



Déclaration intermédiaire du conseil d'administration du premier trimestre 2019

- **Acquisition** d'un centre built-to-suit situé sur le hotspot logistique de Borchwerf II, à **Roosendaal**, pour une valeur d'acquisition de € 16,8 millions.
- **Genk Green Logistics** (potentiel de développement de plus de 250.000 m² d'immobilier logistique sur l'ancien site Ford à Genk) : travaux de démolition et d'assainissement en cours, commercialisation en cours.
- **Juste valeur** de l'ensemble du portefeuille immobilier: € 891 millions au 31 mars 2019 (€ 867 millions au 31 décembre 2018), soit une augmentation de 3%.
- **Stabilité du taux d'occupation** du portefeuille immobilier: 93% au 31 mars 2019 (93% au 31 décembre 2018).
- Le **taux d'occupation** du **portefeuille de bureaux** se maintient à 88% au 31 mars 2019 (88% au 31 décembre 2018).
- Le **taux d'occupation** du **portefeuille logistique**: 97% au 31 mars 2019 (98% au 31 décembre 2018).
- Augmentation de **l'EPRA résultat** de 37% au premier trimestre de 2019 (par rapport au premier trimestre de 2018), principalement en raison de revenus locatifs plus élevés à la suite des acquisitions réalisées en 2018.
- Hausse de **l'EPRA résultat par action** de 4%: € 0,38 pour le premier trimestre 2019 (€ 0,36 pour le premier trimestre 2018).
- **Dividende brut** attendu pour 2019: au minimum € 1,50¹ par action.
- **La valeur nette** (juste valeur) s'élève à € 19,98 au 31 mars 2019 (€ 19,62 au 31 décembre 2018). L'EPRA VAN s'élève à € 20,33 au 31 mars 2019 (€ 19,88 au 31 décembre 2018).
- Diminution du coût de financement: le **taux d'intérêt moyen** des financements s'élève à 2,4% au premier trimestre de 2019 (par rapport à 2,5% au premier trimestre de 2018).
- Durée des financements à long terme: 4,6 ans au 31 mars 2019 (4,4 ans fin 2018).
- Augmentation du **taux d'endettement**: 44,1% au 31 mars 2019 (43,5% au 31 décembre 2018).
- Réserve de **lignes de crédit disponibles de € 95 millions** pour paiement du dividende relatif à l'exercice 2018 en mai 2019 et le financement des projets d'acquisition consentis.



Sommaire

Activités d'exploitation du premier trimestre 2019	3
Résultats financiers du premier trimestre 2019	7
Compte de résultats consolidés	7
Analyse des résultats	8
Structure financière	10
Dividende optionnel	11
Prévisions	11
Annexes : États financiers	13



Mesures alternatives de performance

Les mesures alternatives de performance sont des critères qu'Interinvest utilise pour mesurer et contrôler sa performance opérationnelle. Les mesures sont utilisées dans ce communiqué de presse, mais ne sont pas définies dans une loi ni dans les principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) a publié des lignes directrices applicables, à compter du 3 juillet 2016, à l'utilisation et à l'explication des mesures alternatives de performance. La terminologie qu'Interinvest considère comme mesures alternatives de performance figure dans un lexique disponible sur le site Internet www.interinvest.be, intitulé « Lexique et mesures alternatives de performance ». Les mesures alternatives de performance sont marquées du signe  et accompagnées d'une définition, d'un objectif et d'un rapprochement, comme l'exige la ligne directrice de l'AEMF.

Activités d'exploitation du premier trimestre 2019

Investissements en 2019

Au premier trimestre 2019, Intervest Offices & Warehouses (ci-après « Intervest ») a finalisé la transaction annoncée d'un nouveau centre built-to-suit de 17.800 m² destiné à des activités de production et de distribution, sur le site logistique de Borchwerf II, à Roosendaal.

