

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration pour le premier trimestre 2020

Chiffres clés du premier trimestre 2020¹

- **Portefeuille immobilier**
€ 932 millions: croissance de 4%, soit € 39 millions
 - **Rendement**
Augmentation de valeur grâce à une contraction des rendements dans l'immobilier logistique de 9 pb en moyenne
 - **EPRA résultat par action**
€ 0,36 (€ 0,38 au 1er trimestre 2019)
 - **EPRA VAN**
€ 22,45 par action (€ 21,79)
 - **Taux d'occupation**
91% total: baisse de 2 pp
89% bureaux: quasiment stable
93% immobilier logistique: baisse de 2 pp
 - **Taux d'endettement limité**
40% (39%)
 - **Taux d'intérêt moyen des financements**
2,0% (2,4% au 1er trimestre 2019)
 - **Lignes de crédit non utilisées**
€ 119 millions
 - **Dividende brut visé par action pour 2020**
€ 1,53, au même niveau qu'en 2019
 - **EPRA résultat attendu par action pour 2020** entre € 1,60 et € 1,65 sur base des prévisions actuelles
- ¹ Par rapport au 31 décembre 2019

Activités au premier trimestre 2020

- Poursuite du développement du portefeuille logistique aux Pays-Bas avec l'**acquisition** d'une nouvelle construction durable à Eindhoven et l'achat de trois immeubles à Venlo avec option pour une position de terrain.
- **Investissements dans le portefeuille existant:** début d'une extension built-to-suit durable dans l'immeuble logistique à Merchtem, entièrement 'in-house'.

Création de valeur future

- Engagement actif en matière de **durabilité:** 30% des immeubles seront au moins certifiés «BREEAM Very Good» en 2022
- **Potentiel de développement** pour l'immobilier logistique en Belgique de 250.000 m² avec Genk Green Logistics

Impact du coronavirus

- **Base solide** grâce à la répartition sectorielle des locataires, € 119 millions de lignes de crédit inutilisées et un bilan sain avec des ratios financiers robustes
- **Reports de paiement** limités, accordés principalement à des locataires dans l'immobilier logistique aux Pays-Bas
- **Équipe Intervest** opérationnelle et disponible via le télétravail



Sommaire

Activités d'exploitation du premier trimestre 2020	3
Résultats financiers du premier trimestre 2020	8
Compte de résultats consolidés	8
Analyse des résultats	9
Structure financière	11
Dividende optionnel	11
Prévisions	12
Annexes: États financiers	16



Mesures alternatives de performance

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Intervest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans ce communiqué de presse, mais ne sont pas définies dans une loi ni dans les principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a édicté des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. Les concepts qu'Intervest considère comme mesures alternatives de performance figurent dans un lexique disponible sur le site Internet www.intervest.be, intitulé «Lexique et mesures alternatives de performance». Les mesures alternatives de performances sont indiquées par  et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA.

Activités d'exploitation du premier trimestre 2020

Investissements

Au cours du premier trimestre de 2020, Intervest Offices & Warehouses (ci-après «Intervest») a investi aux Pays-Bas dans une nouvelle construction logistique durable à Eindhoven et dans trois immeubles existants avec une option pour une position de terrain à Venlo.

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

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

Durant le premier trimestre de 2020, Intervest a acquis l'immeuble logistique marquant Gold Forum à Eindhoven.

Gold Forum, un immeuble logistique state-of-the-art et très durable situé dans le zoning industriel Flight Forum, à proximité de l'aéroport d'Eindhoven, a été réceptionné le 30 janvier 2020 et cédé à Intervest pour un montant d'investissement d'environ € 19 millions. Cette transaction, réalisée par la conclusion d'un contrat de vente clé en mains, avait été annoncée précédemment par Intervest¹.

L'immeuble imposant, avec sa façade richement dorée et courbée, forme un ensemble avec l'immeuble industriel Silver Forum qu'Intervest a acquis en 2018. Le tout donne un complexe logistique de près de 50.000 m² sur un site multi-modal. La situation et la configuration de l'immeuble dans la région d'Eindhoven font qu'il convient également comme entrepôt de distribution urbaine.

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

*Acquisition d'un immeuble
logistique durable
state-of-the-art*

Eindhoven

«BREEAM Very Good»

¹ Voir le communiqué de presse du 5 novembre 2018 «Avec le projet de développement Gold Forum, Intervest étend sa position logistique à près de 50.000 m² aux alentours de l'aéroport d'Eindhoven.»



