

BEYOND  
REAL  
ESTATE

# HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2019



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES



# INHOUD

<b>1. Tussentijds halfjaarverslag eerste semester 2019</b>	<b>5</b>
1.1. Investerings	7
1.2. Projectontwikkelingen en ontwikkelingspotentieel	10
1.3. Verhuuractiviteiten	13
1.4. EPRA resultaat	15
1.5. Vastgoedportefeuille	16
1.6. De vastgoedmarkt	25
1.7. Analyse van de resultaten	28
1.8. Financiële structuur	32
1.9. Het aandeel Interinvest	35
1.10. Risicofactoren voor de resterende maanden van 2019	36
1.11. Vooruitzichten	37
<b>2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers</b>	<b>39</b>
2.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	39
2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat	40
2.3. Verkorte geconsolideerde balans	41
2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht	42
2.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	43
2.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	44
2.7. Verslag van de commissaris	53
2.8. Financiële kalender	54
<b>3. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag</b>	<b>55</b>



## Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur over de periode 01.01.2019 tot 30.06.2019

- **Groeiplan 2019:** verdere groei naar vastgoedportefeuille van € 1 miljard tegen eind 2019 met stijging van EPRA resultaat per aandeel van minstens 3% en minimum brutodividend van € 1,50 per aandeel.
- Groei van vastgoedportefeuille met 5% of € 42 miljoen, tot een **reële waarde** van € 909 miljoen op 30 juni 2019 (€ 867 miljoen op 31 december 2018).
- **Uitbreiding** logistieke portefeuille in **Nederland:** acquisitie built-to-suitcentrum op logistieke hotspot Borchwerf II in **Roosendaal** en logistieke site in **Nijmegen** als strategische grondpositie.
- Projectontwikkelingen: start **bouw-werkzaamheden** duurzame logistieke projecten op Borchwerf I in **Roosendaal** en Gold Forum in **Eindhoven**.
- **Genk Green Logistics** (ontwikkelingspotentieel van meer dan 250.000 m<sup>2</sup> logistiek vastgoed op voormalige Ford-site in Genk): sloop- en saneringswerken lopende, commercialisatie volop aan de gang.
- **Bezettingsgraad** van totale vastgoedportefeuille 91% op 30 juni 2019 (93% op 31 december 2018); bezettingsgraad kantorenportefeuille stabiel op 88% en logistieke portefeuille 93%.
- **Beperkte verhuurtransacties** in eerste semester van 2019.
- Stijging van reële waarde van **bestaande vastgoedportefeuille** in eerste semester van 2019<sup>1</sup> met 1%, voornamelijk door aanscherpen yields in logistieke portefeuille.
- **Verhouding** vastgoedsegmenten op 30 juni 2019: 62% logistiek vastgoed en 38% kantoorgebouwen.
- Stijging van **EPRA resultaat** met 75% in eerste semester van 2019<sup>2</sup> door groei van vastgoedportefeuille en eenmalig ontvangen verbrekingsvergoeding naar aanleiding van het vertrek van huurder Medtronic.
- Stijging van **EPRA resultaat exclusief verbrekingsvergoeding Medtronic** met 42% in eerste semester van 2019<sup>2</sup> door groei van vastgoedportefeuille.
- Verbetering **operationele marge** met 5%-punten van 79% in eerste semester van 2018 naar 84% in eerste semester van 2019. Exclusief éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van Medtronic verbetert operationele marge met 3%-punten van 79% in eerste semester van 2018 naar 82% in eerste semester van 2019.
- **Daling van gemiddelde rentevoet** van financieringen: 2,3% in eerste semester 2019 (2,5% in eerste semester 2018).
- **EPRA resultaat per aandeel:** € 1,03 in eerste semester van 2019 (€ 0,77 in eerste semester 2018); EPRA resultaat per aandeel exclusief ontvangen verbrekingsvergoeding stijgt 8%<sup>2</sup> en bedraagt € 0,83.
- **Versterking van eigen vermogen** in eerste semester 2019 met € 8,6 miljoen door keuzedividend waarbij 45,2% van aandeelhouders gekozen heeft voor aandelen.
- **Schuldgraad:** 45,2% op 30 juni 2019 (43,5% op 31 december 2018).

1 Ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2018, bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille.

2 Ten opzichte van het eerste semester 2018.

# HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode  
01.01.2019 tot 30.06.2019



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES



## Alternatieve prestatie maatstaven

Alternatieve prestatie maatstaven zijn maatstaven die Interinvest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit halfjaarlijks financieel verslag 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 prestatie maatstaven. De begrippen die Interinvest beschouwt als een alternatieve prestatie maatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website [www.intervest.be](http://www.intervest.be), genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven". De alternatieve prestatie maatstaven zijn gemarkeerd met 🍀 en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA- richtlijn.



## 1. Tussentijds halfjaarverslag eerste semester 2019

Na het succesvol bereiken van haar doelstellingen in 2018 zet Intervest haar investeringsstrategie verder en verwacht ze de vastgoedportefeuille verder uit te breiden tot een reële waarde van € 1 miljard tegen het einde van 2019 en € 1,3 miljard tegen eind 2021.

De **uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille in Nederland** krijgt in het eerste semester van 2019 verder vorm met verschillende acquisities met langetermijnhuurovereenkomsten. Deze acquisities, voor een totale aanschafwaarde van € 24 miljoen, zorgen voor in totaal 37.000 m<sup>2</sup> extra verhuurbare oppervlakte. Intervest versterkt haar positie als logistiek eigenaar in het zuiden van Nederland waar nu in totaal 12 panden gesitueerd zijn langs de voornaamste logistieke assen in het zuiden.

De **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 30 juni 2019 € 909 miljoen, een toename van 5% of € 42 miljoen ten opzichte van 31 december 2018 (€ 867 miljoen). Het aandeel logistiek in de totale portefeuille bedraagt 62%. Een derde van de logistieke portefeuille bevindt zich inmiddels in Nederland.

In Genk verloopt de verdere uitwerking van het **Genk-Green-Logistics-project** voor de herontwikkeling van zone B van de Ford-site tot een state-of-the-art logistiek complex, dat na volledige ontwikkeling over meerdere jaren ruim 250.000 m<sup>2</sup> zal omvatten, zoals gepland. De sloop- en saneringswerken zijn lopende. Intervest verwacht de bouw van een eerste logistiek gebouw van circa 20.000 m<sup>2</sup> te kunnen aanvatten in het vierde kwartaal van 2019. De commercialisatie van de site is aan de gang.

De **bezettingsgraad** van de totale vastgoedportefeuille bedraagt op 30 juni 2019 91% wat een daling van 2%-punten betekent ten opzichte van jaareinde 2018. De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille bedraagt op 30 juni 2019 93% (98% op 31 december 2018). De daling is grotendeels toe te schrijven aan het reeds eerder aangekondigde vroegtijdige vertrek van huurder Medtronic in Opglabbeek. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille blijft stabiel ten opzichte van jaareinde 2018 en bedraagt 88% op 30 juni 2019.

De **heroriëntering in de kantorenportefeuille**, waarbij de kantoren ingevuld worden als vooruitstrevende inspirerende ontmoetingsplekken waar werken en verblijven samenkomen, heeft er toe geleid dat deze gebouwen zich onderscheiden van de rest van de kantorenmarkt. Het servicegerichte, flexibele Greenhouse-concept is hiervoor een katalysator en creëert een community over de verschillende locaties heen. Hierdoor kunnen toonaangevende huurders worden aangetrokken en breidt het aantal coworkers gestaag uit.

*Acquisitie van  
2 logistieke sites voor*

**€ 24 miljoen**

*Reële waarde  
vastgoedbeleggingen*

**€ 909 miljoen**

*Ontwikkelingspotentieel*

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

*Genk Green Logistics*

*Bezettingsgraad*

**91%**

*Succesconcept*

**Greenhouse**

De **verhuuractiviteit** in het eerste semester van 2019 was eerder beperkt. In de kantorenportefeuille werden in totaal voor 2% van de contractuele jaarhuur contracten gesloten met nieuwe of bestaande huurders voor samen 5.000 m<sup>2</sup> in 11 transacties. Ook werden 39 contracten getekend (coworking spaces en serviced offices) in de Greenhouse Flex ruimtes.

In de logistieke portefeuille werden in het eerste semester van 2019 voornamelijk tijdelijke contracten gesloten die voldoen aan de vraag van logistieke spelers naar flexibiliteit. Het betreft verhuringen in leegstaande of leegkomende ruimtes waar gelijktijdig onderhandelingen voor het afsluiten van langetermijncontracten lopende zijn en die zo de leegstand in de logistieke portefeuille beperken.

*Flexibiliteit*

Het **EPRA resultaat** neemt per 30 juni 2019 toe met 75% ten opzichte van het eerste semester van vorig jaar. Het EPRA resultaat exclusief de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic neemt 42% toe ten opzichte van het eerste semester vorig jaar.

*EPRA resultaat*

**+75%**

De **gemiddelde rentevoet van de financieringen** bedraagt 2,3% in het eerste semester van 2019, een daling ten opzichte van boekjaar 2018 (2,5%). De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt op 30 juni 2019 45,2%.

*Gemiddelde rentevoet  
van financieringen*

**2,3%**

Het **EPRA resultaat per aandeel** voor het eerste semester van 2019 bedraagt € 1,03, een stijging van 33% ten opzichte van 30 juni vorig jaar. Zonder rekening te houden met de eenmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic neemt het EPRA resultaat per aandeel 8% toe tot € 0,83 per aandeel (€ 0,77 op 30 juni 2018).

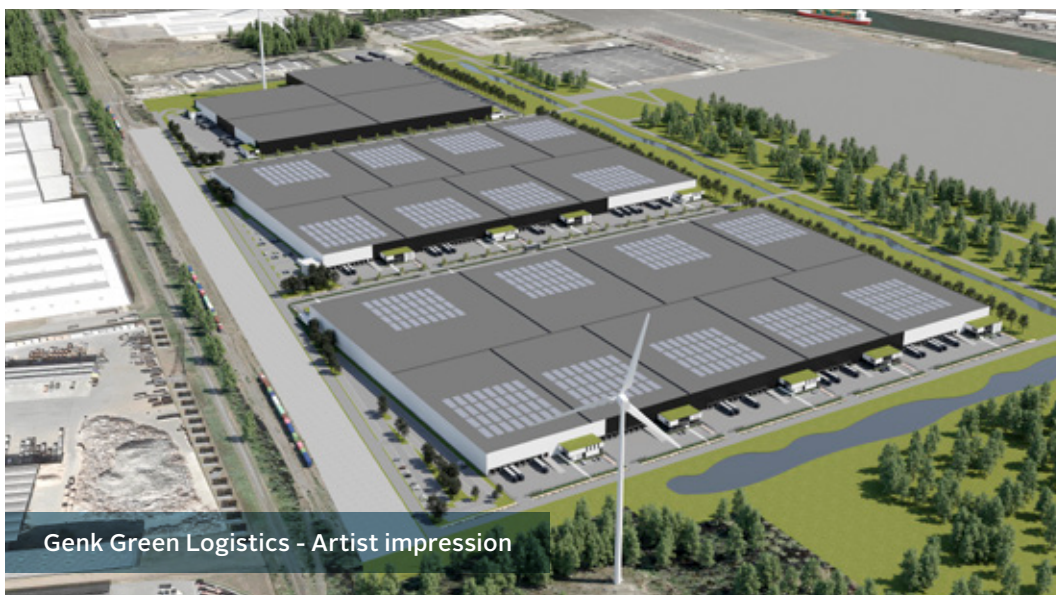
*EPRA resultaat  
per aandeel exclusief  
verbrekingsvergoeding  
Medtronic*

**+8%**

Intervest kent in het eerste semester van 2019 een versterking van het **eigen vermogen** met € 8,6 miljoen als gevolg van het keuzedividend waarbij 45,2% gekozen heeft voor aandelen.

*Keuzedividend*

**45,2%**



Genk Green Logistics - Artist impression



## 1.1. Investeringsen

De uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille met de sites in Roosendaal en Nijmegen is goed voor een investering van € 24 miljoen.

De twee sites hebben samen een verhuurbare oppervlakte van 37.000 m<sup>2</sup> en genereren een huurinkomstestroom van ongeveer € 1,7 miljoen op jaarbasis. De verwervingen hebben gemiddeld een brutoaanvangsrendement van 7,0%.



Nederland - Roosendaal - Borchwerf II

### 1.1.1. Acquisitie built-to-suitcentrum voor productie- en distributieactiviteiten van 17.800 m<sup>2</sup> op de logistieke hotspot Borchwerf II te Roosendaal

In het eerste semester van 2019 heeft Intervest een nieuwbouw built-to-suitcentrum van 17.800 m<sup>2</sup> voor productie- en distributieactiviteiten op de logistieke hotspot Borchwerf II in Roosendaal verworven.

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

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

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

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

*Built-to-suit voor productie- en distributieactiviteiten van*

**17.800 m<sup>2</sup>**

*Investeringsbedrag*

**€ 16,5 miljoen**

*Brutoaanvangsrendement*

**5,7%**



Nederland - Roosendaal - Borchwerf II



### 1.1.2. Verwerving logistieke site in Nijmegen als strategische grondpositie



Intervest heeft in juni 2019 een logistieke site in Nijmegen verworven via een sale-and-lease-backovereenkomst.