Cet immeuble state-of-the-art a été réceptionné le 1^{er} mars 2019 et transféré à Intervest pour une valeur d'acquisition totale de € 16,8 millions. Avec un bail triple net, le site génère des revenus locatifs annuels de € 1,0 million, ce qui correspond à un rendement brut initial de 5,7%.

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

Le nouveau projet de construction à Borchwerf II a été réalisé sur mesure par le promoteur immobilier néerlandais HVBM Vastgoed. Certifié BREEAM Very Good, l'immeuble arbore une allure remarquable avec, à l'avant, un large auvent et des vitres sur toute la hauteur. Des panneaux photovoltaïques sont installés sur le toit.

Il s'agit de la troisième acquisition d'Intervest à Roosendaal, qui étend ainsi son cluster sur l'un des principaux nœuds logistiques du Brabant occidental. Intervest est également propriétaire d'un complexe logistique d'environ 38.200 m² dans le zoning industriel Majoppenveld et s'est engagée à acheter un projet logistique d'environ 28.000 m² à Borchwerf I.

Réception du centre built-to-suit sur un hotspot logistique situé à

Roosendaal



Roosendaal 3 - Fri-Jado

Potentiel de développement pour 2019

Durant le premier trimestre 2019, Intervest a poursuivi en Belgique le redéveloppement de la zone B du site Ford à Genk. Aux Pays-Bas, Intervest s'est engagée à développer deux sites logistiques, qui seront terminés au deuxième semestre 2019. Après réalisation, ces développements agrandiront la formation de clusters.

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

La réalisation du **projet Genk-Green-Logistics** se poursuit comme prévu. De Vlaamse Waterweg assure les travaux d'assainissement et de démolition ainsi que l'aménagement de l'infrastructure. Intervest a entamé la commercialisation du site, qui totalise 250.000 m² d'immobilier logistique, et espère pouvoir commencer la construction d'un premier immeuble logistique d'environ 20.000 m² au deuxième semestre de 2019.

*Potentiel de développement
de Genk Green Logistics*

250.000 m²



Roosendaal, Braak 1: acquisition d'un terrain pour le développement d'un projet logistique

Intervest a conclu en 2018 un contrat sous seing privé, aux conditions suspensives habituelles, pour l'achat d'un terrain de 3,9 hectares dans le zoning industriel de Borchwerf I à Roosendaal. En collaboration avec un promoteur spécialisé, Intervest développera sur ce terrain un complexe logistique state-of-the-art composé de plus de 24.100 m² d'espace de stockage, de 3.200 m² de mezzanine et de 600 m² de bureaux. Fin avril 2019, après les travaux de démolition, le terrain viabilisé a été transmis à Intervest, après quoi les travaux de construction pourront débuter. La réception est prévue pour le quatrième trimestre 2019.

La commercialisation du complexe est en cours. La valeur d'acquisition finale dépendra de la situation de location à la date de réception de l'immeuble et sera comprise entre € 18,3 millions et € 20,9 millions. Actuellement, il est estimé que l'immeuble générera environ € 1,3 million de revenus locatifs sur une base annuelle et que le rendement initial brut sera compris entre 7,1% et 6,2% en fonction de la durée du contrat de bail qui sera conclu.

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

Intervest a conclu en 2018, aux conditions suspensives habituelles, un contrat d'achat clé en main pour l'acquisition d'un développement logistique à proximité de l'aéroport d'Eindhoven, sur une parcelle d'environ 33.000 m².

Gold Forum est un projet de développement logistique state-of-the-art et durable d'environ 21.000 m² qui formera un ensemble architectural et fonctionnel avec Silver Forum, acquis en 2018, formant ainsi un complexe logistique de près de 50.000 m². Tout comme Silver Forum, Gold Forum arborera une forme organique remarquable, mais dotée d'une façade courbe dorée.

