkomsten** van Interinvest bedragen in 2020 € 61,3 miljoen (€ 66,1 miljoen). Deze daling met 4,8 miljoen of 7% ten opzichte van 2019 wordt voornamelijk veroorzaakt door een éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding in 2019 van € 5,2 miljoen naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic in de logistieke site Oudsbergen. Daarnaast wijzigen de huurinkomsten in het logistieke segment voornamelijk als gevolg van de desinvesteringen van drie logistieke sites eind 2019, gecompenseerd door de huurinkomsten ontstaan uit cash-flow genererende acquisities in 2019 en 2020.

De **vastgoedkosten** bedragen € 8,5 miljoen voor 2020 (€ 7,5 miljoen). De toename van € 1,0 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door wijzigingen in het personeelsbestand dat verantwoordelijk is voor het intern beheer van het vastgoed voor € 0,4 miljoen, de investeringen in Nederland waar de onroerende voorheffing gedeeltelijk ten laste van de eigenaar valt voor € 0,2 miljoen en werkingskosten van de Greenhouse-hubs die éénmalig ten laste genomen zijn door de vennootschap voor € 0,2 miljoen.

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2019.



De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 4,3 miljoen (€ 3,7 miljoen). De toename van circa € 0,6 miljoen is voor € 0,3 miljoen het gevolg van de éénmalige vergoeding naar aanleiding van de wijziging in de directieraad en voor € 0,3 miljoen het gevolg van hogere werkingskosten.

De daling van de huurinkomsten in combinatie met de stijging van de vastgoedkosten en van de algemene kosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** daalt met € 7,0 miljoen of 13% tot € 48,9 miljoen (€ 55,9 miljoen). Zonder rekening te houden met het éénmalig effect van de verbrekingsvergoeding ontvangen in 2019 van Medtronic daalt het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille op 31 december 2020 met € 1,3 miljoen of 3% ten opzichte van 31 december 2019.

De **operationele marge** daalt van 82% in 2019 (exclusief de verbrekingsvergoeding van Medtronic) naar 80% in 2020.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** is ontstaan door het gedeeltelijk vrijkomen van de huurgarantie die Interinvest toegekend heeft aan de koper van de logistieke site Oudsbergen waardoor de gerealiseerde meerwaarde van de verkoop van dit pand verhoogd is.

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2020 € 15,5 miljoen (€ 22,3 miljoen). De positieve variaties in de reële waarde zijn het gecombineerd resultaat van:

- › de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 32,1 miljoen of circa 6%, voornamelijk als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen, van verhuringen, van de oplevering van het eerste complex in Genk Green Logistics en van de verhoging van het tarief van de registratierechten in Nederland van 6% naar 8%, geldig vanaf 1 januari 2021 en reeds op 31 december 2020 in mindering gebracht van de reële waarde
- › de afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille met € 16,6 miljoen of circa 5%, voornamelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen in de huidige onzekere economische situatie.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in 2020 € 9,1 miljoen (€ 5,7 miljoen) en omvat voornamelijk de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervennootschappen van Interinvest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor 2020 € -7,9 miljoen (€ -8,5 miljoen). De daling van de netto-interestkosten met € 0,6 miljoen is het gevolg van de herfinanciering van indekkingsinstrumenten, verhoging in gebruik van het commercial-paperprogramma en de terugbetaling van de obligatielening in de loop van 2019. Hierdoor is de gemiddelde rentevoet van de financieringen gedaald van 2,1% in 2019 naar 2,0% voor 2020.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** bevatten de wijziging 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 € -2,3 miljoen (€ -3,1 miljoen).

Het **nettoresultaat - aandeel van de Groep** voor 2020 bedraagt € 43,4 miljoen (€ 65,8 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- › het **EPRA resultaat** van € 40,4 miljoen (€ 46,8 miljoen) of een afname van € 6,4 miljoen of 14% hoofdzakelijk een combinatie van minder huurinkomsten als gevolg van de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic en hogere vastgoedkosten en algemene kosten, deels gecompenseerd door een daling in de financieringskosten; exclusief de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding in 2019 daalt het EPRA resultaat met € 0,7 miljoen of 2% ten opzichte van 31 december 2019
- › het **portefeuilleresultaat** van € 5,4 miljoen (€ 22,0 miljoen)
- › de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € -2,3 miljoen (€ -3,1 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 40,4 miljoen voor 2020. Rekening houdend met 25.164.126 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit voor 2020 een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,60 (€ 1,91 of € 1,68 exclusief de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic).

Voor 2020 zal aan de aandeelhouders een **brutodividend** van € 1,53<sup>1</sup> per aandeel aangeboden worden (€ 1,53 voor 2019). Dit komt neer op een pay-out ratio van 96%<sup>2</sup> van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2020, € 22,55, biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 6,8%.

1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2021.