Au moment de la réception, le site n'est pas loué mais la commercialisation est en cours. Intervest prévoit que l'immeuble générera environ € 1,2 million de revenus locatifs sur base annuelle.

Venlo: site logistique avec option pour une position de terrain

Dans le cadre de l'extension de son portefeuille logistique à des emplacements stratégiques de premier ordre, Intervest a acquis au premier trimestre de 2020 trois immeubles existants et une option pour une position de terrain à Venlo (Pays-Bas). Cette position de terrain pourra à l'avenir être utilisée comme site logistique à développer.

La transaction a été réalisée comme une transaction de sale-and-lease back avec Welsi, qui continuera à louer une partie des immeubles existants pour une période de cinq ans. Les trois immeubles ont été acquis pour un montant d'investissement de € 12,9 millions et généreront un rendement initial brut de 6,2%.

La superficie totale des immeubles existants comprend environ 9.800 m² d'espace d'entreposage et 1.970 m² d'espace de bureaux. Les immeubles sont occupés par plusieurs locataires, actifs dans le secteur logistique. Le taux d'occupation de l'immeuble est actuellement de 100%.

Le site dispose d'un accès tri-modal grâce à son emplacement qui se situe quasiment à côté du terminal ferroviaire ECT et non loin du terminal de barges, ce qui constitue un atout unique par rapport aux emplacements concurrentiels. En outre, les deux principaux immeubles sont équipés d'une installation photovoltaïque, ce qui signifie que cette transaction permet d'améliorer la durabilité du portefeuille d'Intervest.

Étant donné la disponibilité limitée de superficies de moindre envergure dans la région de Venlo et l'emplacement de première classe de ce site, le potentiel de location de la position de terrain est jugé positif. La position de terrain présente ainsi un large potentiel pour le développement supplémentaire, à court ou moyen terme, d'un immeuble logistique d'environ 10.000 m².

*Acquisition site logistique
et position de terrain*

Venlo



Venlo - site logistique



Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
pour le premier trimestre 2020



Merchtem - Preenakker - Artist impression

Merchtem: extension sur le site logistique existant

Durant le premier trimestre de 2020, les travaux ont débuté dans le zoning industriel Preenakker à Merchtem pour une extension built-to-suit qui sera contiguë à l'entrepôt actuel du locataire ZEB, multibrand fashion store. Le site logistique existant de pas moins de 7.000 m² deviendra suite à l'extension un entrepôt de distribution de plus de 14.000 m² avec une mezzanine d'environ 1.000 m² qui hébergera, entre autres, un studio photo propre. L'investissement total d'Interinvest dans l'extension s'élève à environ € 6,5 millions. Après réception, l'ensemble du site sera certifié «BREEAM Very Good».

Les travaux ont débuté et la réception du gros-oeuvre y compris les installations techniques est prévue au troisième trimestre de 2020. À partir de cette date la convention de bail d'une durée de 10 ans qui entrera en vigueur pour l'extension sera combinée à une prolongation de la convention de bail existante. Après une phase de démarrage, ZEB poursuivra l'automatisation et s'occupera de l'aménagement, qui comprendra une machine de triage automatisée et des appareils de manutention, et de la création d'un espace de stockage automatisé. ZEB estime réaliser ces travaux début 2021. Le nouveau développement, lorsqu'il sera entièrement opérationnel, générera des revenus locatifs de € 0,4 million.

Ces activités, entièrement développées «in-house», s'inscrivent à la fois dans le cadre du positionnement d'Interinvest en tant que partenaire immobilier qui répond de manière flexible aux besoins du client et dans la stratégie d'extension du portefeuille immobilier logistique.

Projet en cours de construction

Roosendaal, Borchwerf I - Braak: développement du projet logistique

Interinvest a acheté en 2019 un terrain de 3,9 hectares sur le site industriel de Borchwerf I à Roosendaal. En collaboration avec le promoteur Van Dam Invest, Interinvest a ensuite réalisé sur ce terrain un centre de distribution logistique de qualité et durable de 28.000 m², dont les travaux de construction ont été achevés début avril 2020.