L'immeuble logistique sera développé par et aux risques de Kero Vastgoed, un promoteur néerlandais de la région d'Eindhoven. Les travaux de construction ont déjà commencé à la fin du premier trimestre et une première partie du prix d'achat a été payé au vendeur. La réception est prévue au troisième trimestre 2019, au moment où Intervest acquerra l'immeuble.

Kero Vastgoed accorde une garantie locative de deux ans après la date d'acquisition à concurrence de € 1,2 million par an.

La valeur d'acquisition totale s'élèvera à € 18,9 millions et générera des revenus locatifs annuels de € 1,2 million, ce qui correspond à un rendement brut initial de 6,2%.



Investissements immobiliers, locations et taux d'occupation

La **juste valeur des immeubles de placement** s'élève à € 891 millions au 31 mars 2019 (€ 867 millions au 31 décembre 2018).

L'augmentation de € 24 millions ou 3% au premier trimestre de 2019 résulte principalement de l'acquisition du site logistique à Borchwerf II à Roosendaal, aux Pays-Bas et du paiement de la première tranche en vue de l'acquisition du Gold Forum à Eindhoven, ensemble € 18 millions. Par ailleurs, € 4 millions ont été investis dans le portefeuille existant, principalement dans Greenhouse BXL et Genk Green Logistics, où actuellement des travaux de démolition et d'assainissement sont effectués par De Vlaamse Waterweg. La valeur du portefeuille logistique existant a augmenté de € 2 millions au premier trimestre de 2019, principalement en raison de l'aiguillage des rendements aux Pays-Bas. La juste valeur du portefeuille de bureaux existant est restée stable.

Au 31 mars 2019, la proportion des deux segments immobiliers dans le portefeuille s'élève à 61% pour l'immobilier logistique et à 39% pour les immeubles de bureaux, contre respectivement 60% et 40% au 31 décembre 2018.

Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille immobilier est resté inchangé par rapport au 31 décembre 2018 et s'élève à 93% au 31 mars 2019.

Juste valeur des immeubles de placement

+3%

Taux d'occupation

93%

IMMEUBLES DE PLACEMENT	31.03.2019	31.12.2018
Juste valeur des immeubles de placement (000 €)	890.604	866.504
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (%)	93%	93%
Taux d'occupation du portefeuille de bureaux (%)	88%	88%
Taux d'occupation du portefeuille logistique (%)	97%	98%
• Taux d'occupation du portefeuille logistique PB (%)	100%	100%
• Taux d'occupation du portefeuille logistique BE (%)	96%	97%
Surface locative totale (000 m ²)	1.041	1.023

Pour le portefeuille de bureaux, le taux d'occupation au 31 mars 2019 reste stable à 88%. Pour le portefeuille logistique, le taux d'occupation s'élève à 97%, ce qui correspond à une légère baisse par rapport au 31 décembre 2018.

Résultats financiers du premier trimestre 2019

Compte de résultats consolidés

en milliers €	31.03.2019	31.03.2018
Revenus locatifs	15.144	11.597
Charges relatives à la location	-64	-27
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	75	118
Résultat immobilier	15.155	11.688
Charges immobilières	-2.130	-2.046
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-1.360	-1.021
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	11.665	8.621
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.024	2.500
Autre résultat sur portefeuille	-714	-270
Résultat d'exploitation	12.975	10.851
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-2.297	-1.884
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-1.955	243
Impôts	-168	-41
RÉSULTAT NET	8.555	9.169
- Intérêts minoritaires	-2	0
RÉSULTAT NET - part du Groupe	8.557	9.169

Note :		
EPRA résultat	9.202	6.696
Résultat sur portefeuille	1.310	2.230
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-1.955	243

DONNÉES PAR ACTION	31.03.2019	31.03.2018
Nombre d'actions copartageantes	24.288.997	18.405.624
Moyenne pondérée du nombre d'actions	24.288.997	18.405.624
Résultat net (€)	0,35	0,50
EPRA résultat (€)	0,38	0,36

Analyse des résultats¹

La réalisation fin 2018 du plan de croissance stratégique d'Intervest se reflète dans les résultats de 2019. Les **revenus locatifs** d'Intervest s'élèvent à € 15,1 millions au premier trimestre 2019 et augmentent de € 3,5 millions soit 31% par rapport au premier trimestre 2018 (€ 11,6 millions). L'augmentation des revenus locatifs concerne les deux segments immobiliers.