2 Intervest Offices & Warehouses is een gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen.



## 2.4 Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2020	31.12.2019
<b>ACTIVA</b>		
Vaste activa	1.022.835	894.262
Vlottende activa	25.158	24.601
<b>Totaal activa</b>	<b>1.047.993</b>	<b>918.863</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>554.414</b>	<b>524.433</b>
Kapitaal	230.638	222.958
Uitgiftepremies	181.682	173.104
Reserves	91.467	62.032
Nettoresultaat van het boekjaar	43.431	65.765
Minderheidsbelangen	7.196	574
<b>Verplichtingen</b>	<b>493.579</b>	<b>394.430</b>
Langlopende verplichtingen	340.000	274.065
Kortlopende verplichtingen	153.579	120.365
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>1.047.993</b>	<b>918.863</b>

### Actief<sup>1</sup>

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De reële waarde van de vastgoedportefeuille is in 2020 toegenomen met circa € 125 miljoen door onder meer acquisities en investeringen in de vastgoedportefeuille, in projectontwikkelingen en in de bestaande portefeuille (€ 110 miljoen) en door de waardeinstijging van de portefeuille (€ 15 miljoen).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,0 miljard op 31 december 2020.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2020 € 1.018 miljoen (€ 893 miljoen). Deze totale waarde omvat naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur ten bedrage van circa € 966 miljoen, de projectontwikkeling Greenhouse Singel van circa € 33 miljoen, circa € 7 miljoen voor een projectontwikkeling in Herentals en circa € 12 miljoen voor grondreserves (Genk, Herentals en 's-Hertogenbosch in Nederland).

De **vlottende activa** bedragen € 25 miljoen (€ 25 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 12 miljoen uit handelsvorderingen, € 6 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 3 miljoen uit liquide middelen en € 4 miljoen uit overlopende rekeningen.

De inning van de huur- en huurlastenvorderingen volgt, ondanks de coronacrisis, nog steeds een regulier en consistent patroon. De handelsvorderingen op de balans op 31 december 2020 bedragen € 12 miljoen en omvatten € 10 miljoen niet vervallen vorderingen (voorfacturatie van de huur en huurlasten van het eerste kwartaal 2021). Momenteel heeft Intervest reeds 99% van de huurgelden van 2020 ontvangen. Het inningspercentage van de voorfacturaties voor januari

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2019.





2021 (voor de maandfacturatie) en het eerste kwartaal van 2021 (voor de kwartaalfacturatie) ligt eveneens in lijn met het normaal betalingspatroon en bedraagt reeds 91%.

## Passief<sup>1</sup>

Het eigen vermogen van de vennootschap is in 2020 toegenomen met € 30 miljoen of 6% en bedraagt op 31 december 2020 € 554 miljoen (€ 524 miljoen op 31 december 2019), vertegenwoordigd door 25.500.672 aandelen (24.657.003 aandelen op 31 december 2019).

Op 31 december 2020 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 21,46 tegenover € 21,25 op 31 december 2019. De EPRA NTA per aandeel bedraagt € 22,40 op 31 december 2020 (€ 21,70 op jaareinde 2019).

Aangezien de beurskoers van het Interinvest aandeel (INTO) op 31 december 2020 € 22,55 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 5% ten opzichte van de reële nettowaarde.

Marktkapitalisatie bereikt € 575 miljoen op 31 december 2020.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 340 miljoen (€ 274 miljoen) en bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 314 miljoen (€ 255 miljoen) en de andere langlopende financiële verplichtingen van € 11 miljoen wat hoofdzakelijk de negatieve marktwaarde vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de schulden met betrekking tot de te betalen erfpachtvergoedingen in Oevel en Gent ten belope van € 2 miljoen. Per 31 december 2020 is er een voorziening aangelegd van € 14 miljoen voor uitgestelde belastingen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 154 miljoen (€ 120 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 124 miljoen (€ 88 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (€ 26 miljoen bankleningen, een commercial paper van € 62 miljoen en de obligatielening van € 35 miljoen die op 1 april 2021 op vervaldatum komt), voor € 9 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en verplichtingen en voor € 19 miljoen uit overlopende rekeningen.

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2019.



## 2.5 Financiële structuur

### Ontwikkelingen in 2020

Ter financiering van het aangekondigde groeiplan #connect2022 heeft Interinvest in 2020 met bestaande financiers bijkomende financieringen afgesloten met marktconforme looptijden en marges. Hierbij wordt een evenwichtige verhouding van schulden en eigen vermogen nagestreefd, waarbij het de bedoeling is om de schuldgraad tussen 45% en 50% te behouden. Interinvest zorgt voor voldoende beschikbare middelen om de lopende projecten te financieren en om te kunnen ingaan op groei-opportunities. Ook voor haar prestigieuze logistieke projectontwikkeling Genk Green Logistics wist Interinvest in 2020 nieuwe bankfinancieringen aan te trekken aan marktconforme voorwaarden. Een goede diversificatie van verschillende financieringsbronnen wordt beoogd, alsook een adequate spreiding van de vervaldagen van de financieringen waardoor Interinvest ook in 2020 afsluit met een solide kapitaalstructuur. Interinvest besteedt blijvend aandacht aan het actief beheer van de financiële risico's waaronder renterisico, liquiditeitsrisico en financieringsrisico.