Extension site logistique

Merchtem

«BREEAM Very Good»

Projet logistique

Roosendaal

Cette nouvelle construction permet également d'optimiser la qualité du portefeuille néerlandais, étant donné que l'immeuble satisfait aux normes de durabilité les plus élevées et sera certifié 'BREEAM Outstanding'. L'immeuble dispose d'une isolation de pointe, d'une installation photovoltaïque, d'un éclairage LED, de systèmes d'évacuation d'eau séparés, etc.

«BREEAM Outstanding»

La commercialisation du complexe est en cours. Le montant de l'investissement de cette nouvelle construction s'élève à environ € 19,5 millions, ce qui correspond à un rendement initial brut de 7,2% en cas de location complète. Selon les estimations actuelles, l'immeuble générera environ € 1,4 million de revenus locatifs sur base annuelle.

Potentiel de développement pour 2020

Genk Green Logistics: redéveloppement de la zone B de l'ancien site Ford

La réalisation du projet **Genk Green Logistics** se poursuit comme prévu. La commercialisation du développement des nouvelles constructions prévu dans la zone B a déjà commencé. Bien que De Vlaamse Waterweg doive encore effectuer, en 2020 et 2021, des travaux de démolition, d'assainissement et d'infrastructure sur la zone A, Genk Green Logistics peut entamer en parallèle le développement de nouvelles constructions sur de grandes parties de la zone B. La construction d'un premier immeuble logistique state-of-the-art d'environ 25.000 m² a démarré début 2020. Genk Green Logistics souhaite que ce premier immeuble soit opérationnel en 2020. Il satisfera à des normes de durabilité élevées et sera construit selon les normes 'BREEAM Outstanding'.

Genk Green Logistics
potentiel de développement de
250.000 m²



Immeubles de placement, locations et taux d'occupation

La **juste valeur des immeubles de placement** s'élève à € 932 millions au 31 mars 2020 (€ 893 millions au 31 décembre 2019). Cette valeur totale comprend, outre l'immobilier disponible à la location d'un montant d'environ € 898 millions, un projet en construction pour environ € 20 millions (Roosendaal Borchwerf I - Braak), un potentiel de développement pour environ € 10 millions (Genk Green Logistics) et des réserves de terrains pour environ € 4 millions (Herentals Logistics 3 et aux Pays-Bas - Den Bosch).

L'augmentation de € 39 millions ou 4% au premier trimestre de 2020 résulte principalement des acquisitions de sites logistiques à Eindhoven et Venlo aux Pays-Bas. Par ailleurs, environ € 5 millions ont également été investis dans le portefeuille existant, principalement dans Greenhouse BXL et à Merchtem, ainsi que dans le développement du projet Genk Green Logistics. La valeur du portefeuille logistique existant a augmenté d'environ € 7 millions au premier trimestre de 2020, principalement en raison d'une hausse des rendements de 9 pb en moyenne. La juste valeur du portefeuille de bureaux existant est restée stable.

Au 31 mars 2020, la **proportion** des deux **segments immobiliers** dans le portefeuille s'élève à 62% pour l'immobilier logistique et 38% pour les immeubles de bureaux, contre respectivement 61% et 39% au 31 décembre 2019.

Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille immobilier a baissé de 2 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2019 et s'élève à 91% au 31 mars 2020. Pour le portefeuille de bureaux, le taux d'occupation au 31 mars 2020 reste quasiment stable, à 89%. Le taux d'occupation du portefeuille logistique en Belgique reste également stable, à 94%. La diminution du taux d'occupation se situe principalement dans le portefeuille logistique aux Pays-Bas, en raison de l'acquisition du nouveau complexe Gold Forum à Eindhoven, qui n'est pas loué au 31 mars 2020. Le taux d'occupation du portefeuille logistique aux Pays-Bas s'élève par conséquent à 91% et a donc diminué par rapport au 31 décembre 2019 (100%).

Sur les 15% de **contrats de bail** qui ont une prochaine échéance en 2020, 6% ont déjà été renouvelés ou un contrat a été conclu avec un nouveau locataire. Encore 3% sont en cours de négociation avancée en vue de la conclusion d'un contrat.