Het distributiecentrum van in totaal 19.200 m<sup>2</sup> omvat 17.500 m<sup>2</sup> magazijnruimte en 1.700 m<sup>2</sup> kantoorruimte. De site is gelegen in Nijmegen op het bedrijventerrein Westkanaaldijk ten westen van het centrum van Nijmegen. Het bedrijventerrein is goed omsloten via zowel de A73 als de A50.

*Totale oppervlakte*  
**19.200 m<sup>2</sup>**

De logistieke site zal integraal gehuurd worden door De Klok Logistics voor een onopzegbare periode van 10 jaar volgens een triple net regime. De Klok Logistics is een sterk groeiend Nederlands transportbedrijf dat gespecialiseerd is in goederenvervoer en opslag. De site is aangekocht voor € 7,5 miljoen wat een brutoaanvangsrendement van 10,0% vertegenwoordigt.

*Acquisitiewaarde*  
**€ 7,5 miljoen**

*Brutoaanvangsrendement*  
**10,0%**

Gezien de strategische topligging van het terrein, leent deze locatie zich na afloop van de huurovereenkomst uitstekend tot herontwikkeling voor (duurzame) stadsdistributie en verwerft Intervest hiermee een strategische grondpositie op lange termijn.



## 1.2. Projectontwikkelingen en ontwikkelingspotentieel

In de eerste jaarhelft van 2019 heeft Interinvest drie logistieke projectontwikkelingen in de pijplijn. In België wordt verder gewerkt aan de herontwikkeling van zone B van de Ford-site in Genk. In Nederland heeft Interinvest zich geëngageerd tot de realisatie van twee logistieke projecten. Gold Forum in Eindhoven zal naar verwachting tegen jaareinde 2019 afgewerkt worden, voor Roosendaal Borchwerf I wordt de oplevering verwacht in het eerste kwartaal van 2020. Na realisatie zullen deze ontwikkelingen de clustervorming vergroten.



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

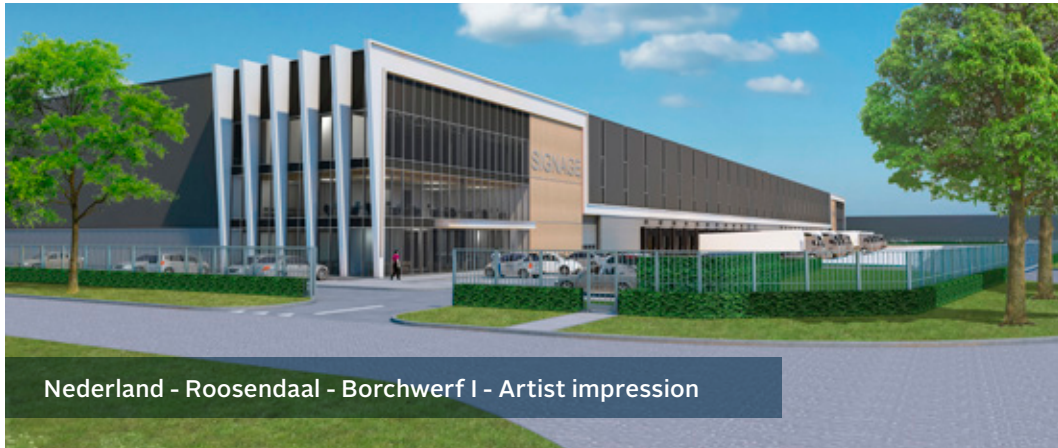
De verdere uitwerking van het **Genk-Green-Logistics-project** voor de herontwikkeling van zone B van de Ford-site tot een state-of-the-art logistiek complex loopt zoals gepland. De sloop- en saneringswerken zijn lopende. Interinvest is gestart met de commercialisatie van de site van in totaal 250.000 m<sup>2</sup> logistiek vastgoed en verwacht de bouw van een eerste logistiek gebouw van circa 20.000 m<sup>2</sup> te kunnen aanvatten in het vierde kwartaal van 2019.

*Ontwikkelingspotentieel  
Genk Green Logistics*

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



### 1.2.2. Start bouwwerken ontwikkeling duurzaam logistiek project van 28.000 m<sup>2</sup> in Roosendaal, Nederland



Nederland - Roosendaal - Borchwerf I - Artist impression

Interinvest tekende op 25 januari 2018 een koopovereenkomst voor de verwerving van een terrein ter ontwikkeling van een modern en hoogwaardig logistiek distributiecentrum van 28.000 m<sup>2</sup> op het bedrijventerrein Borchwerf I in Roosendaal. Het terrein werd, na de benodigde sloopwerkzaamheden, op 25 april 2019 bouwrijp overgedragen aan Interinvest, waarna de bouwwerkzaamheden van start zijn gegaan.

*State-of-the-art  
logistiek complex*

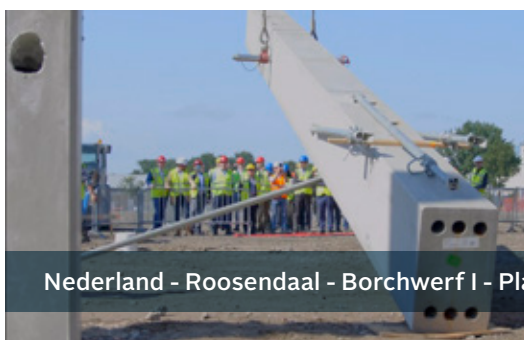
**28.000 m<sup>2</sup>**

De eerste paal werd op 29 mei 2019 geplaatst en de oplevering van de nieuwbouw is voorzien voor het eerste kwartaal van 2020. Voor dit nieuwbouwproject ambieert Interinvest een BREEAM Outstanding classificatie. Aldus zal het pand beschikken over doorgedreven isolatie, een fotovoltaïsche installatie, ledverlichting, gescheiden waterafvoersystemen, enz.

De finale aankoopprijs zal afhankelijk zijn van de huursituatie op het moment dat het gebouw zal worden opgeleverd. Op dit moment verwacht Interinvest dat het gebouw circa € 1,3 miljoen huurinkomen op jaarbasis zal genereren en dat het brutoaanvangsrendement zal variëren tussen 7,25% en 6,0%, afhankelijk van de looptijd van de huurovereenkomst. De commercialisatie van het pand is lopende en wordt verzorgd door De Lobel & Partners en CBRE.

*Verwacht  
brutoaanvangsrendement*

**7,25% - 6,0%**



Nederland - Roosendaal - Borchwerf I - Plaatsing eerste paal





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

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

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

*Duurzame logistieke  
projectontwikkeling  
van circa*

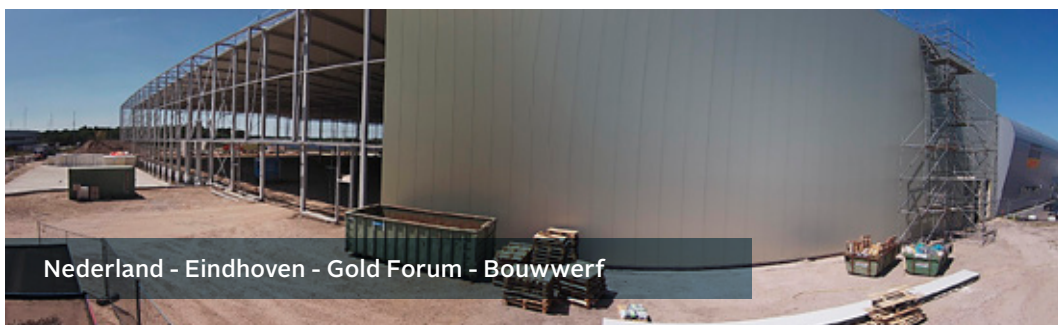
**21.000 m<sup>2</sup>**

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

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

*Brutoaanvangsrendement*

**6,2%**



Nederland - Eindhoven - Gold Forum - Bouwwerf



Nederland - Eindhoven - Gold & Silver Forum

### 1.3. Verhuuractiviteiten<sup>1</sup>

Op vlak van verhuringen was het eerste semester van 2019 een rustig halfjaar. Op 31 december 2018 kwam 10% van de contracten of een jaarhuur van € 6,4 miljoen op een eerstvolgende vervaldatum in 2019. 1% van deze contracten betrof een tussentijdse vervaldag, 9% betrof contracten die effectief op eindvervaldatum kwamen in 2019.

Van de 10% contracten die op een tussentijdse of eindvervaldag kwamen in 2019 had 3% of een totale jaarhuur van € 2,1 miljoen, een eerstvolgende (eind)vervaldag in de eerste jaarthelft van 2019. Bij de tussentijdse vervaldag (totale jaarhuur van € 0,7 miljoen) heeft de huurder zijn mogelijkheid tot opzeg niet gebruikt. 1,6% of een jaarhuur van € 1,1 miljoen is na zijn contracteinde huurder bij Intervest gebleven (hetzij door het afsluiten van een nieuw langetermijncontract hetzij door het afsluiten van een tijdelijk contract of een contract met onbepaalde looptijd). 0,4%, of € 0,3 miljoen, van de huurders die op eindvervaldag kwamen is effectief vertrokken bij het aflopen van het contract. De vrijgekomen ruimtes werden gedeeltelijk opnieuw verhuurd aan nieuwe huurders.

Van de 7% die in de tweede jaarthelft van 2019 op vervalddag kwam, (een jaarhuur van € 4,3 miljoen), is 3% of een jaarhuur van € 1,4 miljoen, huurder bij Intervest gebleven. De overige 4% is nog steeds opgenomen in de vervaldagenkalender per 30 juni 2019. Verwacht wordt dat ook hier een gedeelte huurder zal blijven bij Intervest. Voor de ruimtes die vrijkomen is de onderhandeling met een kandidaat huurder of de zoektocht hiernaar lopende.

In de kantorenportefeuille werden in het eerste semester van 2019 vijf langetermijncontracten, samen 2.000 m<sup>2</sup>, getekend met nieuwe huurders, goed voor een jaarhuur van € 0,2 miljoen of 1% van de huurinkomsten van het kantorenssegment. Met bestaande huurders werden zes langetermijncontracten gesloten voor verlenging of uitbreiding, samen 3.000 m<sup>2</sup>. Dit komt neer op € 0,4 miljoen of 2% van de huurinkomsten van het kantorenssegment. Het grootste deel van deze verhuringen betreft contracten voor Mechelen Campus en Intercity Business Park in Mechelen en Inter Access Park in Dilbeek.



<sup>1</sup> Cijfers en berekeningen op basis van de contractuele jaarhuren



In het eerste semester van 2019 werden naast deze langetermijncontracten 39 flexibele contracten voor coworking spaces of serviced offices in één van de Greenhouse-hubs afgesloten.

In de logistieke portefeuille werd in het eerste semester van 2019 voornamelijk tijdelijke contracten gesloten die voldoen aan de vraag van logistieke spelers naar flexibiliteit. Het betreft verhuringen in Mechelen en Puurs, waar gelijktijdig onderhandelingen voor het afsluiten van langetermijncontracten lopende zijn.

#### *Vroegtijdige verbreking huurovereenkomst in Opglabbeek*

Huurder Medtronic heeft, zoals reeds eerder aangekondigd, haar logistieke vestiging in Opglabbeek gesloten. De huurovereenkomst met Medtronic had een eerste opzegmogelijkheid per 31 augustus 2022. Intervest en Medtronic zijn in juni 2019 tot een akkoord gekomen om de huurovereenkomst vroegtijdig te beëindigen. Medtronic heeft hiervoor een eenmalige verbrekingsvergoeding van 80% van al haar contractuele verplichtingen tot augustus 2022 betaald aan Intervest (voor huurinkomsten, onroerende voorheffing, gemeenschappelijke lasten, enz.).

De jaarhuur van Medtronic vertegenwoordigt 2,8% van de totale contractuele huurinkomsten van Intervest. De commercialisatie van de leeggekomen ruimtes op de site in Opglabbeek is gestart. De evolutie van de bezettingsgraad in het logistieke segment zal onder andere afhangen van de verhuurmogelijkheden op de site in Opglabbeek.

Deze verbrekingsvergoeding is, overeenkomstig de geldende IFRS-regels, in het EPRA resultaat van Intervest in 2019 geboekt. Intervest zal deze éénmalige winst echter niet onmiddellijk uitkeren aan haar aandeelhouders, maar aanwenden voor innovaties en renovaties in haar gebouwen.



## 1.4. EPRA resultaat

Het EPRA resultaat voor het eerste semester van 2019 is met 75% gestegen ten opzichte van 2018. Het EPRA resultaat bedraagt € 25,1 miljoen voor het eerste semester van 2019 in vergelijking met € 14,3 miljoen in het eerste semester van 2018.

De huurinkomsten zijn gestegen met € 12,6 miljoen of 55% door de groei van de vastgoedportefeuille in de loop van 2018, de verhuringen in de bestaande vastgoedportefeuille en de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic die in het eerste semester van 2019 een positief effect heeft van € 4,7 miljoen op de huurinkomsten.

De toename van de huurinkomsten wordt deels gecompenseerd door de beperkte toename van de vastgoedkosten, de stijging van de algemene kosten en de hogere financieringskosten als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille.