In het turbulente jaar 2020 is Interinvest er in geslaagd om haar solide financiële structuur verder uit te bouwen door de volgende acties:

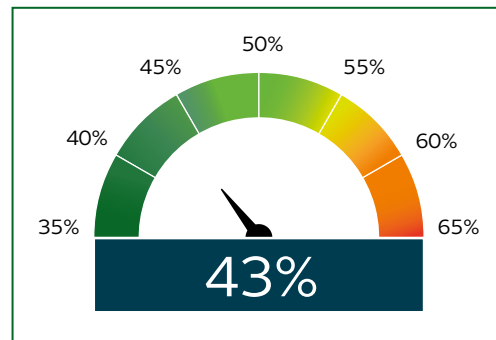
- › het maximale volume van het commercial-paperprogramma verhogen van € 70 miljoen naar € 120 miljoen met bijhorende backuplijnen; zowel voor het kortetermijn- als voor het langetermijnpapier is er in 2020 stevige interesse gebleken bij een brede basis van investeerders
- › het uitbreiden van bankfinancieringen met bestaande kredietinstellingen voor een totaal bedrag van € 36 miljoen
- › het heronderhandelen van bestaande rente-indekkingen voor € 75 miljoen aan een lagere rentevoet via meerdere 'blend & extend' transacties.

De kredietenportefeuille is bijgevolg verder geoptimaliseerd en uitgebreid tot circa € 600 miljoen.

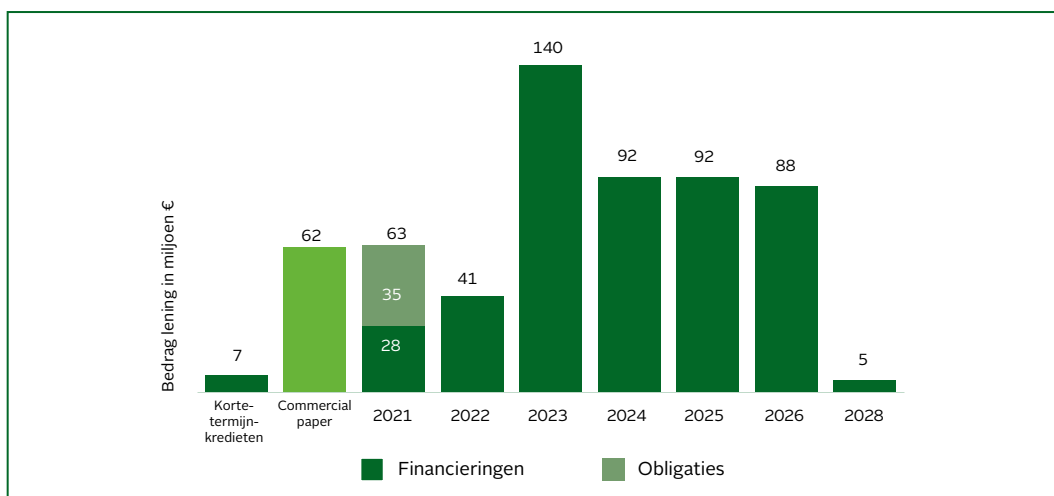
Door dit actieve beheer van haar financieringsportefeuille is de gemiddelde rentekost van Interinvest verder gedaald tot 2,0% in 2020 (2,1% in 2019) en is de basis gelegd voor een verdere daling van de financieringskost in 2021. In de kredietenportefeuille zijn er in 2021 ook geen belangrijke vervaldagen, slechts één krediet van € 25 miljoen komt medio 2021 op vervaldag.

Eind 2020 heeft Interinvest een buffer van € 150 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar (na afdekking van het uitgegeven handelspapier) voor de financiering van lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities, de terugbetaling van de obligatielening die vervalt in maart 2021 en voor de dividendbetaling in mei 2021.

Deze buffer, in combinatie met de beperkte schuldgraad van 43% op jaareinde 2020, maakt dat Interinvest goed gepositioneerd is op financieringsvlak om het groeiplan #connect2022 te realiseren. Interinvest kan nog circa € 145 miljoen investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken. De toename van de schuldgraad met 4%-punten ten opzichte van 31 december 2019 is voornamelijk het gevolg van acquisities en investeringen in vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen en de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2019, deels gecompenseerd door de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend.



Op 31 december 2020 geeft de vervaldagenkalender van de kredietlijnen het in de grafiek getoonde beeld.



## Overzicht op 31 december 2020

Overige belangrijke kenmerken van de financiële structuur op 31 december 2020.

### Kredietlijnen

- › 78% langetermijnkredietlijnen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,8 jaar (4,0 jaar op jaareinde 2019) en 22% kortetermijnkredietlijnen (€ 133 miljoen), waarvan:
  - › 19% (€ 25 miljoen) kredieten die binnen het jaar vervallen en zullen geherfinancierd worden
  - › 47% (€ 62 miljoen) commercial paper
  - › 27% (€ 35 miljoen) obligatielening die vervalt en terugbetaald wordt op 1 april 2021
  - › 5% (€ 7 miljoen) kredieten met onbeperkte looptijd
  - › 2% (€ 3 miljoen) overige kortetermijnkredietlijnen
- › gespreide vervaldata van de kredietlijnen tussen 2021 en 2028
- › spreiding van de kredieten over tien Europese financiële instellingen, obligatiehouders en een commercial-paperprogramma.