Dans le portefeuille logistique, les revenus locatifs s'élèvent à € 8,9 millions et augmentent de € 2,3 millions soit 35% par rapport au premier trimestre de 2018, à la suite des acquisitions aux Pays-Bas et en Belgique en 2018.

Dans le segment des bureaux, les revenus locatifs augmentent de € 1,2 million par rapport au premier trimestre de 2018, pour atteindre € 6,2 millions au 31 mars 2019. Il s'agit d'une augmentation de 24% qui résulte de l'acquisition en décembre 2018 du complexe de bureaux Ubicenter à Louvain et des locations réalisées en 2018 à Greenhouse BXL et Mechelen Campus.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 2,1 millions pour le premier trimestre 2019 (€ 2,0 millions). L'augmentation limitée de € 0,1 million est due principalement aux frais de gestion immobilière plus élevés en raison de la croissance du portefeuille immobilier, partiellement compensée par des frais techniques moins élevés dans le segment logistique.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 1,4 million (€ 1,0 million). La hausse d'environ € 0,3 million résulte des frais de personnel plus importants en raison de l'augmentation de l'effectif, et par la taxe boursière (« taxe d'abonnement ») plus élevée suite à l'augmentation de capital de € 99,9 millions en novembre 2018.

L'augmentation des revenus locatifs combinée à la progression des charges immobilières et des frais généraux entraîne une hausse du **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** de € 3,0 millions ou 35% qui s'élève à € 11,7 millions (€ 8,6 millions).

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent au premier trimestre 2019 à € 2,0 millions (€ 2,5 millions) et résultent principalement de l'augmentation de € 2,0 millions ou 0,4% de la juste valeur du portefeuille logistique existant, en raison de l'aiguïsement des rendements qui se poursuit aux Pays-Bas. La juste valeur du portefeuille de bureaux est restée stable au premier trimestre 2019.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève, pour le premier trimestre 2019, à € -2,3 millions (€ -1,9 million). L'augmentation de € 0,4 million des charges d'intérêt nettes est imputable à la croissance du portefeuille immobilier. Les refinancements effectués en 2018 en vue d'optimiser la structure de financement, combinés au programme de papier commercial lancé en juillet 2018, entraînent une baisse du taux d'intérêt moyen des financements d'Intervest. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 2,4% pour le premier trimestre 2019, par rapport à 2,5% pour le premier trimestre 2018.

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

1 Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs du premier trimestre 2018.

Le **résultat net** d'Interinvest s'élève pour le premier trimestre de 2019 à € 8,6 millions (€ 9,2 millions) et peut être réparti entre:

- l'**EPRA résultat** de € 9,2 millions (€ 6,7 millions) ou une hausse de € 2,5 millions ou 37%, suite principalement à l'augmentation des revenus locatifs résultant des acquisitions de l'exercice 2018 et des locations dans le portefeuille immobilier existant, compensée en partie par l'augmentation des charges immobilières, des frais généraux et des coûts de financement liés à la croissance d'Interinvest et de son portefeuille immobilier
- le **résultat sur portefeuille** de € 1,3 million (€ 2,2 millions)
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)**, d'un montant de € -2,0 millions (€ 0,2 million).

L'**EPRA résultat** s'élève à € 9,2 millions pour le premier trimestre 2019. Compte tenu de la moyenne pondérée du nombre d'actions de 24.288.997 au premier trimestre 2019 (18.405.624 au premier trimestre 2018), l'**EPRA résultat par action** s'élève pour le premier trimestre 2019 à € 0,38 (€ 0,36).