De operationele marge is verbeterd met 5%-punten en stijgt van 79% in 2018 naar 84% in 2019. Exclusief de verbrekingsvergoeding van Medtronic verbetert de operationele marge met 3%-punten van 79% in het eerste semester van 2018 naar 82% in het eerste semester van 2019.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen is gedaald van 2,5% in het eerste semester van 2018 naar 2,3% in eerste semester van 2019 door kredietvernieuwingen, de terugbetaling van de obligatielening en de uitgifte van een commercial paper.

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,03 voor het eerste semester van 2019, een stijging van 33% ten opzichte van het eerste semester van 2018 (€ 0,77 voor het eerste semester van 2018). Het EPRA resultaat per aandeel exclusief de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van Medtronic bedraagt € 0,83. Dit is een toename van 8% ten opzichte van 30 juni vorig jaar, dit ondanks een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 32% als gevolg van de kapitaalverhoging van november 2018 en het keuzedividend in mei 2019.



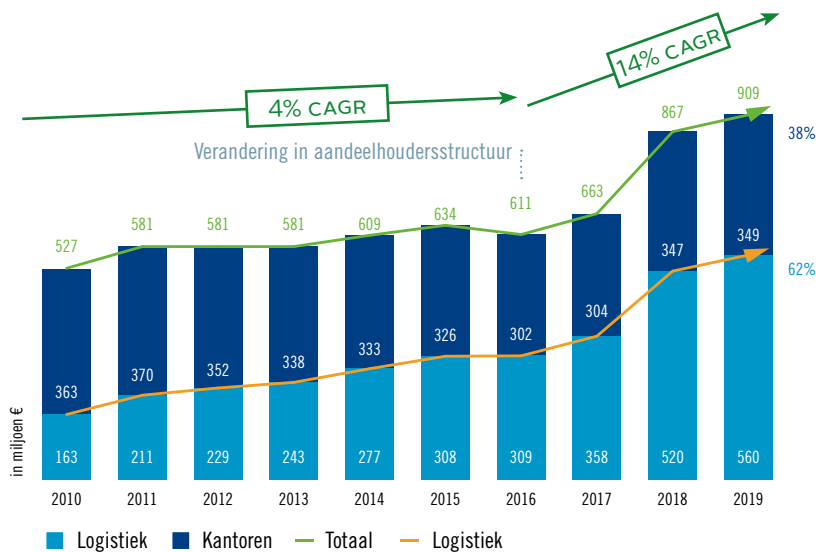
## 1.5. Vastgoedportefeuille

### Samenstelling van de portefeuille

VASTGOEDBELEGGINGEN	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in miljoen €)	909	867	727
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	91%	93%	93%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	88%	88%	87%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	93%	98%	97%
• Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (%)	100%	100%	100%
• Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (%)	90%	97%	96%
Totale verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	1.060	1.023	877
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (%)	7,2%	7,4%	7,4%
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (%)	7,8%	7,9%	8,2%

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt op 30 juni 2019 € 909 miljoen (€ 867 miljoen op 31 december 2018). De toename met € 42 miljoen in het eerste semester van 2019 is voornamelijk het gevolg van:

- de verwerving van twee logistieke sites in Nederland (Roosendaal en Nijmegen) met een totale aanschaffingswaarde van € 24 miljoen
- de investeringen in de lopende projectontwikkelingen in Genk, Eindhoven en Roosendaal voor € 10 miljoen
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 4 miljoen
- de toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met € 4 miljoen of 1%, voornamelijk door aanscherping van de yields in de logistieke portefeuille, zowel in België als in Nederland.





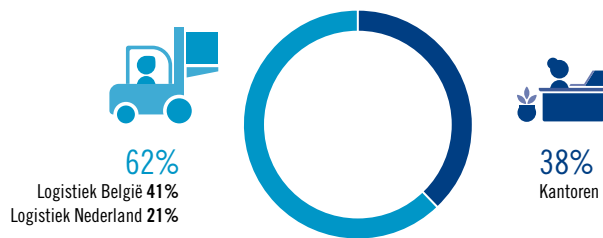


De totale **bezettingsgraad** van de portefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt 91% op 30 juni 2019. De daling van 2%-punten ten opzichte van 31 december 2018 (93%) is het gevolg van de daling in de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille waar het vroegtijdige vertrek van Medtronic in Opglabbeek zorgt voor leegstand en de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille doet dalen met 4%-punten. De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille bedraagt 93% op 30 juni 2019.

De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille blijft stabiel ten opzichte van jaareinde 2018 en bedraagt 88% op 30 juni 2019.

### Risicospreiding in de portefeuille

Op 30 juni 2019 bestaat de **vastgoedportefeuille** van Interinvest voor 38% uit kantoren en 62% uit logistieke panden. 21% van de totale vastgoedportefeuille is logistiek vastgoed gelegen in Nederland. Het aandeel van de logistieke panden in de totale vastgoedportefeuille stijgt met 2%-punten ten opzichte van 31 december 2018, voornamelijk door de acquisities in Nederland.

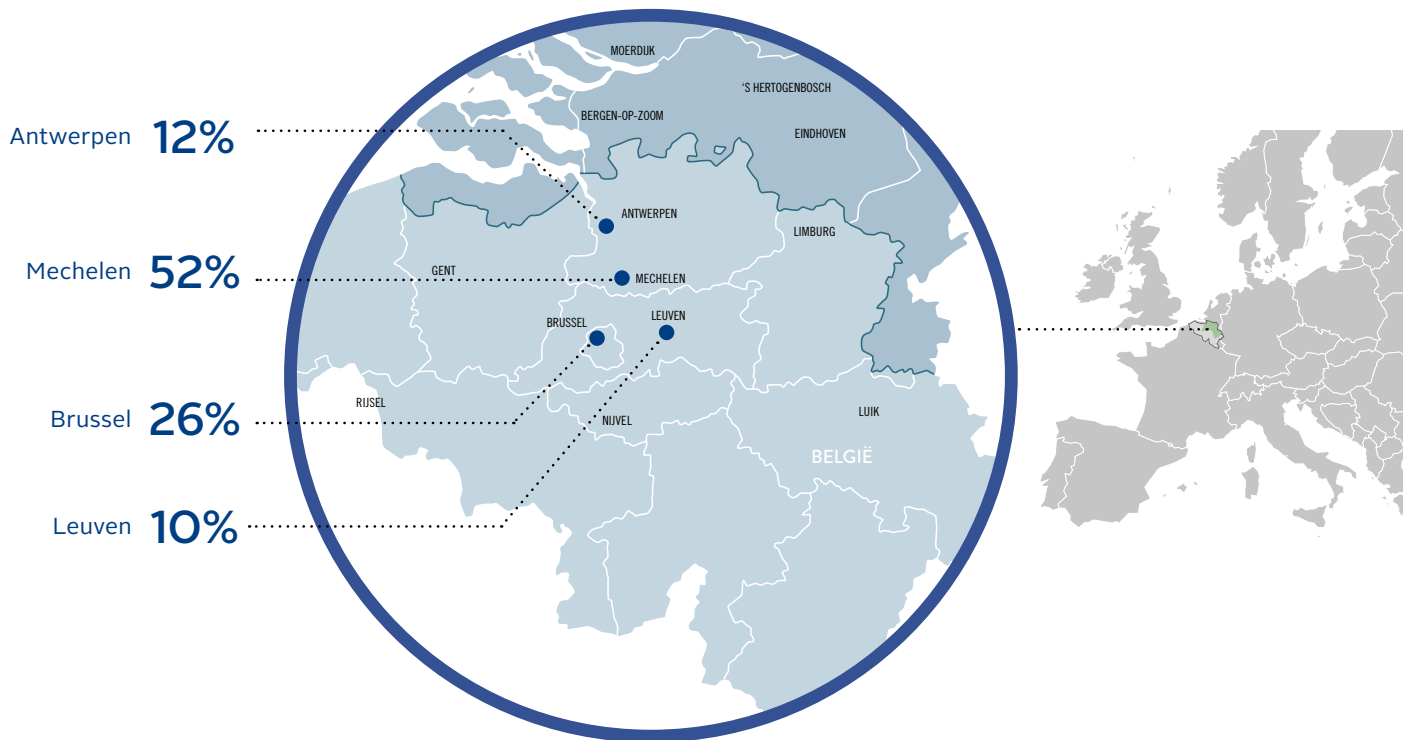


Oevel - DSV



## Geografische spreiding

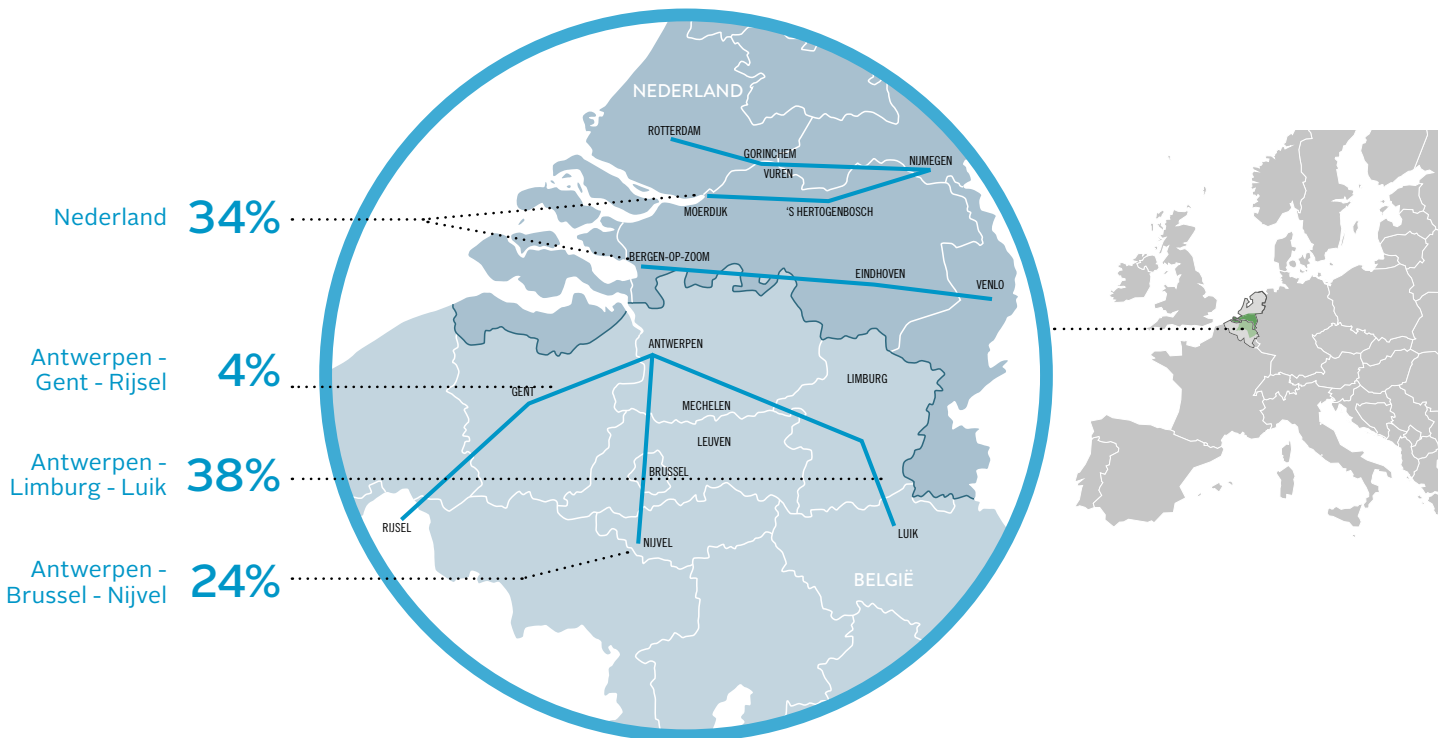
### Kantoren



De strategische focus voor de kantorenportefeuille ligt op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel, die nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorroegio van België is. Het kantoorgedeelte van de portefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden als Antwerpen (12%), Mechelen (52%), Brussel (26%) en Leuven (10%) en ligt zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad.



*Logistiek vastgoed*

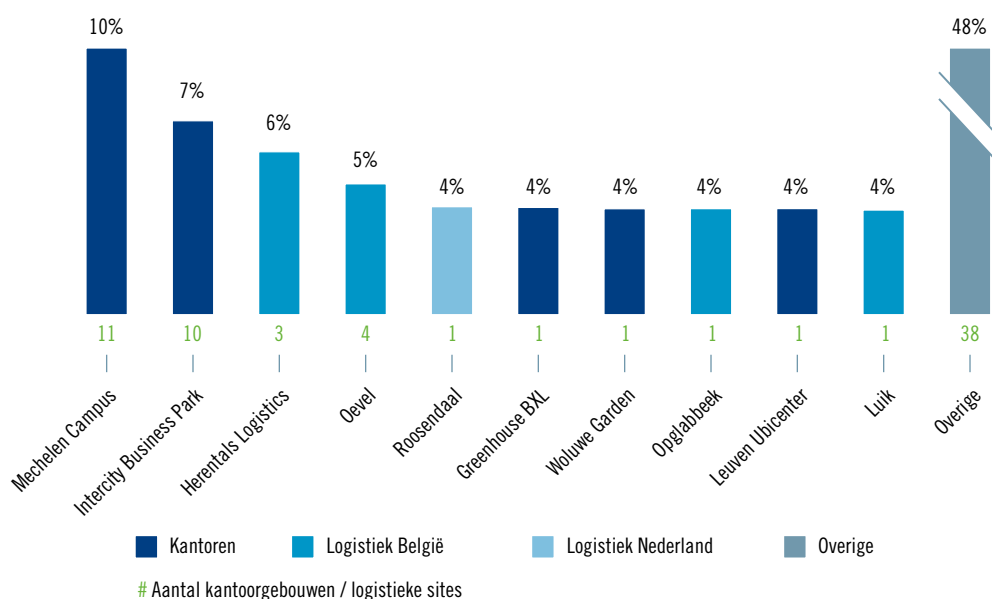


66% van de logistieke portefeuille is in België gelegen en bevindt zich op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Rijsel die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 34% van de logistieke portefeuille is gelegen in Nederland en bevindt zich op de logistieke corridors in het zuiden van Nederland. Op 31 december 2018 was het aandeel van de logistieke portefeuille in Nederland 30%.