**Interestcover ratio**

- › ratio van 6,2 voor 2020: hoger dan het vereiste minimum van 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap (6,6 voor 2019).

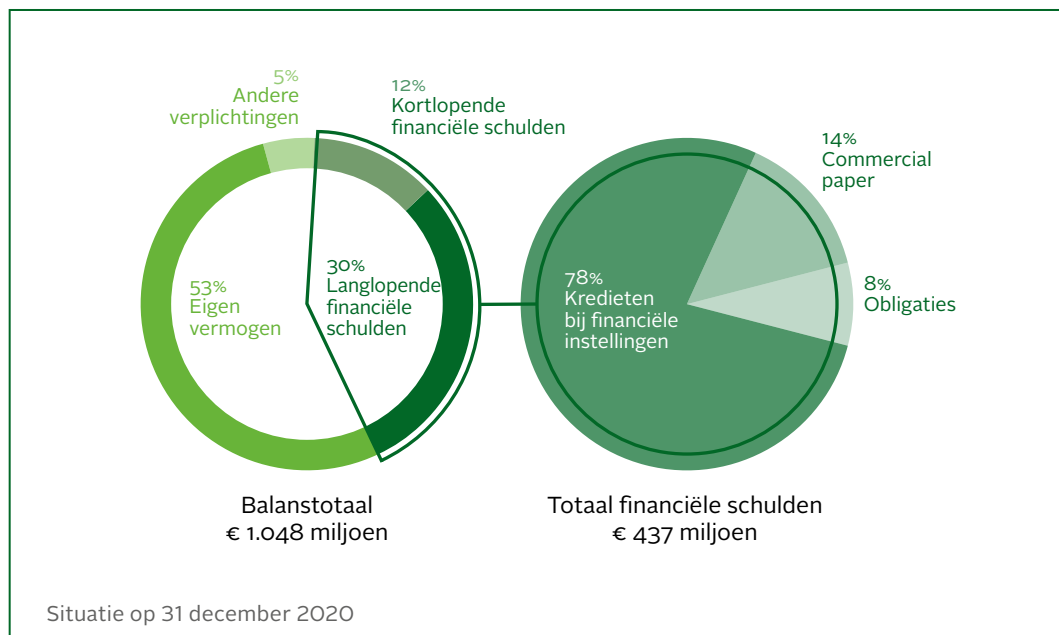
**Indekkingsratio**

- › van de opgenomen kredieten heeft 75% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 25% een variabele rentevoet
- › 55% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 45% heeft een variabele rentevoet
- › marktwaarde van de financiële derivaten: € 8,8 miljoen negatief.

**43%**  
schuldgraad

**€ 150 miljoen**  
beschikbare  
kredietlijnen

**2,0%**  
gemiddelde  
rentevoet





### 3 Vooruitzichten 2021

Met #connect2022, gelanceerd midden 2020, heeft Interinvest de strategische lijnen uitgezet voor de komende jaren: realiseren van een weldoordachte groei van 30% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, verbeteren van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille door assetrotatie, de volledige waardeketen van (terrein-)aankoop tot oplevering van het pand realiseren met een inhouse toegewijd en gemotiveerd team en dit met oog voor duurzaamheid zowel aan investerings- als aan financieringszijde.

Interinvest zal in 2021 en 2022 deze aanpak onverminderd verder implementeren met waardecreeatie voor alle stakeholders, met in acht name van duurzaamheid op verschillende vlakken, gedragen door een klantgericht team. Stuk voor stuk de pijlers van de strategie #connect 2022 die onlosmakelijk met mekaar verbonden zijn.

Mocht de coronapandemie niet onder controle geraken en de economie zich hierdoor niet volledig kunnen herstellen, zou dit in de toekomst een negatief effect kunnen hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en het EPRA-resultaat van Interinvest. Met een beperkte schuldgraad van 43% op 31 december 2020 en voldoende financieringscapaciteit, heeft Interinvest voldoende ruimte om deze effecten op te vangen. Een gediversifieerde vastgoedportefeuille biedt eveneens een solide basis voor de toekomst.

#### Investerings- en ontwikkelingspotentieel

Interinvest engageert zich om waarde te creëren voor haar stakeholders door het genereren van solide en terugkerende kasstromen op een goed gediversifieerde vastgoedportefeuille en dit met respect voor de omgeving, sociale aspecten en goed bestuur. Daarbij wil de vennootschap wendbaar voordeel halen uit de respectievelijke investeringscycli en de onderliggende huurmarkt in kantoren en logistiek, de twee segmenten van de vastgoedportefeuille.