Immobilier logistique

62%

Taux d'occupation

91%

IMMEUBLES DE PLACEMENT	31.03.2020	31.12.2019
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	932.183	892.812
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (%)	91%	93%
Taux d'occupation du portefeuille de bureaux (%)	89%	90%
Taux d'occupation du portefeuille logistique (%)	93%	96%
• Taux d'occupation du portefeuille logistique Pays-Bas (%)	91%	100%
• Taux d'occupation du portefeuille logistique Belgique (%)	94%	94%
Surface locative totale (000 m ²)	978	946

Résultats financiers du premier trimestre 2020

Compte de résultats consolidé

en milliers €	31.03.2020	31.03.2019
Revenus locatifs	14.701	15.144
Charges relatives à la location	8	-64
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	-51	75
Résultat immobilier	14.658	15.155
Charges immobilières	-2.406	-2.130
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-1.386	-1.360
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	10.866	11.665
Résultats sur vente des immeubles de placement	-16	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.151	2.024
Autre résultat sur portefeuille	-1.625	-714
Résultat d'exploitation	16.376	12.975
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-1.870	-2.297
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.160	-1.955
Impôts	-92	-168
RÉSULTAT NET	13.254	8.555
Attribuable aux:		
Intérêts minoritaires	-4	-2
RÉSULTAT NET - part du Groupe	13.258	8.557
Note:		
EPRA résultat	8.908	9.202
Résultat sur portefeuille	5.510	1.310
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.160	-1.955
DONNÉES PAR ACTION	31.03.2020	31.03.2019
Nombre d'actions copartageantes	24.657.003	24.288.997
Moyenne pondérée du nombre d'actions	24.657.003	24.288.997
Résultat net (€)	0,54	0,35
EPRA résultat (€)	0,36	0,38

Analyse des résultats¹

Les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élèvent à € 14,7 millions au premier trimestre 2020 (€ 15,1 millions). La baisse de € 0,4 million ou 3% par rapport au premier trimestre de 2019 est principalement due à une diminution des revenus locatifs dans le segment logistique de 8% ou € 0,7 million à € 8,2 millions, conséquence du désinvestissement de trois sites logistiques au second semestre de 2019. Les revenus locatifs dans le segment des bureaux augmentent de € 0,3 million (5%) par rapport au premier trimestre de 2019 à € 6,5 millions au 31 mars 2020, grâce à l'activité locative à Malines et à Diegem qui a entraîné une amélioration du taux d'occupation du portefeuille de bureaux.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 2,4 millions pour le premier trimestre de 2020 (€ 2,1 millions). L'augmentation de € 0,3 million est principalement due à la croissance du portefeuille immobilier aux Pays-Bas, où le précompte immobilier est partiellement à charge du propriétaire.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 1,4 million et restent donc au même niveau qu'au premier trimestre de 2019 (€ 1,4 million).

La baisse des revenus locatifs, combiné à la hausse des charges immobilières, entraîne une baisse du **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** de € 0,8 million (7%) à € 10,9 millions (€ 11,7 millions).

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent au premier trimestre de 2020 à € 7,2 millions (€ 2,0 millions) et résultent principalement de l'augmentation de € 7,3 millions (1,3%) de la juste valeur du portefeuille logistique existant, due à une nouvelle contraction des rendements aux Pays-Bas et en Belgique. La juste valeur du portefeuille de bureaux est restée quasiment stable au premier trimestre de 2020.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève à € 1,6 million (€ 0,7 million) au premier trimestre de 2020 et comprend la provision pour impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre d'Interinvest aux Pays-Bas et en Belgique.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève, pour le premier trimestre 2020, à € -1,9 million (€ -2,3 millions). La baisse des charges d'intérêt nettes de € 0,4 million est la conséquence de l'extension du programme de papier commercial et du refinancement de quelques instruments de couverture dans le courant de 2019. De ce fait, le taux d'intérêt moyen des financements est passé de 2,4% au premier trimestre de 2019 à 2,0% au premier trimestre de 2020.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** comprennent la modification de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à IAS 39, ne peuvent être classés comme instruments de couverture des flux de trésorerie, d'un montant de € -1,2 million (€ -2,0 millions).

Le **résultat net** d'Interinvest pour le premier trimestre de 2020 s'élève à € 13,3 millions (€ 8,6 millions) et peut être réparti entre:

- l'**EPRA résultat** de € 8,9 millions (€ 9,2 millions), soit une diminution de € 0,3 million ou 3%, principalement à cause d'une combinaison de revenus locatifs moins élevés suite aux désinvestissements réalisés durant l'exercice 2019 et de charges immobilières plus élevées, compensée partiellement par une baisse des coûts de financement;
- le **résultat sur portefeuille** de € 5,5 millions (€ 1,3 million);
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** d'un montant de € -1,2 million (€ -2,0 millions).

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs du premier trimestre 2019.