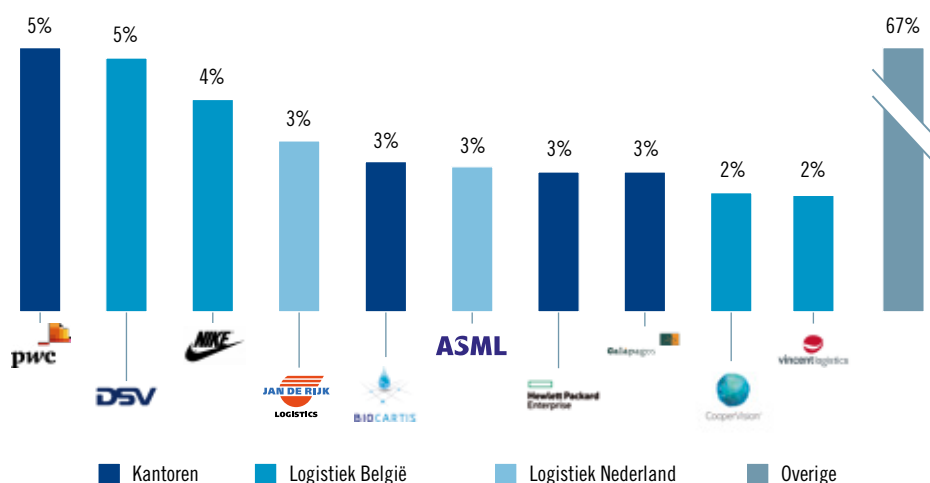


### Risicospreiding van gebouwen naar omvang<sup>1</sup>

Intervest 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 58.000 m<sup>2</sup> het grootste complex, opgebouwd uit 11 afzonderlijke gebouwen. Ook Intercity Business Park, Herentals Logistics en Oevel bestaan uit meerdere gebouwen.



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



De huurinkomsten van Intervest zijn op 30 juni 2019 verspreid over 220 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 33% van de huurinkomsten en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns.

<sup>1</sup> Percentages berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2019.

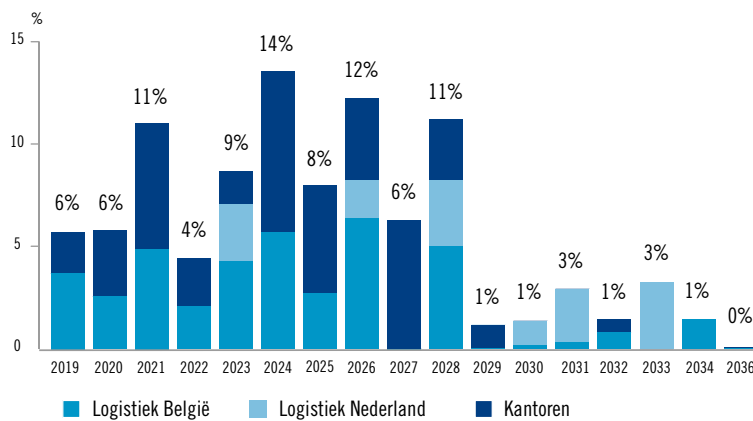
<sup>2</sup> Percentages op basis van contractuele jaarhuren.



## Evolutie van de portefeuille<sup>1</sup>

### Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

De eindvervaldagen van de langetermijnhuurcontracten zijn goed gespreid over de komende jaren. 6% van de contracten heeft, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eindvervaldatum in de tweede jaarhalf van 2019 (9% op 31 december 2018). 2% van deze contracten behoren tot de kantorenportefeuille en 4% tot het logistiek vastgoed. De belangrijkste hiervan zijn Nedcargo in Zellik (2%), Party Rent in Aartselaar (1%) en de tijdelijke verhuur aan Fiege in Puurs (1%).



In 2020 komt eveneens 6% van de contracten op eindvervaldag. De huurovereenkomst met PricewaterhouseCoopers in Woluwe Garden neemt een einde op 31 december 2021. Ondertussen is het voor Interinvest duidelijk dat deze huurder, die 5% van de contractuele huurinkomsten van Interinvest vertegenwoordigt, geen nieuwe huurovereenkomst zal afsluiten na deze einddatum en het pand zal verlaten tegen eind 2021. Interinvest heeft met de succesvolle herpositionering van Greenhouse BXL al bewezen dat het vertrek van een belangrijke huurder niet noodzakelijk negatief hoeft te zijn. Momenteel worden de toekomstmogelijkheden voor dit gebouw verder onderzocht, zowel op vlak van herontwikkeling tot een Greenhouse-hub als op vlak van desinvestering.

Nike Europe Holding, die 4% van de contractuele huurinkomsten vertegenwoordigt, zal de huidige terbeschikkingstellingsovereenkomst, die deels in 2020 en deels in 2021 op vervaldag komt, niet vernieuwen. De commercialisatie van deze toplocatie is ondertussen gestart.

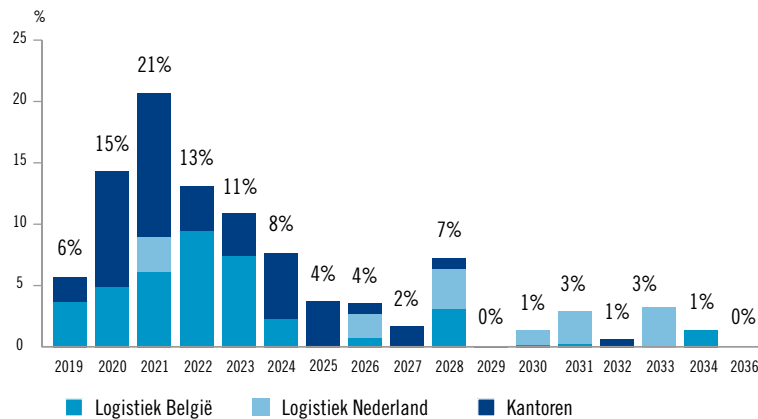
Van de totaliteit van de huurcontracten heeft 77% een eindvervaldatum na 2021.

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



### Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben deze huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. De grafiek toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag). Daar Intervest een heel aantal overeenkomsten van lange termijn heeft, ligt de gemiddelde eerste tussentijdse vervaldatum over een periode van langer dan drie jaar.



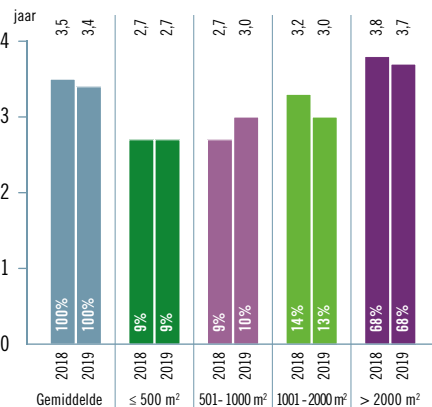
In het kader van het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten voor verlenging van bestaande huurovereenkomsten wordt getracht om ook contracten van langere duur af te sluiten (type 6/9 of 9 jaar zonder opzegmogelijkheid).

De grafiek toont het hypothetisch scenario op 30 juni 2019 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij de eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario. De in 2018 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 8 jaar.

In de tweede jaarhelft van 2019 heeft 6% van de contracten, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eerstvolgende vervaldag. Het betreft bijna allemaal (99%) contracten die op eindvervaldatum komen zoals hierboven beschreven.



Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

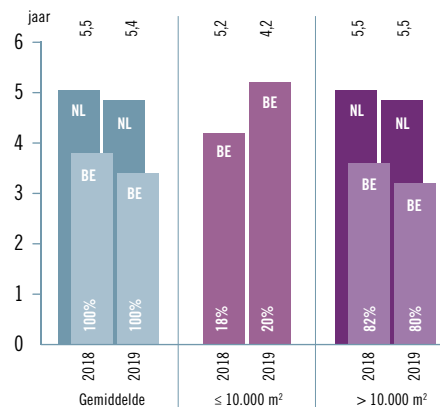


Voor de kantoren is de gemiddelde contractduur tot de eerstvolgende vervaldag 3,4 jaar op 30 juni 2019 (3,5 jaar op 31 december 2018). De lichte daling is een gevolg van het dichterbij komen van het einde of een eerstvolgende vervaldag van de huurcontracten in de huidige stabiele kantoorportefeuille en het beperkt aantal nieuwe transacties in het eerste semester van 2019.

Voor grotere huurders (deze boven 2.000 m<sup>2</sup>) die 68% uitmaken van de resterende huurinkomstenstroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Intervest, ligt de eerstvolgende vervaldag (op 30 juni 2019) over 3,7 jaar (3,8 jaar op 31 december 2018).

*Op 30 juni 2019 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 3,4 jaar (3,5 jaar op 31 december 2018). Voor oppervlaktes boven 2.000 m<sup>2</sup> is dit 3,7 jaar (3,8 jaar op 31 december 2018).*

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed



Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 5,4 jaar op 30 juni 2019 (5,5 jaar op 31 december 2018).

Voor de logistieke portefeuille gelegen in België bedraagt de gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende vervaldag 3,4 jaar op 30 juni 2019 (3,8 jaar op 31 december 2018). De daling is het gevolg van het vertrek van huurder Medtronic en de tijdelijke verhuringen in Puurs. De logistieke portefeuille in Nederland, waar het afsluiten van langetermijnovereenkomsten vaak gebruikelijk is, heeft een gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervaldatum van 9,7 jaar (10,1% op 31 december 2018).

*Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten 5,4 jaar op 30 juni 2019 (5,5 jaar op 31 december 2018).*

## Waardering van de portefeuille

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen op 30 juni 2019.

Vastgoeddeskundige	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	349.201	357.930
CBRE Valuation Services	359.075	368.052
CBRE Valuation Advisory	182.544	195.304
<b>TOTAAL</b>	<b>890.820</b>	<b>921.286</b>

De totale waarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur, gewaardeerd door de vastgoeddeskundigen, bedraagt € 891 miljoen. Rekening houdend met de projectontwikkelingen en grondreserves, samen € 16 miljoen, op de balans opgenomen aan kostprijs en de gebruiksrechten voor de erfpachtrechten op de gebouwen voor een bedrag van € 2 miljoen bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 909 miljoen. Verdere toelichting over de vastgoedbeleggingen is opgenomen in Toelichting 2.6.3 Evolutie van de vastgoedbeleggingen.





## 1.6. De vastgoedmarkt<sup>1</sup>

De lage werkloosheidscijfers en de huidige economische omstandigheden houden de bedrijfsmatige vastgoedmarkt actief. Zowel kantoorpanden als logistieke panden zijn gegeerd bij huurders en investeerders.

### 1.6.1. De kantorenmarkt

#### Trends

Groeiende bedrijven beseffen dat aangename kantooromgevingen op goed bereikbare locaties een belangrijke troef zijn bij het aanwerven en behouden van goed personeel. Ze gaan op zoek naar nieuwe kantoren indien de huidige niet meer voldoen aan de eisen van het nieuwe werken waar werken en beleven samengaan.

Projectontwikkelaars schrikken er dan ook niet voor terug om te bouwen op risico; ze rekenen erop dat de behoefte aan trendy kantoorcampussen zal aanhouden en dat er steeds geïnteresseerde partijen zullen zijn om hun kantoren erin onder te brengen.



Greenhouse BXL - Ontvangst Konica



Greenhouse Mechelen



Greenhouse Antwerp



Greenhouse BXL

<sup>1</sup> Bronnen: C&W Office Market Snapshot Q1 2019; CBRE Netherlands Logistics Market Information for Intervest Q1 2019; CBRE Logistics Market Report Nederland 2019 Q1; Expertise News - nrs. 578, 579 & 580 -13 & 27.06.2019, 10.07.2019.



## Huurmarkt

De Brusselse kantorenmarkt is in de eerste jaarthelft al bijzonder actief geweest met opmerkelijk veel voorverhuringen in nieuwe ontwikkelingen. In totaal is al 347.000 m<sup>2</sup> (voor)verhuurd, wat 120% meer is dan vorig jaar. De gemiddelde huurprijs schommelt nog steeds rond € 150/m<sup>2</sup> maar recordhuurprijzen stijgen in de Leopoldwijk tot € 320/m<sup>2</sup>.

Ook de regionale markten presteerden opmerkelijk goed in de eerste jaarthelft. Prime rents blijven voorlopig stabiel op € 155/m<sup>2</sup> maar vastgoedprofessionals verwachten een stijging tegen eind 2019, o.m. door een nijpend tekort aan gepaste en vooral goed bereikbare kantoorgebouwen. Antwerpen blijft de belangrijkste kantorenmarkt in Vlaanderen.