In het logistiek vastgoed ligt de focus op sites met multimodale toegankelijkheid en een kritische omvang, op de belangrijkste assen in België, Nederland en het noordwesten van Duitsland. In dit marktsegment is door schaarste en het toenemend belang van e-commerce, mede beïnvloed door de coronacrisis, een zekere oververhitting van de markt ontstaan, zowel in België als in Nederland. Aankopen van logistiek vastgoed worden duur waardoor Interinvest meer evolueert richting projectontwikkelingen in eigen beheer, met het eigen Team Interinvest. Bestaande logistieke vastgoedsites zullen herontwikkeld worden tot toekomstbestendige logistieke panden met verwachte hogere herverhuurbaarheid.

In dit kader verricht Interinvest in België onderzoek naar een grootschalige logistieke herontwikkeling op de site gekend als Herentals Logistics. Deze mogelijkheid is ontstaan in de eerste jaarhelft van 2020 na de verwerving van het aangrenzend kantoorgebouw met bijkomende grondpositie. Het terrein waarop het kantoorgebouw zich bevindt, grenst immers aan de logistieke gebouwen van Herentals Logistics en biedt de mogelijkheid tot een duurzame logistieke nieuwbouwontwikkeling op een toplocatie langs de E313. Het bouwvergunningstraject is opgestart en er zijn vergevorderde gesprekken met geïnteresseerde huurders.

Ook in 2021 blijft Interinvest zich focussen op de uitwerking van het project Genk Green Logistics. De nieuwbouw van het eerste state-of-the-art logistiek gebouw van 25.000 m<sup>2</sup> is in het vierde kwartaal van 2020 opgeleverd. De hierbij gerealiseerde meerwaarde op dit nieuwbouwproject past volledig binnen de waardecreeatiedoelstelling van de strategie #connect2022.



In 2020 heeft Interinvest eveneens geïnvesteerd in logistiek vastgoed in Nederland met toekomstig logistiek ontwikkelingspotentieel: een logistieke site met optie op grondpositie in Venlo en een langetermijntoekomstige ontwikkelingsmogelijkheid in 's Hertogenbosch. Hier biedt de eerder verworven grondpositie uit 2019 in combinatie met de in 2020 verworven gebouwen, op lange termijn, de mogelijkheid voor de ontwikkeling van een uitgebreide logistieke cluster.

Voor het kantoreensegment zal Interinvest qua investeringen streven naar het verwerven van kwaliteitsvolle panden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie enerzijds en anderzijds de nodige aandacht besteden aan het 'future-proof' upgraden van bestaande panden in de portefeuille.

Kantoorgebouwen op een goede locatie, zeker in steden met een studentenpopulatie zoals Antwerpen, worden eerder schaars. Bovendien zijn eveneens door de coronacrisis in het kantoreensegment tendensen waarneembaar die een invloed hebben op de toekomstige manier van werken, zoals de evolutie naar een 'blended work environment.' Deze evoluties vergroten de nood aan kantoorgebouwen gericht op de wijzigende noden van de gebruikers.

In november 2020 heeft Interinvest het prestigieus kantoorrenovatieproject in Antwerpen verworven, dat als Greenhouse Singel zal deel uitmaken van de bestaande inspirerende Greenhouse-hubs in Berchem, Mechelen en Diegem. Dit kantoorrenovatieproject wordt in 2021 in eigen beheer verder ontwikkeld en de oplevering is verwacht begin 2022.

Verder ligt de focus op het toekomstbestendig upgraden van de bestaande kantoorgebouwen, om tegemoet te komen aan de evoluerende noden in het kantoreensegment. In dit kader heeft Interinvest het 'NEW REality Office Space' (NEREOS) concept ontwikkeld. Het NEREOS-kantoorconcept speelt met verschillende elementen in op deze nieuwe 'gemengde werkomgeving' van vandaag weg van het klassieke open landschapskantoor. Akoestische viltpanelen die persoonlijke werkbubbels afbakenen, tapijten die duidelijk de anderhalve meter bubbel visualiseren, scheiding van publieke en privégedeeltes, strikt éénrichtingsverkeer, ... kortom, inspirerende, flexibele en duurzame kantooroplossingen in lijn met de strategische positionering *beyond real estate*.

## Verhuuractiviteit

Ondanks de coronacrisis, blijft de bezettingsgraad in 2020 stabiel. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Interinvest bedraagt 93% op 31 december 2020, 88% voor de kantoorgebouwen en 96% in de logistieke portefeuille. Het verhogen van de huurdersretentie en het verlengen van de looptijd van de huurcontracten blijft de uitdaging evenals het verder stabiliseren en mogelijkerwijze verbeteren van de bezettingsgraad in beide segmenten.

Interinvest heeft intussen concreet zicht op de toekomstmogelijkheden voor haar kantoorgebouw Woluwe Garden, zowel op vlak van herontwikkeling als op vlak van desinvestering. De uiteindelijke beslissing kan genomen worden tegen uiterlijk eind 2021, datum waarop PwC het gebouw verlaat.