L'**EPRA résultat** s'élève à € 8,9 millions pour le premier trimestre de 2020. Compte tenu de la moyenne pondérée du nombre d'actions de 24.657.003 au premier trimestre 2020 (24.288.997 au premier trimestre 2019), l'**EPRA résultat par action** pour le premier trimestre 2020 s'élève à € 0,36 (€ 0,38).

DONNÉES DU BILAN PAR ACTION	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Nombre d'actions à la fin de la période	24.657.003	24.657.003	24.288.997
Moyenne pondérée du nombre d'actions	24.657.003	24.516.858	24.288.997
Valeur nette (juste valeur) (€)	21,79	21,25	19,98
Valeur active nette EPRA (€)	22,45	21,79	20,33
Cours boursier à la date de clôture (€)	23,80	25,60	24,05
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	9%	20%	20%
Capitalisation boursière (en millions €)	587	631	584
Taux d'endettement (max. 65 %)	40%	39%	44%

Au 31 mars 2020, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 21,79 (€ 21,25 au 31 décembre 2019). Étant donné que le cours boursier de l'action Interinvest (INTO) s'élève à € 23,80 au 31 mars 2020, l'action cote donc, à la date de clôture, avec une prime de 9% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

EPRA chiffres clés	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	0,36	1,91	0,38
EPRA VAN (en € par action)	22,45	21,79	20,33
EPRA VANNN (en € par action)	21,69	21,14	19,71
EPRA Rendement Initial Net (en %)	5,7%	5,9%	6,0%
EPRA RIN Ajusté (en %)	5,9%	6,1%	6,3%
EPRA Taux de vacance locative (en %)	9,1%	6,8%	7,1%
EPRA ratio de coûts (y compris frais directs de vacance) (en %)*	26,1%	15,5%	23,0%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (en %)*	24,7%	14,5%	21,6%

* L'application d'IFRIC 21 où des taxes imposées par les pouvoirs publics comme le précompte immobilier sont entièrement comptabilisées comme dette et coût dans le bilan et le compte de résultats au début de l'exercice, influence largement le niveau de l'EPRA ratio de coûts au cours de l'exercice.

L'augmentation de l'EPRA ratio de coûts pour le premier trimestre de 2020 par rapport au premier trimestre de 2019 est due à la baisse des revenus locatifs dans le portefeuille logistique en raison des désinvestissements fin 2019 et de la hausse des frais de remise en état dans les immeubles de bureaux au premier trimestre de 2020.

Structure financière

Interinvest clôture le premier trimestre de 2020 avec une solide structure de capital, avec une bonne diversification des différentes sources de financement et une répartition adéquate des échéances des financements.

Grâce à une politique active d'optimisation et au recours à des taux d'intérêt et des taux de couverture toujours bas, le **taux d'intérêt moyen** des financements d'Interinvest s'élève pour le premier trimestre de 2020 à 2,0%, marges bancaires comprises (2,4% au 31 mars 2019).

Le **ratio de couverture des intérêts** s'élève à 5,8 pour le premier trimestre de 2020, soit un ratio supérieur à celui de 2 - 2,5 requis au minimum comme convenant dans les conventions de financement de la société (5,1 pour le premier trimestre de 2019).

Au 31 mars 2019, Interinvest présente un ratio de couverture de 88% des crédits utilisés suite à des financements à taux fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt (97% au 31 décembre 2019).

Le **taux d'endettement** limité de 40% au 31 mars 2020 donne à la société suffisamment de marge pour investir au moyen de capitaux d'emprunt avant que la limite supérieure de la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte et compenser les effets d'une éventuelle crise économique provoquée par une longue pandémie.

Interinvest dispose au 31 mars 2020 d'environ € 119 millions de **lignes de crédit non utilisées** pour le financement de projets de développement et d'acquisitions futures et le versement du dividende pour l'exercice 2019 en mai 2020. En 2020, plus aucun financement n'arrivera à échéance et le programme de papier commercial est entièrement couvert par des lignes de back-up supplémentaires.

*Taux d'endettement
limité de*

40%

Lignes de crédit non utilisées:

€ 119 millions

Dividende optionnel

Le 6 mai 2020, le conseil d'administration d'Interinvest a décidé de proposer un dividende optionnel aux actionnaires. L'option consiste à recevoir le dividende pour l'année 2019 sous forme soit de nouvelles actions ordinaires, soit en espèces, soit d'une combinaison de ces deux modalités de paiement.