Door het tekort aan beschikbaarheden hebben ontwikkelaars wel meer en meer interesse voor kleinere regionale steden wat kan leiden tot een decentralisatie van de kantorenmarkt.

Het aandeel van coworking hubs houdt aan en biedt potentieel voor kleinere bedrijven op zoek naar hedendaagse kantoren. In Amsterdam en Londen nemen coworking ruimten respectievelijk 6,8% en 5,1% van de kantorenmarkt in terwijl dit in Brussel momenteel slechts 0,8% is.

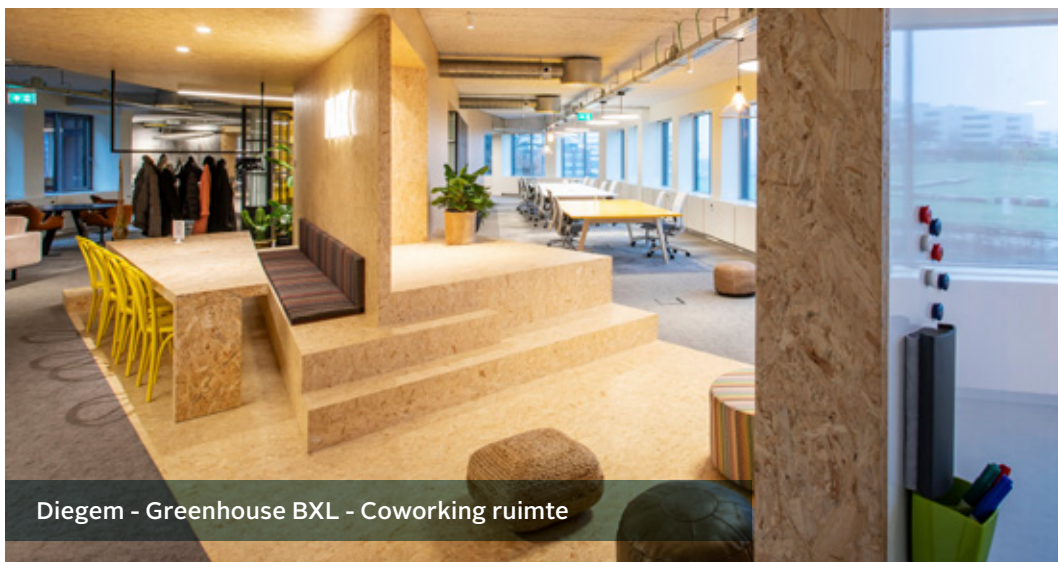
## Investeringsmarkt

De investeringsmarkt in Brussel is gedomineerd door internationale investeerders die bijzonder actief waren in de eerste jaarthelft. Er is voor een bedrag van € 1,4 miljard geïnvesteerd, een bedrag dat zelfs nog hoger zou liggen indien het aanbod hoger zou zijn.

Ook de regionale markten zijn de voorbije jaarthelft bijzonder actief geweest met een totaal van € 217 miljoen aan investeringen wat hoger is dan het totale aantal aan investeringen in 2018. In de regio's zijn voornamelijk Belgische investeerders actief.

In de tweede jaarthelft worden er nog enkele grote deals verwacht; 2019 belooft een topjaar te worden voor de Belgische kantorenmarkt.

In Brussel daalden prime yields tot 4,15% voor panden met 3/6 huurcontracten en zelfs tot 3,5% voor panden met nog langere huurcontracten. In Vlaanderen gaan yields eveneens in dalende trend en schommelen prime yields rond 6%.



Diegem - Greenhouse BXL - Coworking ruimte



## 1.6.2. De markt van het logistiek vastgoed

### Trends

De beste locatie voor traditionele logistieke dienstverleners is nabij container- en barge-terminals, luchthavens, spoornetwerk en de belangrijkste transportcorridors van mainland naar hinterland, maar bijkomend blijven ook locaties aan de stadsrand aan belang winnen door de groei van e-commerce activiteiten.

Eisen van huurders worden steeds hoger om kostenoptimalisatie te realiseren. Wegens een gebrek aan logistieke panden die voldoen aan de huidige eisen van huurders zijn er heel wat built-to-suitprojecten en nieuwbouwprojecten op risico. De schaarste van goed ontsloten projectgronden leidt tot meer herontwikkelingen van brownfields.

Opmerkelijk is ook de steeds meer flexibele houding van verhuurders wat duurtijd, huur-niveaus en incentives betreft om in te spelen op de steeds veranderende markt.

### Huurmarkt

Bedrijven stellen steeds hogere eisen aan de panden met het oog op een optimalisatie en verduurzaming van hun bedrijfsvoering. Kostenbesparend werken staat centraal. Ze gaan op zoek naar nieuwe locaties voor hun eigen built-to-suit. Bedrijven kunnen hogere huren verantwoorden als de nieuwe panden toelaten te besparen op andere kosten zoals energie en onderhoud.

Door de blijvende vraag en een gebrek aan voldoende aanbod wijst alles erop dat prime rents in België voorlopig verder de hoogte ingaan. Momenteel noteren we tot € 49/m<sup>2</sup> voor toplocaties en zelfs € 65/m<sup>2</sup> op Brucargo.

Prime rents in de toplogistieke regio's in Zuid Nederland schommelen rond € 50 à € 55/m<sup>2</sup> in Tilburg en € 52,50 à € 57,50/m<sup>2</sup> in Eindhoven. Een gemiddelde huur schommelt rond € 45/m<sup>2</sup>.

### Investeringsmarkt

Een enquête gevoerd door CBRE in Nederland geeft aan dat de logistieke vastgoedmarkt momenteel de meest gegeerde is onder een groot aantal aan diverse types van investeerders. Built-to-suitprojecten en prime producten zijn uiteraard het meest geliefd maar doordat het aanbod beperkt is, kijken investeerders ook uit naar portfolio-deals met een mix van secundaire producten.

Met de aanhoudende vraag van investeerders naar bedrijfsmatig vastgoed verwachten vastgoedexperts dat yields een historisch dieptepunt zullen behalen. In België gaan de yields voorlopig niet onder de 5% maar in Nederland is deze grens al langer overschreden en gaan yields wel onder 5%, wat wel nog steeds een hogere yield is dan deze van topproducten in de retail- of kantorenmarkt. Een verder neerwaartse trend wordt verwacht.



Nederland - Vuren



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

De verwezenlijking van het strategisch groeiplan van Interinvest eind 2018 wordt in de resultaten van 2019 duidelijk. De **huurinkomsten** van Interinvest bedragen in het eerste semester van 2019 € 35,5 miljoen (€ 22,9 miljoen) en stijgen hiermee met € 12,6 miljoen of 55% ten opzichte van het eerste semester van 2018. De huurinkomsten bevatten in het eerste semester van 2019 een éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic in Opglabbeek. Deze verbrekingsvergoeding heeft een positief effect op de huurinkomsten van € 4,7 miljoen. Zonder rekening te houden met de verbrekingsvergoeding bedraagt de stijging in de huurinkomsten € 7,8 miljoen of 34%, voornamelijk het gevolg van de groei van de vennootschap.

In de logistieke portefeuille bedragen de huurinkomsten € 22,9 miljoen. Zonder de verbrekingsvergoeding van Medtronic bedragen de huurinkomsten in de logistieke portefeuille € 18,1 miljoen, dit is een toename met € 5,2 miljoen of 40% ten opzichte van het eerste semester van 2018 (€ 12,9 miljoen) als gevolg van de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille.

In het kantorensegment stijgen de huurinkomsten met € 2,6 miljoen ten opzichte van het eerste semester 2018 tot € 12,6 miljoen op 30 juni 2019. Dit is een stijging van 26% als gevolg van de acquisitie van het kantorencomplex Ubicenter in Leuven in december 2018 en de gerealiseerde verhuringen in Greenhouse BXL en Mechelen Campus in de loop van 2018.

De **vastgoedkosten** bedragen € 3,7 miljoen voor het eerste semester van 2019 (€ 3,6 miljoen). De beperkte stijging met € 0,1 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere beheerskosten van het vastgoed als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille, gedeeltelijk gecompenseerd door lagere technische kosten.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 2,1 miljoen (€ 1,7 miljoen) per 30 juni 2019. De toename van circa € 0,4 miljoen is het gevolg van hogere personeelskosten wegens het uitbreiden van het personeelsbestand voor de interne organisatie en de hogere beurstaks ("abonnementstaks") als gevolg van de kapitaalverhoging van € 99,9 miljoen in november 2018.

De toenemende huurinkomsten in combinatie met de stijging in de algemene en vastgoedkosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in het eerste semester van 2019 stijgt met € 11,7 miljoen of 64% tot € 29,9 miljoen (€ 18,2 miljoen). Zonder rekening te houden met het éénmalig effect van de verbrekingsvergoeding ontvangen van Medtronic bedraagt het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille € 25,1 miljoen, een stijging van 38% ten opzichte van 30 juni 2018.

De **operationele marge** is verbeterd met 5%-punten en stijgt van 79% in 2018 naar 84% in 2019. Exclusief de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van Medtronic verbetert de operationele marge met 3%-punten van 79% in het eerste semester van 2018 naar 82% in het eerste semester van 2019.

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste semester van 2019 € 4,6 miljoen (€ 8,9 miljoen) en zijn voornamelijk toe te schrijven aan de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 5,4 miljoen of 1% als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen in Nederland en België. De reële waarde van de kantorenportefeuille is gedaald met € 0,8 miljoen.

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



Het **ander portefeuilleresultaat** is op 30 juni 2019 € -1,6 miljoen (€ -1,5 miljoen) en omvat voornamelijk de voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervenootschappen van Interinvest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor het eerste semester van 2019 € -4,4 miljoen (€ -3,8 miljoen). De toename van de netto interestkosten met € 0,6 miljoen of 16% is het gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. De herfinancieringen ter optimalisering van de financieringsstructuur zorgen samen met het commercial-paperprogramma dat werd uitgerold in juli 2018 en de terugbetaling van de obligatielening, voor een daling van de gemiddelde rentevoet van de financieringen van Interinvest. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,3% voor het eerste semester van 2019 ten opzichte van 2,5% in het eerste semester van 2018.

*Verdere daling van de gemiddelde rentevoet van de financieringen van 2,5% in het eerste semester van 2018 naar 2,3% in het eerste semester van 2019.*

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** bevatten de toename in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -4,1 miljoen (€ -0,4 miljoen).



Berchem - Greenhouse Antwerp - Boardroom

Het **nettoresultaat** van Intervest voor het eerste semester van 2019 bedraagt € 24,0 miljoen (€ 21,3 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 25,1 miljoen (€ 14,3 miljoen) of een toename van € 10,7 miljoen of 75% hoofdzakelijk als gevolg van de stijging van de huurinkomsten door de groei van de vennootschap en de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic, deels gecompenseerd door hogere vastgoedkosten, algemene kosten en financieringskosten gerelateerd aan de groei van Intervest en haar vastgoedportefeuille. Exclusief de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding bedraagt het EPRA resultaat € 20,3 miljoen wat een stijging van € 6 miljoen betekent of 42% ten opzichte van 30 juni 2018.
- het **portefeuilleresultaat** van € 3,0 miljoen (€ 7,3 miljoen)
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € -4,1 miljoen (€ -0,4 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 25,1 miljoen voor het eerste semester van 2019. Rekening houdend met 24.374.391 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit voor het eerste semester van 2019 een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,03 (€ 0,77).

Exclusief de ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic zou het EPRA resultaat per aandeel van het eerste semester 2019 € 0,83 bedragen of een toename met 8% ten opzichte van vorig jaar, dit ondanks een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 32% als gevolg van de kapitaalverhoging van november 2018 en het keuzedividend in mei 2019.

KERNCIJFERS	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Aantal aandelen op einde periode	24.657.003	24.288.997	18.891.443
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.657.003	24.288.997	18.891.443
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.374.391	19.176.981	18.510.303
Nettoresultaat per aandeel (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	0,98	1,78	1,15
EPRA resultaat per aandeel (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,03	1,63	0,77
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,55	19,62	19,36
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	20,04	19,88	19,48
Schuldgraad (max. 65%) (%)	45,2%	43,5%	48,4%

Op 30 juni 2019 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,55 (€ 19,62 op 31 december 2018). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 30 juni 2019 € 24,70 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 26% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in het eerste semester van 2019 versterkt met € 8,6 miljoen als gevolg van het keuzedividend, waar voor 45,2% van de aandelen geopteerd werd voor de inbreng van het dividendrecht in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Er werden 368.006 nieuwe aandelen gecreëerd waardoor het totaal aantal aandelen Intervest 24.657.003 bedraagt op 30 juni 2019 (24.288.997 stuks op 31 december 2018). De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2019.



De **langlopende verplichtingen** bedragen € 326 miljoen (€ 298 miljoen op 31 december 2018) en bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden. Deze bestaan in hoofdzaak voor € 276 miljoen uit kredieten bij financiële instellingen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2020 en de in maart 2014 uitgegeven obligatielening met een netto-opbrengst van € 35 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 8 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden, en de schulden met betrekking tot de te betalen erfpachtvergoedingen in Oevel en Gent ten belope van € 2 miljoen. Per 30 juni 2019 is er een voorziening aangelegd van € 4 miljoen voor uitgestelde belastingen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 136 miljoen (€ 112 miljoen op 31 december 2018) en bestaan voor € 103 miljoen uit kortlopende financiële schulden (€ 53 miljoen bankleningen en een commercial paper van € 50 miljoen), voor € 7 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 23 miljoen uit overlopende rekeningen.