De evolutie van de bezettingsgraad in het logistieke segment zal onder andere afhangen van de verhuringen op de logistieke nieuwbouwrealisaties in Genk en Roosendaal. In Genk is eind 2020 het eerste complex van circa 25.000 m<sup>2</sup> opgeleverd. Het logistieke pand Roosendaal Braak, een nieuwbouwrealisatie van circa 28.000 m<sup>2</sup> is volledig bezet waarvan 23% verhuurd op korte termijn. De commercialisatie van deze toplocaties is volop aan de gang.

## Financiering

De verdere groei van de vastgoedportefeuille zal, conform het financieringsbeleid van Interinvest gefinancierd worden met een evenwichtige combinatie van vreemd vermogen en eigen vermogen. De schuldgraad blijft hierbij binnen de strategische bandbreedte van 45-50% tenzij een duidelijke oververhitting van de logistieke vastgoedmarkt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aanzienlijk zou doen stijgen. Dan zal de bandbreedte voorzichtigheidshalve neerwaarts bijgesteld worden naar 40-45%.

Eind 2020 heeft Interinvest een buffer van € 150 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar (na afdekking van het uitgegeven handelspapier) voor de financiering van lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities, de terugbetaling van de obligatieleening die vervalt op 1 april 2021 en voor de dividendbetaling in mei 2021.

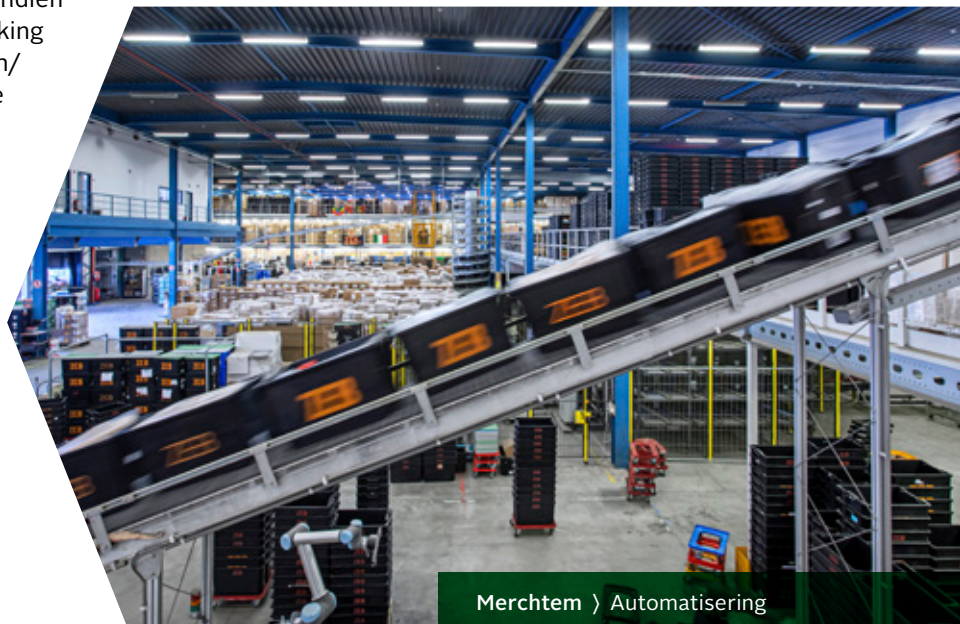
Deze buffer, in combinatie met de beperkte schuldgraad van 43% op jaareinde 2020, maakt dat Interinvest goed gepositioneerd is op financieringsvlak om het groeiplan #connect2022 te realiseren. Interinvest kan nog circa € 145 miljoen investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.

## EPRA resultaat en brutodividend

Het brutodividend voor boekjaar 2020 van € 1,53 per aandeel zal voorgesteld worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 28 april 2021.

In 2020 heeft Interinvest voornamelijk geïnvesteerd in (her)ontwikkelingen die echter nog niet onmiddellijk huurinkomsten genereren. In 2021 zal eveneens verder geïnvesteerd worden in (her)ontwikkelingen die niet ten volle aan het EPRA resultaat van 2021 zullen bijdragen waardoor Interinvest voor boekjaar 2021 een beperkte groei van het EPRA resultaat per aandeel voorziet. Interinvest verwacht een brutodividend voor boekjaar 2021 op hetzelfde peil als voor boekjaar 2020, namelijk € 1,53 per aandeel. Dit betekent een brutodividendrendement van 6,8% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2020, die € 22,55 bedraagt en komt neer op een pay-out ratio van tussen 90% en 96% van het verwachte EPRA-resultaat. 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.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2022, mogelijke effecten van de coronacrisis en de begeleidende overheidsmaatregelen.



Merchtem > Automatisering

## Duurzaamheid

Interinvest zet ook in 2021 duurzaamheid voorop zowel bij het beheer van haar panden als bij haar eigen bedrijfsvoering, met extra aandacht voor de '5 P's voor duurzaam ondernemen', Planet, Peace, Partnership, Prosperity & People: aandacht voor het leefmilieu, een zorgeloze maatschappij, een goede verstandhouding, technologische vooruitgang en een gezonde leefomgeving, zoals gedefinieerd door de United Nations en opgenomen in het duurzaamheidsframework van Interinvest.