Les conditions du dividende optionnel sont publiées dans le communiqué de presse distinct du 6 mai 2020 et peuvent être consultées sur le site Internet de la société, à la rubrique «Investisseurs», sur <https://www.interinvest.be/fr/dividende-optionnel-en-actions>



Prévisions 2020

Stratégie et vision

Sur le plan **stratégique**, Interinvest poursuivra sur la même voie en tenant compte des évolutions futures, qui seront notamment dictées par la crise du coronavirus. Afin d'optimiser la qualité du portefeuille immobilier, la stratégie sera toujours axée sur la réorientation du portefeuille de bureaux, l'extension du portefeuille immobilier logistique et la rotation des actifs.

En ce qui concerne le **segment des bureaux**, l'accent reste porté sur des immeubles de qualité, bien situés et facilement accessibles, dans des villes affichant une croissance économique et possédant une importante population étudiante. Avec, dans la mesure du possible, des espaces de coworking, des serviced offices et un large éventail d'autres services (*Beyond real estate*), afin de pouvoir répondre aux besoins en contacts sociaux et en interactions humaines, également nécessaires dans un cadre professionnel.

Dans le **segment logistique**, le portefeuille d'Interinvest évolue au gré des besoins changeants de toutes les parties intéressées, qui sont devenus encore plus explicites avec la crise du coronavirus. L'évolution des habitudes de consommation, le poids du secteur de la distribution, l'e-commerce, l'importance de l'ancrage local... sont des facteurs qui entraînent un besoin accru d'espaces de stockage et qui exigent de la flexibilité pour pouvoir répondre de manière durable aux évolutions de l'environnement d'approvisionnement.

Face à l'épidémie du coronavirus et à la situation de crise que celle-ci a engendrée, le gouvernement a mis en œuvre plusieurs directives et mesures visant à assurer la sécurité des citoyens et le bon fonctionnement de l'économie. Interinvest suit évidemment les directives et mesures à la lettre.

Dans le contexte actuel, Interinvest a pour mission de mener au mieux ses activités, tout en restant le plus proche possible de ses clients et de ses parties prenantes et en créant une valeur durable. Cela est rendu possible grâce à la mise en place du télétravail qui permet à l'équipe de rester opérationnelle et de continuer à proposer aux clients une large éventail de services et des solutions flexibles. Grâce à la technologie, les collaborateurs peuvent rester connectés les uns aux autres et continuer à travailler dans l'intérêt de toutes les parties prenantes.

Il est actuellement encore difficile d'évaluer quelles seront les **conséquences** finales de cette **pandémie**. Les immeubles de placement, composés en partie de bureaux en Belgique et en partie de sites logistiques en Belgique et aux Pays-Bas, sont moins exposés au risque de fermeture dans le cadre des mesures prises pour endiguer la progression de la pandémie. La part relative des immeubles individuels et des complexes est en outre limitée et les clients sont bien répartis sur différents secteurs. Par ailleurs, Interinvest dispose actuellement d'une capacité de financement suffisante pour faire face à d'éventuels problèmes de liquidités dus à des retards de paiement dans les loyers.

*Accent sur la
création de
valeur*

*COVID-19
Interinvest suit les mesures
et reste opérationnel et
accessible*

Immeubles de placement et activités locatives

Si la pandémie venait à s'éterniser et provoquer une crise économique, cela pourrait toutefois avoir un impact négatif sur la juste valeur des immeubles de placement et l'EPRA résultat d'Intervest. Avec un taux d'endettement limité de 40% au 31 mars 2020, Intervest dispose d'une marge suffisante pour amortir d'éventuels effets.

Grâce à l'approche proactive et les interactions avec les locataires, Intervest envisage une prolongation du délai de paiement pour plusieurs locataires (environ 3% à l'heure actuelle). Il s'agit essentiellement de locataires d'immeubles logistiques aux Pays-Bas. Intervest a accordé des réductions de loyer limitées (moins de 0,1% à ce jour) à ses locataires et utilisateurs de serviced offices et coworking lounges dans les emplacements Greenhouse dans le but de soutenir des entités potentiellement vulnérables. Ces réductions n'ont pas d'impact significatif sur l'EPRA résultat d'Intervest.