EPRA - KERNCIJFERS	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
EPRA resultaat (in € per aandeel) (aandeel Groep)	1,03	1,63	0,77
EPRA NAV (in € per aandeel)	20,04	19,88	19,48
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	19,42	19,49	19,16
EPRA Netto Initieel Rendement (in %)	5,8%	6,2%	6,0%
EPRA aangepast NIR (in %)	6,2%	6,4%	6,2%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	9,2%	6,7%	10,2%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	15,9%	17,4%	20,6%*
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	14,9%	16,2%	18,7%*

\* Cijfers herwerkt na aanpassing in de berekening van de EPRA kost ratio's volgend uit een grondige analyse van de EPRA definities.

Het EPRA NIR en het EPRA aangepast NIR op 30 juni 2019 dalen ten opzichte van 31 december 2018 als gevolg van de daling in de geannualiseerde nettohuurgelden als gevolg van het vertrek van huurder Medtronic in Opglabbeek.

De EPRA kost ratio per 30 juni 2019 is gedaald ten opzichte van 30 juni 2018, door de hogere huurinkomsten als gevolg van de acquisities en de eenmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van Medtronic, gedeeltelijk gecompenseerd door hogere algemene en vastgoedkosten. Zonder rekening te houden met de ontvangen verbrekingsvergoeding van Medtronic zou de EPRA kost ratio inclusief directe leegstandskosten 18,3% bedragen, en 17,2% exclusief directe leegstandskosten, beide een verbetering ten opzichte van 30 juni 2018.

De EPRA kost ratio is in de loop van een boekjaar steeds hoger dan op 31 december, gezien door toepassing van IFRIC 21 de heffingen opgelegd door de overheid zoals de onroerende voorheffing op gebouwen en de jaarlijkse beurstaks volledig als kost en schuld erkend dienen te worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar en dus in belangrijke mate de hoogte van de EPRA kost ratio gedurende een boekjaar beïnvloeden.



## 1.8. Financiële structuur

Het financieringsbeleid van Interinvest is gericht op het optimaal financieren van de groei-strategie van de vennootschap. 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 groeiopportuniteiten. Een goede diversi-ficatie van verschillende financieringsbronnen wordt beoogd, alsook een adequate spreiding van de vervaldagen van de financieringen. Interinvest besteedt blijvend aandacht aan het actief beheer van de financiële risico's waaronder rente-, liquiditeits- en financieringsrisico's.

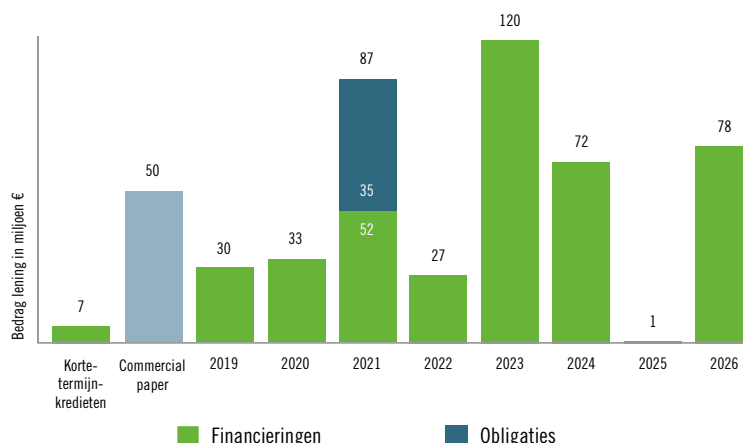
In het kader van de financiering van haar groeiplan heeft Interinvest in het eerste semester van 2019 de totale financieringsportefeuille verder versterkt en geoptimaliseerd door de volgende acties.

- Het uitbreiden van de commercial paper met € 20 miljoen tot € 50 miljoen.
- Het afsluiten van twee bijkomende financieringen met nieuwe kredietinstellingen voor een totaal bedrag van € 28 miljoen. De kredieten zijn afgesloten voor een termijn van 7 jaar. De gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen van Interinvest bedraagt 4,4 jaar op 30 juni 2019 (4,4 jaar op jaareinde 2018).
- Het terugbetalen van de in maart 2014 uitgegeven obligatiegatielening van € 25 miljoen die op 1 april 2019 op vervaldag gekomen is.
- Het afsluiten van drie nieuwe interest rate swaps voor een notioneel bedrag van € 35 miljoen ter vervanging van bestaande interest rate swaps die op vervaldag gekomen zijn in de eerste jaarhelft van 2019. De nieuwe interest rate swaps hebben looptijden van 6 of 7 jaar. Het totaal notioneel bedrag van de interest rate swaps van Interinvest blijft hiermee zoals op 31 december 2018 op € 250 miljoen. De indekkingsratio op 30 juni 2019 bedraagt 77%.

Deze financieringen, rente-indekkingen en optimalisaties hebben er voor gezorgd dat de gemiddelde financieringskost van Interinvest in het eerste semester van 2019 verder verlaagd is van 2,4% eind 2018 naar 2,3% voor het eerste semester van 2019 (2,5% in het eerste semester van 2018).

De (her)financieringen tonen het vertrouwen van de financiële instellingen in Interinvest en haar strategie aan. Ze hebben geleid tot een adequate spreiding van de vervaldagenkalender van de langetermijnfinancieringen tussen 2019 en 2026, met oog voor evenwicht tussen kostprijs, looptijd en diversifiëring van de financieringsbronnen.

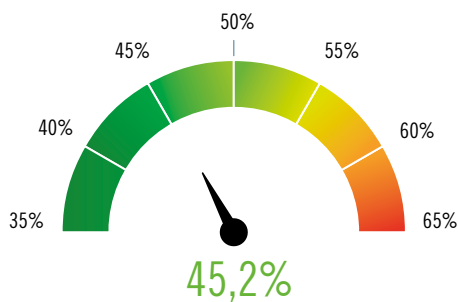
Op 30 juni 2019 geeft de vervaldagenkalender van de kredietlijnen het in de grafiek getoonde beeld.





Op 30 juni 2019 heeft Interinvest een buffer van € 76 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van de gecommitteerde pijplijn van acquisitieprojecten en renovaties van circa € 45 miljoen. In juli 2019 heeft Interinvest bijkomende financieringen afgesloten voor een totaal bedrag van € 40 miljoen met BNP Paribas Fortis en Banque Internationale à Luxembourg. Ook is de commercial paper verder uitgebreid met € 10 miljoen tot € 60 miljoen.

De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 45,2% op 30 juni 2019 (43,5% op 31 december 2018). De toename met 1,7%-punten ten opzichte van 31 december 2018 is voornamelijk het gevolg van investeringen in vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen voor circa € 43 miljoen en de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2018, deels gecompenseerd door de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend. Op basis van deze schuldgraad heeft Interinvest nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 90 miljoen, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 50% te overschrijden.



Overige belangrijke **kenmerken van de financiële structuur** op 30 juni 2019:

#### Kredietlijnen

- 76% langetermijnkredietlijnen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,4 jaar (4,4 jaar op jaareinde 2018) en 24% kortetermijnkredietlijnen (€ 121 miljoen), waarvan:
  - 41% (€ 50 miljoen) commercial paper
  - 52% (€ 63 miljoen) kredieten die binnen het jaar vervallen en zullen geherfinancierd worden
  - 7% (€ 8 miljoen) kredieten met onbeperkte looptijd
- gespreide vervaldata van de kredietlijnen tussen 2019 en 2026
- spreiding van de kredieten over negen Europese financiële instellingen, obligatiehouders en een commercial-paperprogramma.

#### Interestcover ratio

- ratio van 6,8 voor het eerste semester van 2019 (4,9 voor 2018).

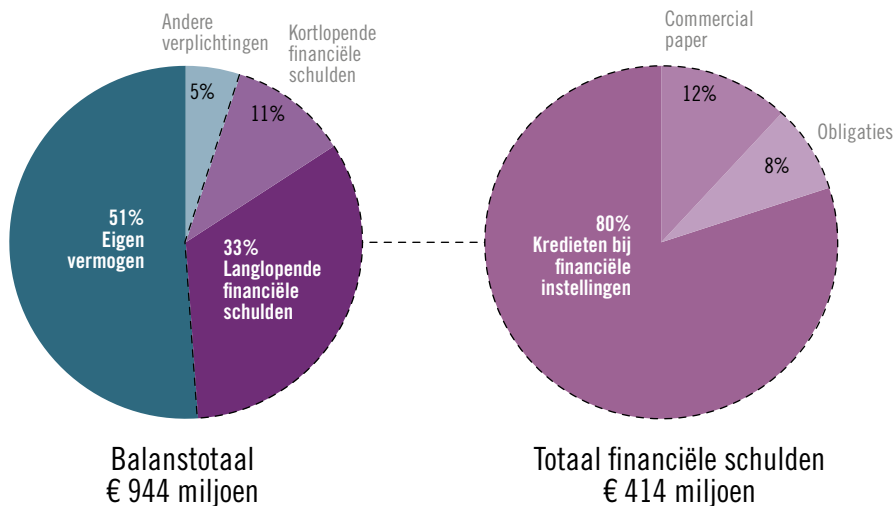


### Indekkingsratio

- van de opgenomen kredieten heeft 77% een vaste rentevoet of is gefixeerd door rente-swaps en heeft 23% een variabele rentevoet
- 63% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 37% heeft een variabele rentevoet
- op 30 juni 2019 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 4,7 jaar (4,2 op 31 december 2018).
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 7,6 miljoen negatief.

### Convenanten

- geen wijziging in het eerste semester van 2019 in de bestaande gecontracteerde convenanten
- op 30 juni 2019 voldoet de GVV aan haar convenanten.





## 1.9. Het aandeel Interinvest

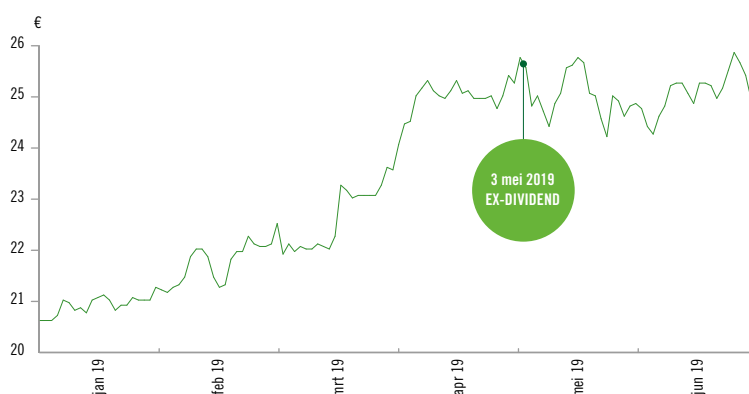
Interinvest is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussels als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Het aandeel van Interinvest (INTO) heeft op 30 juni 2019 het halfjaar 2019 afgesloten op een koers van € 24,70 ten opzichte van € 20,60 op 31 december 2018. De koers van het aandeel van de openbare GVV is in het eerste semester van 2019 gestegen met € 4,10. Op 21 mei 2019 is een brutodividend van € 1,40 uitgekeerd aan de aandeelhouders. Rekening houdend met de herinvestering van dit dividend biedt het aandeel Interinvest een return op beurskoers van 27% voor het eerste semester van 2019. Het aandeel noteert op 30 juni 2019 met een premie van 26%. In de eerste jaarhelft van 2019 werden 4,4 miljoen aandelen Interinvest verhandeld. Dat is bijna net zoveel als het aantal verhandelde aandelen in heel 2018.

KERNCIJFERS	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Aantal aandelen op einde periode	24.657.003	24.288.997	18.891.443
Aantal dividendgerechtigde aandelen op einde periode	24.657.003	24.288.997	18.891.443
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.374.391	19.176.981	18.510.303
Free float (%)	85%	85%	84%
Nettowaarde per aandeel (reële waarde) (€)	19,55	19,62	19,36
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	24,70	20,60	21,65
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	26%	5%	12%
Marktkapitalisatie (miljoen €)	609	500	409
Verhandeld aantal aandelen per 6 maanden/ 1 jaar/ 6 maanden	4.405.829	4.595.938	1.410.947
Gemiddeld verhandeld aantal aandelen per dag	35.247	18.094	11.198
Omloopsnelheid* van het aandeel (%)	36%	19%	15%

\* De omloopsnelheid van het aandeel Interinvest wordt berekend als de verhouding van het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode.

## Evolutie beurskoers eerste jaarhelft 2019





## Aandeelhoudersstructuur

De brede aandeelhoudersbasis, gesteund door meerdere institutionele aandeelhouders, zorgt voor toegang tot de kapitaalmarkten en schuldfinancieringen en verhoogt de liquiditeit van het aandeel. Hierdoor heeft de vennootschap de mogelijkheid om haar groeiplannen voor de komende jaren verder vorm te geven en de herschikking in de kantorenportefeuille gecombineerd met een uitbreiding van het aandeel logistiek vastgoed te realiseren.

Per 30 juni 2019 is het onderstaand aandeelhoudersschap bekend bij de vennootschap. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float van Intervest 85%.