Interinvest wil zowel op het vlak van de portfolio als aan financieringszijde de hoogste normen qua duurzaamheid nastreven. Immers, Interinvest hanteert een zeer brede kijk op duurzaamheid en houdt vast aan het uitbouwen van een langetermijnrelatie met al haar stakeholders.

Sinds 2009 certificeert Interinvest stelselmatig en stapsgewijs de milieuprestaties van haar gebouwen op basis van de internationaal erkende beoordelingsmethode 'BREEAM-In-Use'. In 2019 is Interinvest nagegaan welke bestaande certificaten te hernieuwen waren en welke acties nodig waren om nog niet-gecertificeerde gebouwen te certificeren. In 2020 zijn deze acties verder uitgevoerd waardoor 21% van de gebouwen minstens BREEAM 'Very Good' gecertificeerd zijn. Het is de bedoeling tegen 2022 30% van de vastgoedportefeuille BREEAM minstens 'Very Good' gecertificeerd te hebben.

Tegen 2022 wil Interinvest 80% van het logistiek vastgoed uitgerust hebben met fotovoltaïsche installaties. In 2020 zijn 65% van de panden in de logistieke portefeuille hiermee uitgerust. Ook in 2021 blijft Interinvest verder onderzoeken welke daken zich lenen tot het plaatsen van fotovoltaïsche installaties en zal de totale oppervlakte zonnepanelen op Interinvest daken nog toenemen.

Interinvest zal ook in 2021 meewerken aan het samenwerkingsverband tussen de Vlaamse overheid, de onderzoekswereld en de industrie om van Vlaanderen een 'smart energy region' te maken. BECOME (Business Energy COMMunity MEchelen) is de naam van het business consortium waarvan Interinvest samen met o.m. Quares en Engie deel uitmaakt. Op de kantoor-site Mechelen Campus en Intercity Business Park van Interinvest en directe omgeving is in 2020 een "proeftuinliving lab" opgestart om te analyseren of er op termijn een smart-grid-omgeving kan geïmplementeerd worden waar energie onderling uitgewisseld kan worden.



Boom Krekelenberg > Zonnepanelen



Onder het motto ‘meten is weten’ is het streven geformuleerd om 80% van de vastgoedportefeuille uit te rusten met slimme meters.

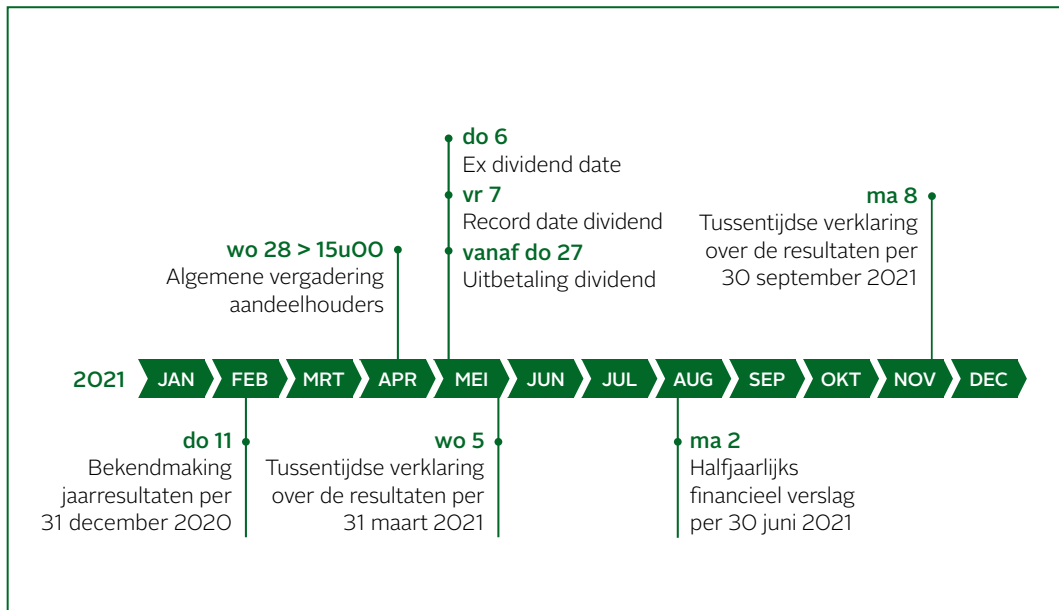
Qua duurzaamheid zijn de voorbije jaren zoals hoger beschreven reeds meerdere stappen gezet. Het is de bedoeling op de ingeslagen weg verder te gaan en zowel in de portfolio als op het vlak van financiering een voortrekkersrol te spelen. Eind 2020 zijn alle 17 SDGs (Sustainable Development Goals van de United Nations) aan bod gekomen in het duurzaamheidsbeleid van Interinvest. In de loop van 2021 zal Interinvest hiervoor het internationaal erkend UNITAR-certificaat ontvangen. Het Duurzaamheidsverslag 2020 rapporteert over het bredere duurzaamheidskader, de activiteiten van het voorbije jaar, de vooropgestelde doelstellingen en de behaalde resultaten in termen van EPRA sBPRs prestatie-indicatoren en zal te vinden zijn op [www.interinvest.be](http://www.interinvest.be).