DONNÉES DU BILAN PAR ACTION	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Nombre d'actions à la fin de la période	24.288.997	24.288.997	18.405.624
Nombre d'actions copartageantes à la fin de la période	24.288.997	24.288.997	18.405.624
Moyenne pondérée du nombre d'actions	24.288.997	19.176.981	18.405.624
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,98	19,62	20,02
Valeur active nette EPRA (€)	20,33	19,88	20,11
Cours boursier à la date de clôture (€)	24,05	20,60	23,05
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	20%	5%	15%
Capitalisation boursière (en millions €)	584	500	424
Taux d'endettement (max. 65 %)	44,1%	43,5%	43,7%

Au 31 mars 2019, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,98 (€ 19,62 au 31 décembre 2018). Étant donné que le cours boursier de l'action Interinvest (INTO) au 31 mars 2019 s'élève à € 24,05, l'action cote donc, à la date de clôture, avec une prime de 20% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

EPRA chiffres clés	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	0,38	1,63	0,36
EPRA VAN (en € par action)	20,33	19,88	20,11
EPRA VANNN (en € par action)	19,71	19,49	19,80
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	6,0%	6,2%	6,0%
EPRA RIN Ajusté (en %)	6,3%	6,4%	6,2%
EPRA Taux de vacance locative (en %)	7,1%	6,7%	13,9%
EPRA ratio de coûts (y compris frais directs de vacance)*	23,0%	17,4%	25,6%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance)*	21,6%	16,2%	23,1%

* 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.

Structure financière

Au premier trimestre 2019, Intervest a étendu et poursuivi la diversification de son portefeuille de financement en concluant deux lignes de crédit auprès de nouveaux partenaires financiers. Avec la Banque Triodos, spécialisée dans le financement de projets et d'entreprises durables, un crédit de € 25 millions d'une durée de 7 ans a été contracté, et avec VDK Bank, un financement de € 3 millions également d'une durée de 7 ans. L'emprunt obligataire de € 25 millions avec échéance au 1^{er} avril 2019 a été remboursé à la date butoir.

Au 31 mars 2019, les dettes financières d'Interinvest s'élèvent à € 395 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers). Le portefeuille de crédit se caractérise par des **échéances** bien échelonnées entre 2019 et 2026 et réparties entre neuf établissements financiers européens, des obligataires et un programme de papier commercial.

78% des lignes de crédit sont des **financements à long terme** d'une durée résiduelle moyenne pondérée de 4,6 ans (4,4 ans fin 2018).

Au 31 mars 2019, Intervest a un ratio de couverture de 80% des crédits utilisés composés de financements à taux fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt (84% au 31 décembre 2018).

Au 31 mars 2019, la durée résiduelle moyenne pondérée des swaps de taux d'intérêt est de 3,9 ans (4,2 ans au 31 décembre 2018).

Le **taux d'intérêt moyen** des financements d'Interinvest s'élève à 2,4% pour le premier trimestre 2019, marges bancaires incluses (2,5% au samedi 31 mars 2018).

Le **ratio de couverture des intérêts** s'élève à 5,1 pour le premier trimestre de 2019 (4,6 pour le premier trimestre de 2018).

Le **taux d'endettement** de la société est de 44,1% au 31 mars 2019 et a ainsi progressé de 0,6% par rapport au 31 décembre 2018 (43,5%). Intervest dispose au 31 mars 2019 d'une réserve de € 95 millions de **lignes de crédit non utilisées** en vue du paiement du dividende relatif à l'exercice 2018 en mai 2019 et du financement des projets d'acquisition consentis à hauteur de € 40 millions.

Le taux d'endettement d'Interinvest s'élève à 44,1 % au 31 mars 2019.