Naam	Aantal aandelen	Datum transparantie-kennisgeving	% op datum kennisgeving
FPIM/SFPI (inclusief Belfius Groep)	1.788.821	24/08/2016	10,66%
Allianz	1.563.603	04/04/2019	6,44%
Patronale Group nv	826.994	06/09/2018	4,38%
Degroof Petercam Asset Management	773.480	19/03/2019	3,14%
BlackRock	493.742	30/06/2015	3,04%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19.210.363		72,34%
<b>TOTAAL</b>	<b>24.657.003</b>		<b>100%</b>

## 1.10. Risicofactoren voor de resterende maanden van 2019

De raad van bestuur van Intervest heeft in 2019 zoals steeds aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest onderhevig is: marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's. De raad van bestuur van Intervest bevestigt de geldigheid van de risico's waarmee de vennootschap kan worden geconfronteerd, de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen, zoals deze staan vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2018, dat kan worden geraadpleegd via [www.intervest.be](http://www.intervest.be).



## 1.11. Vooruitzichten

Intervest zal haar **investeringsstrategie** verder uitrollen en verwacht de vastgoedportefeuille uit te breiden tot een reële waarde van **€ 1 miljard** tegen het einde van 2019, onder voorbehoud van mogelijke assetrotatie voor gebouwen die niet voldoende optimaal zijn voor de huidige en toekomstige marktvereisten. De groei van de portefeuille zal zich voornamelijk realiseren in het logistieke segment, zowel in België als in Nederland. Tegen eind 2021 wil Intervest de vastgoedportefeuille laten groeien tot € 1,3 miljard.

Gezien de grote belangstelling van investeerders voor de logistieke investeringsmarkt en de relatief hoge prijzen die daarvan het gevolg zijn, zullen acquisities in de logistieke portefeuille bestaan uit een gezonde mix van “duurdere” afgewerkte gebouwen met kwaliteitsvolle huurders met langetermijnhuurovereenkomsten, en ontwikkelingen van vastgoedsites, al dan niet volledig voorverhuurd. Deze laatste genereren een hoger rendement in de portefeuille, waarbij uiteraard de hiermee verbonden bouw- en ontwikkelingsrisico's nauwlettend in het oog gehouden zullen worden.

Om deze ontwikkelingen te realiseren, zal Intervest grondreserves aanleggen in de buurt van haar reeds bestaande clusters in België en Nederland. Een mooi voorbeeld hiervan is de recente acquisitie van de site in Nijmegen.

Op 30 juni 2019 heeft Intervest in Nederland twee **projectontwikkelingen** in pijplijn met focus op duurzaamheid. De projectontwikkelingen in resp. Roosendaal Borchwerf I en Gold Forum in Eindhoven, zijn samen goed voor een investering van circa € 40 miljoen, en zullen volgens planning tegen eind 2019 (Eindhoven) en het eerste kwartaal van 2020 (Roosendaal) klaar zijn.

In het tweede semester van 2019 zal het project **Genk Green Logistics** verder uitgewerkt worden, dat in belangrijke mate zal bijdragen aan de toekomstige realisatie van het groeiplan van Intervest. Intervest is gestart met de commercialisatie van de site van in totaal 250.000 m<sup>2</sup> logistiek vastgoed en de bouw van het eerste logistiek gebouw van circa 20.000 m<sup>2</sup> zal aangevat worden in het vierde kwartaal van 2019.

De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 91% op 30 juni 2019, 88% voor de kantoorgebouwen en 93% in de logistieke portefeuille. Het verbeteren van de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille, na het vertrek van huurder Medtronic in Opglabbeek, is een uitdaging op het vlak van asset management voor het tweede semester van 2019.

In het kantorenssegment heeft Intervest in januari 2019 vernomen dat haar huurder PwC het kantoorgebouw Woluwe Garden zal verlaten tegen eind 2021. Intervest onderzoekt de toekomstmogelijkheden voor dit gebouw, zowel op vlak van herontwikkeling tot een Greenhouse-hub als op vlak van desinvestering.

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



Op 30 juni 2019 heeft Interinvest een buffer van € 76 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van de gecommiteerde pijplijn van acquisitieprojecten en renovaties van circa € 45 miljoen. In juli 2019 heeft Interinvest bijkomende financieringen afgesloten voor een totaal bedrag van € 40 miljoen met BNP Paribas Fortis en Banque Internationale à Luxembourg. Ook is de commercial paper uitgebreid met € 10 miljoen tot € 60 miljoen.

Om de groei van de vennootschap te garanderen zullen uitgiftes van schuldinstrumenten en aandelenuitgiftes ter financiering bestudeerd worden en steeds zoveel mogelijk afgestemd worden op de pijplijn van de vastgoedinvesteringen.

Zonder rekening te houden met de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic, verwacht Interinvest op basis van de halfjaarcijfers en de huidige forecasts, voor boekjaar 2019 een groei van het (onderliggende) **EPRA resultaat per aandeel** van minstens 3%. Interinvest voorziet een brutodividend voor boekjaar 2019 van minimum € 1,50 per aandeel. Dit betekent een brutodividendrendement van 6,1% op basis van de slotkoers van het aandeel op 30 juni 2019, die € 24,70 bedraagt en komt neer op een pay-out ratio van 80%-85% van het verwachte EPRA resultaat. Het 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.



Diegem - Greenhouse BXL



## 2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

### 2.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	30.06.2019	30.06.2018
Huurinkomsten	35.519	22.945
Met verhuur verbonden kosten	-110	-44
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>35.409</b>	<b>22.901</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	326	259
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9.479	7.530
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-257	-105
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9.479	-7.530
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	197	370
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>35.675</b>	<b>23.425</b>
Technische kosten	-265	-561
Commerciële kosten	-173	-149
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-335	-435
Beheerskosten van het vastgoed	-2.349	-2.043
Andere vastgoedkosten	-538	-378
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-3.660</b>	<b>-3.566</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>32.015</b>	<b>19.859</b>
Algemene kosten	-2.128	-1.642
Andere operationele opbrengsten en kosten	1	-9
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>29.888</b>	<b>18.208</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.595	8.866
Ander portefeuilleresultaat	-1.554	-1.518
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>32.929</b>	<b>25.556</b>
Financiële opbrengsten	48	9
Netto-interestkosten	-4.447	-3.811
Andere financiële kosten	-8	-5
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-4.138	-381
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-8.545</b>	<b>-4.188</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>24.384</b>	<b>21.368</b>
Belastingen	-427	-70
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>23.957</b>	<b>21.298</b>



in duizenden €	30.06.2019	30.06.2018
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>23.957</b>	<b>21.298</b>
- Minderheidsbelangen	-9	0
<b>NETTORESULTAAT - aandeel Groep</b>	<b>23.966</b>	<b>21.298</b>
<b>Toelichting:</b>		
EPRA resultaat	25.063	14.331
Portefeuilleresultaat	3.041	7.348
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-4.138	-381

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	30.06.2019	30.06.2018
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.657.003	18.891.443
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.374.391	18.510.303
Nettoresultaat (€)	0,98	1,15
Verwaterd nettoresultaat (€)	0,98	1,15
EPRA resultaat (€)	1,03	0,77

## 2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	30.06.2019	30.06.2018
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>23.957</b>	<b>21.298</b>
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>23.957</b>	<b>21.298</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	23.966	21.298
Minderheidsbelangen	-9	0





## 2.3. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2019	31.12.2018
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>910.398</b>	<b>867.582</b>
Immateriële vaste activa	469	508
Vastgoedbeleggingen	908.913	866.504
Andere materiële vaste activa	654	400
Financiële vaste activa	347	156
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	14
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>33.901</b>	<b>19.582</b>
Handelsvorderingen	13.721	10.120
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	8.747	5.092
Kas en kasequivalenten	2.978	1.972
Overlopende rekeningen	8.455	2.398
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>944.299</b>	<b>887.164</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>482.643</b>	<b>477.208</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>482.061</b>	<b>476.617</b>
Kapitaal	222.957	219.605
Uitgiftepremies	173.104	167.883
Reserves	62.033	55.015
Nettoresultaat van het boekjaar	23.967	34.114
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>582</b>	<b>591</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>461.656</b>	<b>409.956</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>325.539</b>	<b>297.951</b>
Langlopende financiële schulden	310.813	288.573
<i>Kredietinstellingen</i>	275.931	253.725
<i>Andere</i>	34.882	34.848
Andere langlopende financiële verplichtingen	9.738	3.460
Handelsschulden en andere langlopende schulden	1.208	3.010
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	3.780	2.908
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>136.117</b>	<b>112.005</b>
Kortlopende financiële schulden	103.134	87.282
<i>Kredietinstellingen</i>	53.134	30.631
<i>Andere</i>	50.000	56.651
Andere kortlopende financiële verplichtingen	144	152
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.463	5.249
Andere kortlopende verplichtingen	2.275	1.774
Overlopende rekeningen	23.101	17.548
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>944.299</b>	<b>887.164</b>



## 2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	30.06.2019	30.06.2018
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>1.972</b>	<b>728</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>19.628</b>	<b>10.777</b>
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>32.929</b>	<b>25.556</b>
<b>Betaalde interesten</b>	<b>-5.726</b>	<b>-5.034</b>
<b>Andere niet-operationele elementen</b>	<b>-387</b>	<b>-66</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>	<b>-3.461</b>	<b>-7.110</b>
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	179	194
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.595	-8.866
• Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	-599	44
• Ander portefeuilleresultaat	1.554	1.518
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>	<b>-3.727</b>	<b>-2.569</b>
Beweging van activa	-5.711	-3.922
Beweging van verplichtingen	1.984	1.353
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-38.208</b>	<b>-18.658</b>
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-3.607	-2.885
Verwerving van vastgoedbeleggingen	-23.985	-3.772*
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	-11.901
Investerings in projectontwikkelingen	-10.222	0
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-394	-100
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>19.586</b>	<b>8.681</b>
Terugbetaling van leningen	-26.969	-3.999
Opname van leningen	65.010	27.450
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	67	68
Betaling van dividenden	-18.522	-14.838
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR</b>	<b>2.978</b>	<b>1.528</b>

\* Het saldo van de aankoopprijs van Eindhoven en Raamsdonksveer voor een bedrag van € 34 miljoen werd betaald bij de akte van levering op 6 juli 2018 en is bijgevolg niet opgenomen onder de rubriek verwerving van vastgoedbeleggingen in het kasstroomoverzicht van 30 juni 2018.



## 2.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	Totaal en vermogen
<b>Balans op 31 december 2017</b>	<b>167.720</b>	<b>111.642</b>	<b>58.818</b>	<b>21.186</b>	<b>0</b>	<b>359.366</b>
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2018				21.298		21.298
Overboekingen door resultaatverdeling 2017:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			-4.985	4.985		0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-2.378	2.378		0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			1.119	-1.119		0
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren			2.593	-2.593		0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2017	4.427	5.571				9.998
Dividenden boekjaar 2017				-24.837		-24.837
<b>Balans op 30 juni 2018</b>	<b>172.147</b>	<b>117.213</b>	<b>55.168</b>	<b>21.298</b>	<b>0</b>	<b>365.826</b>
<b>Balans op 31 december 2018</b>	<b>219.605</b>	<b>167.883</b>	<b>55.015</b>	<b>34.114</b>	<b>591</b>	<b>477.208</b>
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2019				23.967	-9	23.957
Overboekingen door resultaatverdeling 2018:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			15.308	-15.308		0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-10.747	10.747		0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			-1.615	1.615		0
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren			4.071	-4.071		0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2018	3.353	5.221				8.575
Dividenden boekjaar 2018				-27.097		-27.097
<b>Balans op 30 juni 2019</b>	<b>222.957</b>	<b>173.104</b>	<b>62.033</b>	<b>23.967</b>	<b>582</b>	<b>482.643</b>



## 2.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

### 2.6.1. Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde resultatenrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING in duizenden €	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Huurinkomsten	12.590	9.975	22.929	12.970			35.519	22.945
Met verhuur verbonden kosten	-1	3	-109	-47			-110	-44
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	140	204	126	320			266	524
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>12.729</b>	<b>10.182</b>	<b>22.946</b>	<b>13.243</b>			<b>35.675</b>	<b>23.425</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>10.750</b>	<b>8.322</b>	<b>21.265</b>	<b>11.537</b>	<b>-2.127</b>	<b>-1.651</b>	<b>29.888</b>	<b>18.208</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-849	3.391	5.444	5.475			4.595	8.866
Ander portefeuilleresultaat	-235	-369	-1.319	-1.149			-1.554	-1.518
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>9.666</b>	<b>11.344</b>	<b>25.390</b>	<b>15.863</b>	<b>-2.127</b>	<b>-1.651</b>	<b>32.929</b>	<b>25.556</b>
Financieel resultaat					-8.545	-4.188	-8.545	-4.188
Belastingen					-427	-70	-427	-70
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>9.666</b>	<b>11.344</b>	<b>25.390</b>	<b>15.863</b>	<b>-11.099</b>	<b>-5.909</b>	<b>23.957</b>	<b>21.298</b>
<b>BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS</b> in duizenden €			<b>Kantoren</b>		<b>Logistiek vastgoed</b>		<b>TOTAAL</b>	
Reële waarde van vastgoedbeleggingen			30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Totaal verhuurbare oppervlakte (000 m <sup>2</sup> )			349.201	346.769	559.712	519.735	908.913	866.504
Bezettingsgraad (%)			238	238	822	785	1.060	1.023
			88%	88%	93%	98%	91%	93%



GEOGRAFISCHE SEGMENTERING in duizenden €	Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Huurinkomsten	30.409	22.108	5.110	837			35.519	22.945
Met verhuur verbonden kosten	-110	-44	0	0			-110	-44
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	265	524	1	0			266	524
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>30.564</b>	<b>22.588</b>	<b>5.111</b>	<b>837</b>			<b>35.675</b>	<b>23.425</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>27.109</b>	<b>19.060</b>	<b>4.906</b>	<b>799</b>	<b>-2.127</b>	<b>-1.651</b>	<b>29.888</b>	<b>18.208</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-701	4.488	5.296	4.378			4.595	8.866
Ander portefeuilieresultaat	-458	-580	-1.096	-938			-1.554	-1.518
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>25.950</b>	<b>22.968</b>	<b>9.106</b>	<b>4.239</b>	<b>-2.127</b>	<b>-1.651</b>	<b>32.929</b>	<b>25.556</b>
<b>GEOGRAFISCHE SEGMENTERING: KERNCIJFERS</b> in duizenden €			<b>Vastgoedbeleggingen België</b>		<b>Vastgoedbeleggingen Nederland</b>		<b>TOTAAL</b>	
	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	717.245	712.862	191.668	153.642	908.913	886.504		
Totaal verhuurbare oppervlakte (000 m <sup>2</sup> )	827	827	233	196	1.060	1.023		
Bezettingsgraad (%)	89%	92%	100%	100%	91%	93%		

## 2.6.2. Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarcijfers

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse financiële verslaggeving”. In deze verkorte halfjaarcijfers worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2018.

### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2019

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiele impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap: Amendments resulting from Annual Improvements 2015-2017 cycle (1/1/2019); IFRS 4 Insurance Contracts - Amendments regarding the interaction of IFRS 4 and IFRS 9 (1/1/2019); IFRS 9 Financial Instruments - Amendments regarding prepayment features with negative compensation and modifications of financial liabilities (1/1/2019); IAS 19 Employee benefits - Amendments regarding plan amendments, curtailments or settlements (1/1/2019); IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures - Amendments regarding long-term interests in associates and joint ventures (1/1/2019); IFRIC 23 uncertainty over Income Tax Treatments (1/1/2019).

### Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2019

Interinvest heeft de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn maar wel eerder mogen worden toegepast, niet toegepast: IFRS 3 Business Combinations - Amendments to clarify the definition of a business (1/1/2020); IFRS 17 Insurance contracts (1/1/2021); IAS 1 & 8 Amendments regarding the definition of material (1/1/2020).

Verwacht wordt dat bovenvermelde standaarden en interpretaties geen materiële impact zullen hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Interinvest.



## 2.6.3. Evolutie van de vastgoedbeleggingen

in miljoen €	30.06.2019			31.12.2018			Totaal	
	Kantoren	Logistiek vastgoed		Kantoren	Logistiek vastgoed			
		BE	NL		BE	NL		
<b>Balans op 1 januari</b>	<b>347</b>	<b>366</b>	<b>154</b>	<b>867</b>	<b>304</b>	<b>335</b>	<b>24</b>	<b>663</b>
• Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	0	24	24	34	3	112	149
• Bouw & projectontwikkelingen	0	1	9	10	0	0	0	0
• Verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	0	24	13	37
• Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	3	1	0	4	9	1	0	10
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1	0	5	4	0	3	5	8
<b>Balans op 30 juni / 31 december</b>	<b>349</b>	<b>368</b>	<b>192</b>	<b>909</b>	<b>347</b>	<b>366</b>	<b>154</b>	<b>867</b>

**De reële waarde van de logistieke portefeuille** is in 2019 toegenomen met € 40 miljoen of 8%, voornamelijk door:

- de verwerving van twee logistieke sites in Nederland met een totale aanschaffingswaarde van € 24 miljoen
- de investeringen in projectontwikkelingen in Genk Green Logistics (BE) en Eindhoven en Roosendaal (NL) voor een bedrag van in totaal € 10 miljoen
- de investeringen en uitbreidingen in bestaande logistieke portefeuille voor € 1 miljoen
- een stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille met 1% of € 5 miljoen door het aanscherpen van de rendementen in Nederland en België.

**De reële waarde van de kantorenportefeuille** is in 2019 toegenomen met € 2 miljoen of 0,7% voornamelijk door:

- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille van € 3 miljoen, voornamelijk in Greenhouse BXL
- een daling van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met 0,2% of € 1 miljoen.



## Uitsplitsing van de vastgoedbeleggingen naar soort

in duizenden €	30.06.2019	31.12.2018
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	890.820	858.653
Bouw & projectontwikkelingen	14.050	0
Grondreserves	1.787	5.222
Via recht-van-gebruik gehouden vastgoed	2.256	2.236
Overige logistiek	0	393
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>908.913</b>	<b>866.504</b>

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie:

- niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie.

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.





#### 2.6.4. Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

Voor een update van de toekomstige minimum huurinkomsten op 30 juni 2019 wordt verwezen naar de bespreking van de verhuuractiviteiten en de evolutie van de portefeuille in paragrafen 1.3. en 1.5. (supra) van het tussentijds jaarverslag.

#### 2.6.5. Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur van Intervest per 30 juni 2019 is gegeven in paragraaf 1.8. (supra) van het tussentijds jaarverslag.

In 2019 heeft Intervest verder gewerkt aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen. In dit kader heeft Intervest in het eerste semester van 2019 twee bijkomende financieringen afgesloten met nieuwe kredietinstellingen voor een totaal bedrag van € 28 miljoen. De kredieten zijn afgesloten voor een termijn van 7 jaar. Verder heeft Intervest de uitgiftes in haar commercial-paperprogramma uitgebreid met € 20 miljoen tot € 50 miljoen.

In het eerste semester van 2019 heeft Intervest drie nieuwe interest rate swaps afgesloten voor een notioneel bedrag van € 35 miljoen ter vervanging van bestaande interest rate swaps die op vervaldag gekomen zijn in de eerste jaarhelft van 2019. De nieuwe interest rate swaps hebben looptijden van 6 of 7 jaar (zie infra overzicht reële waarde van de financiële derivaten op 30 juni 2019).



## 2.6.6. Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Interinvest bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS).

SAMENVATTING FINANCIËLE INSTRUMENTEN			30.06.2019		31.12.2018	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF</b>						
<b>Vaste activa</b>						
Financiële vaste activa	C	2	347	347	156	156
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	15	15	14	14
<b>Vlottende activa</b>						
Handelsvorderingen	A	2	13.721	13.721	10.120	10.120
Kas en kasequivalenten	B	2	2.978	2.978	1.972	1.972
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF</b>						
<b>Langlopende verplichtingen</b>						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	310.813	313.950	288.573	291.645
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	9.738	9.738	3.460	3.460
Andere langlopende verplichtingen	A	2	1.208	1.208	3.010	3.010
<b>Kortlopende verplichtingen</b>						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	103.134	103.134	87.282	87.431
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	144	144	152	152
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	7.463	7.463	5.249	5.249
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	2.275	2.275	1.774	1.774

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervalddag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- B. geldbeleggingen tot op vervalddag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- C. activa of passiva, gehouden aan reële waarde via resultatenrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie van de reële waarden:

- niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk gebaseerd op niet (extern) observeerbare informatie.



De financiële instrumenten van Interinvest stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn vermeld in het Jaarverslag 2018 in Toelichting 18 Financiële instrumenten.

Deze interest rate swaps hebben op 30 juni 2019 een negatieve marktwaarde van € -7,6 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 250 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
							Ja/Nee	30.06.2019	31.12.2018
in duizenden €									
1	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	0	-53	
2	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	0	-53	
3	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	10.000	Nee	0	-46	
4	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,496%	15.000	Nee	-143	0	
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen in de andere kortlopende financiële verplichtingen</b>								<b>-143</b>	<b>-152</b>
1	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Nee	-553	-452	
2	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Nee	0	-176	
3	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Nee	-328	-308	
4	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Nee	-211	-117	
5	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Nee	-331	-140	
6	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,8500%	10.000	Nee	-571	-363	
7	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Nee	-378	-150	
8	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4675%	10.000	Nee	-385	-160	
9	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Nee	-277	-130	
10	IRS	15.06.2018	15.01.2025	0,6600%	15.000	Nee	-726	-287	
11	IRS	15.06.2018	17.06.2024	0,5950%	10.000	Nee	-418	-178	
12	IRS	01.10.2018	01.10.2025	0,8520%	10.000	Nee	-410	-162	
13	IRS	27.09.2018	27.09.2023	0,3930%	10.000	Nee	-329	-142	
14	IRS	27.09.2018	27.09.2025	0,6800%	10.000	Nee	-573	-211	
15	IRS	28.09.2018	30.09.2025	0,7050%	10.000	Nee	-589	-200	
16	IRS	28.09.2018	29.09.2023	0,4350%	10.000	Nee	-347	-142	
17	IRS	02.01.2019	02.01.2026	0,7275%	25.000	Nee	-828	-142	
18	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	-315	0	
19	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Nee	-51	0	
20	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2780%	10.000	Nee	-178	0	
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen in de andere langlopende financiële verplichtingen</b>								<b>-7.798</b>	<b>-3.460</b>
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,0%	27.500	Nee	207	156	
2	Floor	13.05.2019	13.05.2026	0,0%	10.000	Nee	136	0	
3	Floor	13.05.2019	13.05.2026	0,0%	10.000	Nee	4	0	
<b>Financiële vaste activa</b>								<b>347</b>	<b>156</b>
<b>Totaal reële waarde van de financiële derivaten</b>								<b>-7.594</b>	<b>-3.456</b>



Intervest classificeert op 30 juni 2019 geen enkele interest rate swap als kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande interest rate swaps worden rechtstreeks in de resultatenrekening verwerkt.

### Verbonden partijen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2019 geen wijzigingen voorgedaan in het type transacties dat plaatsvindt met verbonden partijen ten opzichte van de beschrijving in Toelichting 21 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2018.

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de vennootschap enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen en artikelen 36 tot 38 van de GVV-Wet) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

### Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2019 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke rechten en verplichtingen van de vennootschap zoals beschreven in Toelichting 24 van het financieel verslag in het Jaarverslag 2018, met uitzondering van het bedrag van de investeringsverplichtingen voor de nieuwbouwprojecten en uitbreidingen voor circa € 45 miljoen (€ 57 miljoen op 31 december 2018). Het betreft investeringsuitgaven die zijn afgesloten maar op balansdatum nog niet zijn uitgevoerd.

Meer informatie omtrent de voorwaardelijke verplichtingen van Intervest zijn terug te vinden in Toelichting 24 van het financieel verslag in het Jaarverslag 2018, dat kan worden geraadpleegd via [www.intervest.be](http://www.intervest.be).

### Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2019.

## 2.7. Verslag van de commissaris

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV, OPENBARE GERELEMENTEERDE  
VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG INZAKE DE BEOORDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE  
FINANCIËLE INFORMATIE VAN INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV, OPENBARE  
GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT VOOR  
DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2019

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de verkorte geconsolideerde balans op 30 juni 2019, de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het verkort geconsolideerd globaalresultaat, het verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 6.

### Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde verkorte staat van financiële positie bedragen 944 299 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 23 966 (000) EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

### Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie", uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.



## Conclusie

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

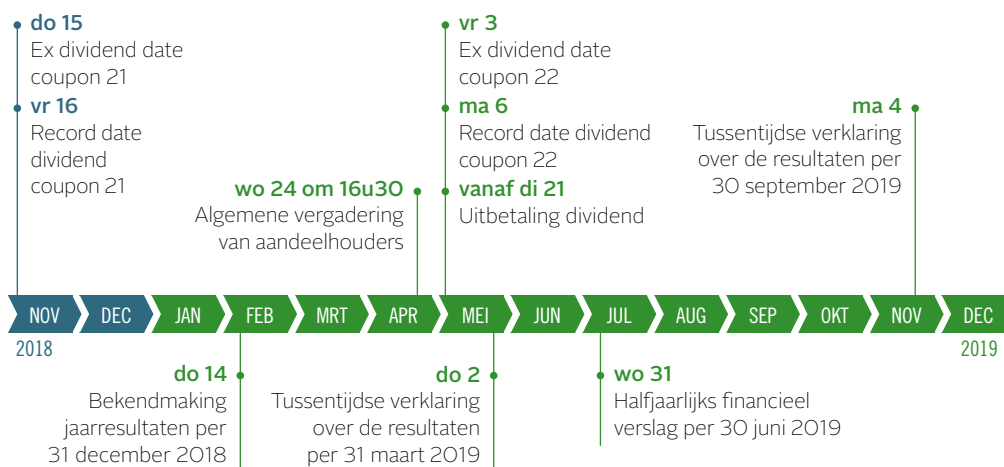
Zaventem, 31 juli 2019

## De commissaris

### DELOITTE Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

## 2.8. Financiële kalender





### 3. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag

Overeenkomstig artikel 13, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Jean-Pierre Blumberg (voorzitter), Marleen Willekens, Chris Peeters, Jacqueline de Rijk-Heeren, Johan Buijs en Gunther Gielen, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

- a. de verkorte halfjaarcijfers, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Offices & Warehouses nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b. het tussentijds jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte halfjaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte halfjaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden
- c. de gegevens in het tussentijds jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het tussentijds jaarverslag zou wijzigen.

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 31 juli 2019.

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

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

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

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