“Duurzaamheid is dan ook niet zomaar een tijdelijke focus.  
Duurzaamheid is deel van het DNA van Interinvest.”

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



## 4 Financiële kalender 2021



Het jaarverslag over het boekjaar 2020 zal vanaf 26 maart 2021 ter beschikking zijn op de website van de vennootschap ([www.intervest.be](http://www.intervest.be)).

Intervest Offices & Warehouses nv (hierna Intervest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Intervest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties vaak in clusters. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden met een belangrijke studentenpopulatie zoals Antwerpen, Mechelen, Brussel en Leuven; het logistieke deel van de portefeuille in België is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik, en Antwerpen - Gent - Rijsel en concretiseert zich in Nederland op de assen Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Intervest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van 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 GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT, GUNTHER GIELEN - CEO  
T. + 32 3 287 67 87. <http://www.intervest.be/nl>

Bijlagen: Financiële staten<sup>1</sup>

## 1 Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	2020	2019
Huurinkomsten	61.303	66.143
Met verhuur verbonden kosten	-51	-166
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>61.252</b>	<b>65.977</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	752	707
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	13.643	13.462
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-698	-774
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-13.623	-13.462
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	460	1.198
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>61.786</b>	<b>67.108</b>
Technische kosten	-876	-939
Commerciële kosten	-318	-334
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-892	-672
Beheerskosten van het vastgoed	-5.281	-4.800
Andere vastgoedkosten	-1.162	-784
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-8.529</b>	<b>-7.529</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>53.257</b>	<b>59.579</b>
Algemene kosten	-4.085	-3.777
Andere operationele opbrengsten en kosten	-254	89
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>48.918</b>	<b>55.891</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.670	5.364
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.454	22.307
Ander portefeuilleresultaat	-9.083	-5.661
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>56.959</b>	<b>77.901</b>
Financiële opbrengsten	67	77
Netto-interestkosten	-7.955	-8.543
Andere financiële kosten	-36	-35
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.311	-3.065
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-10.235</b>	<b>-11.566</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>46.724</b>	<b>66.335</b>
Belastingen	-664	-587
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>46.060</b>	<b>65.748</b>

<sup>1</sup> De commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit persbericht, zou moeten doorgevoerd worden.



in duizenden €	2020	2019
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>46.060</b>	<b>65.748</b>
- Minderheidsbelangen	2.629	-17
<b>NETTORESULTAAT - aandeel Groep</b>	<b>43.431</b>	<b>65.765</b>
<b>Toelichting:</b>		
EPRA resultaat	40.355	46.820
Portefeuilleresultaat	5.387	22.010
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.311	-3.065
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	25.500.672	24.657.003
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.164.126	24.516.858
Nettoresultaat - aandeel Groep (€)	1,73	2,68
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,73	2,68
EPRA resultaat (€)	1,60	1,91

## 2 Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	2020	2019
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>46.060</b>	<b>65.748</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (niet recycleerbaar in resultatenrekening)</b>	<b>1.394</b>	<b>0</b>
Herwaardering zonnepanelen	1.394	0
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>47.454</b>	<b>65.748</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	44.825	65.765
Minderheidsbelangen	2.629	-17





### 3 Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.12.2020	31.12.2019
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>1.022.835</b>	<b>894.262</b>
Immateriële vaste activa	479	465
Vastgoedbeleggingen	1.017.958	892.813
Andere materiële vaste activa	4.022	714
Financiële vaste activa	241	252
Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	18
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>25.158</b>	<b>24.601</b>
Financiële vlottende activa	13	0
Handelsvorderingen	11.595	11.962
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	6.539	5.974
Kas en kasequivalenten	2.682	2.156
Overlopende rekeningen	4.329	4.509
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.047.993</b>	<b>918.863</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>554.414</b>	<b>524.433</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>547.218</b>	<b>523.859</b>
Kapitaal	230.638	222.958
Uitgiftepremies	181.682	173.104
Reserves	91.467	62.032
Nettoresultaat van het boekjaar	43.431	65.765
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>7.196</b>	<b>574</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>493.579</b>	<b>394.430</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>340.000</b>	<b>274.065</b>
Voorzieningen	0	1.875
Langlopende financiële schulden	313.743	255.472
<i>Kredietinstellingen</i>	308.743	220.556
<i>Andere</i>	5.000	34.916
Andere langlopende financiële verplichtingen	10.917	8.627
Handelsschulden en andere langlopende schulden	1.267	1.211
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	14.073	6.880
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>153.579</b>	<b>120.365</b>
Voorzieningen	978	1.875
Kortlopende financiële schulden	123.522	88.137
<i>Kredietinstellingen</i>	26.239	23.137
<i>Commercial paper</i>	62.300	65.000
<i>Andere</i>	34.983	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	94	68
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8.572	7.785
Andere kortlopende verplichtingen	1.284	3.970
Overlopende rekeningen	19.129	18.530
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.047.993</b>	<b>918.863</b>