En 2020, Intervest se concentrera également sur le projet Genk Green Logistics. Les travaux de construction d'un premier immeuble logistique state-of-the-art de 25.000 m² ont démarré et se termineront dans le courant de 2020. Le 31 mars 2020, Intervest a développé un projet à Roosendaal Borchwerf I (Pays-Bas), un complexe logistique de 28.000 m². L'immeuble répond aux normes de durabilité les plus élevées et sera certifié «BREEAM Outstanding».

L'augmentation de la rétention des locataires en prolongeant la durée des contrats de bail reste le défi au niveau de l'asset management, de même que la stabilisation et, si possible, l'amélioration du **taux d'occupation** dans les deux segments. Étant donné le contexte actuel de pandémie de Covid-19, Intervest tient compte de la possibilité de retards dans la location des espaces inoccupés.

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

*Taux d'endettement
limité de*

40%

*Stabilisation et éventuelle
amélioration du*

**taux
d'occupation**



Diegem - Greenhouse BXL

EPRA résultat et dividende brut

En raison de la rotation des actifs dans le portefeuille immobilier, Intervest s'attendait pour l'exercice 2020 à une croissance limitée de l'EPRA résultat par action¹. Étant donné la crise du coronavirus, un ralentissement du processus d'investissement est attendu, ce qui signifie que l'effet des désinvestissements dans l'immobilier logistique effectués à la fin de l'année écoulée ne pourra probablement pas être entièrement compensé. De plus, les locations d'espaces vides risquent d'être retardées. L'EPRA résultat attendu par action est ajusté et sera compris entre € 1,60 et € 1,65 sur base des estimations actuelles et des prévisions.

Pour l'exercice 2020, Intervest maintient sa prévision déjà annoncée de distribuer un **dividende brut** identique à celui de l'exercice 2019, à savoir € 1,53² par action. Cela revient à un rendement brut du dividende de 7,1% sur base du cours d'ouverture du 5 mai 2020.

Cet objectif de dividende brut et l'EPRA résultat attendu par action sont basés sur les connaissances actuelles et l'estimation des effets possibles de la crise du corona.

- 1 Comme annoncé dans le communiqué de presse du 12 février 2020: «Résultats annuels 2019».
- 2 Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2021.





Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
pour le premier trimestre 2020



Durabilité

Intervest préconise, également en 2020, la **durabilité** aussi bien pour la gestion de ses immeubles que pour sa propre gestion d'entreprise, en accordant une attention particulière aux «5 P pour entreprendre durablement», Planet, Peace, Partnership, Prosperity & People: une attention pour l'environnement, une société sans soucis, une bonne entente, des progrès technologiques et un environnement sain. Intervest vise les normes les plus élevées en matière de durabilité, tant du côté des investissements que du côté du financement. Le Rapport de durabilité 2019 porte sur le cadre général

*Accent sur la
durabilité*

de la durabilité, les activités de l'année écoulée et les objectifs prédéfinis. Il est disponible sur www.intervest.be.

Pour la période 2020-2022 Intervest formule des objectifs concrets de durabilité suivants. Intervest essaiera de certifier au moins 30% du portefeuille immobilier BREEAM avec un score de 'Very Good' ou plus élevé. En outre, Intervest s'engage à acheter uniquement de l'électricité produite par des sources durables. La société veut, allant de pair avec cela, équiper son portefeuille immobilier à 80% de compteurs intelligents. En outre, Intervest veut livrer un effort important au niveau de la rétention en s'engageant à réduire la rotation du personnel de 10 points de pourcentage.

Assurer le **bien-être à long terme** de l'équipe Intervest, des locataires et de leurs collaborateurs et, par extension, de toutes les parties prenantes, fait partie intégrale de la création de valeur durable d'Intervest, y compris dans les circonstances actuelles difficiles.

*Accent sur le
**bien-être
à long terme***

Intervest Offices & Warehouses SA (ci-après Intervest), fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Intervest investit dans des immeubles de bureaux et de logistique de qualité supérieure, loués à des locataires de premier plan. Les actifs immobiliers sont surtout constitués d'immeubles modernes bénéficiant d'une situation stratégique, généralement des clusters. La part des bureaux dans le portefeuille immobilier se concentre dans et autour des villes centrales comme Anvers, Malines, Bruxelles et Louvain; la part logistique du portefeuille se situe en Belgique sur les axes Anvers-Bruxelles-Nivelles, Anvers-Limbourg-Liège et Anvers-Gand-Lille; et aux Pays-Bas sur les axes Moerdijk - Den Bosch - Nimègue, Rotterdam - Gorinchem - Nimègue et Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Intervest se distingue dans la location d'espaces en ne se contentant pas de louer des m². La société va *beyond real estate* en proposant des solutions clé en main (des solutions complètes et sur mesure pour le client et avec le client), une large gamme de services, du coworking et des serviced offices.

Pour tout complément d'information, veuillez contacter:

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

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

ANNEXES - ÉTATS FINANCIERS

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

en milliers €	31.03.2020	31.03.2019
Revenus locatifs	14.701	15.144
Charges relatives à la location	8	-64
RÉSULTAT LOCATIF NET	14.709	15.080
Récupération de charges immobilières	156	178
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7.544	6.602
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-300	-119
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7.544	-6.602
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	93	16
RÉSULTAT IMMOBILIER	14.658	15.155
Frais techniques	-264	-187
Frais commerciaux	-114	-58
Charges et taxes sur immeubles non loués	-210	-212
Frais de gestion immobilière	-1.227	-1.245
Autres charges immobilières	-591	-428
Charges immobilières	-2.406	-2.130
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12.252	13.025
Frais généraux	-1.340	-1.358
Autres revenus et charges d'exploitation	-46	-2
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	10.866	11.665
Résultats sur vente des immeubles de placement	-16	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.151	2.024
Autre résultat sur portefeuille	-1.625	-714
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	16.376	12.975
Revenus financiers	10	1
Charges d'intérêt nettes	-1.873	-2.293
Autres charges financières	-7	-5
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-1.160	-1.955
Résultat financier	-3.030	-4.252
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	13.346	8.723
Impôts	-92	-168
RÉSULTAT NET	13.254	8.555

en milliers €

	31.03.2020	31.03.2019
RÉSULTAT NET	13.254	8.555
- Intérêts minoritaires	-4	-2
RÉSULTAT NET - part du Groupe	13.258	8.557
Note:		
EPRA résultat	8.908	9.202
Résultat sur portefeuille	5.510	1.310
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.160	-1.955

RÉSULTAT PAR ACTION

	31.03.2020	31.03.2019
Nombre d'actions copartageantes	24.657.003	24.288.997
Moyenne pondérée du nombre d'actions	24.657.003	24.288.997
Résultat net (€)	0,54	0,35
Résultat net dilué (€)	0,54	0,35
EPRA résultat (€)	0,36	0,38

RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

en milliers €

	31.03.2020	31.03.2019
RÉSULTAT NET	13.254	8.555
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	13.254	8.555
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	13.258	8.557
Intérêts minoritaires	-4	-2

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF en milliers €	31.03.2020	31.12.2019
ACTIFS NON COURANTS	935.567	894.262
Immobilisations incorporelles	520	465
Immeubles de placement	932.183	892.813
Autres immobilisations corporelles	2.757	714
Actifs financiers non courants	90	252
Créances commerciales et autres actifs non courants	17	18
ACTIFS COURANTS	38.266	24.601
Actifs financiers courants	94	0
Créances commerciales	12.954	11.962
Créances fiscales et autres actifs courants	10.527	5.974
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.968	2.156
Comptes de régularisation	10.723	4.509
TOTAL DE L'ACTIF	973.833	918.863
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.03.2020	31.12.2019
CAPITAUX PROPRES	537.805	524.433
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	537.235	523.859
Capital	222.958	222.958
Primes d'émission	173.104	173.104
Réserves	62.150	62.032
Résultat net de l'exercice 2019	65.765	65.765
Résultat net de l'exercice - premier trimestre 2020	13.258	0
Intérêts minoritaires	570	574
PASSIF	436.028	394.430
Passifs non courants	306.441	274.065
Provisions	1.875	1.875
Dettes financières non courantes	285.002	255.472
<i>Établissements de crédit</i>	250.069	220.556
<i>Autres</i>	34.933	34.916
Autres passifs financiers non courants	9.754	8.627
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	1.299	1.211
Passifs d'impôts différés	8.511	6.880
Passifs courants	129.587	120.365
Provisions	1.875	1.875
Dettes financières courantes	93.138	88.137
<i>Établissements de crédit</i>	28.138	23.137
<i>Autres</i>	65.000	65.000
Autres passifs financiers courants	33	68
Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.162	7.785
Autres passifs courants	5.903	3.970
Comptes de régularisation	23.476	18.530
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	973.833	918.863