Dividende optionnel

Le 2 mai 2019, 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 2018 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 2 mai 2019 et peuvent être consultées sur le site Internet de la société, dans la rubrique « Investisseurs », sur <https://www.interinvest.be/fr/dividende-optionnel-en-actions>.

Prévisions pour 2019

En 2019, Intervest poursuivra sa stratégie d'investissement et prévoit d'étendre le portefeuille immobilier à une juste valeur de **€ 1 milliard** d'ici fin 2019, sous réserve d'une éventuelle rotation des actifs pour les immeubles qui ne satisfont pas de manière optimale aux exigences actuelles et futures du marché. La croissance du portefeuille se réalisera principalement dans le segment logistique, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas.

Aux Pays-Bas, Intervest s'est engagée à développer **deux projets de développement** consentis, l'un à Borchwerf I, Roosedaal, et l'autre à Eindhoven, pour un montant total de € 40 millions. Par ailleurs, Intervest dispose encore d'un potentiel de développement dans son portefeuille belge existant à Zellik, et le développement de **Genk Green Logistics** contribuera significativement à la réalisation future du plan de croissance.

L'augmentation de la rétention des locataires à la suite de l'allongement de la durée des contrats de bail demeure un défi sur le plan de l'asset management ainsi que la poursuite de la stabilisation, et potentiellement de l'amélioration du **taux d'occupation** dans le segment des bureaux. Intervest veut au minimum maintenir le volume des nouvelles locations, des prolongations et des extensions à un niveau stable dans le portefeuille de bureaux. En janvier 2019, Intervest a appris que son locataire PwC va quitter l'immeuble de bureaux Woluwe Garden d'ici fin 2021. Intervest examinera courant 2019 les possibilités d'avenir pour cet immeuble, aussi bien en vue d'un redéveloppement en un Greenhouse-hub qu'en vue d'un désinvestissement. L'évolution du taux d'occupation dans le segment logistique dépendra entre autres des évolutions sur le site d'Opglabbeek.

La croissance future du portefeuille immobilier sera, conformément à la **politique de financement** d'Intervest, financée par une combinaison équilibrée entre les capitaux d'emprunt et capitaux propres. Le taux d'endettement restera ainsi dans la fourchette stratégique de 45-50%.

Pour l'exercice 2019, Intervest prévoit une croissance de l'**EPRA résultat par action** de 3% et un dividende brut par action d'au minimum € 1,50¹. Ce dividende brut prévu pourra être majoré si les circonstances relatives aux investissements prévus et/ou aux locations supplémentaires dans le portefeuille immobilier, devant déboucher sur une nouvelle augmentation de l'EPRA résultat, le rendent possible et opportun.



1 Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale annuelle à tenir en 2020.

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 en Belgique dans des immeubles de bureaux et propriétés logistiques de première qualité, loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles modernes, situés à des emplacements stratégiques dans et en dehors du centre des villes. 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 en Belgique se situe sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles et Anvers - Limbourg - Liège, et Anvers - Gand - Lille et se concentre aux Pays-Bas sur les axes Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen et Bergen-op Zoom - Eindhoven - Venlo. Intervest se distingue lors de la location d'espaces en allant au-delà de la location de mètres carrés uniquement. La société va *beyond real estate* en offrant des 'solutions clé en main' (une solution globale sur mesure et pour le client) comprenant un large éventail de services, du coworking et des serviced offices.

Pour plus d'informations veuillez contacter:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, société immobilière réglementée publique de droit Belge,
Jean-Paul SOLS - ceo ou Inge TAS - cfo, T. + 32 3 287 67 87.

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

ANNEXES - ÉTATS FINANCIERS

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

en milliers €	31.03.2019	31.03.2018
Revenus locatifs	15.144	11.597
Charges relatives à la location	-64	-27
RÉSULTAT LOCATIF NET	15.080	11.570
Récupération de charges immobilières	178	139
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6.602	5.792
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état	-119	-136
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.602	-5.792
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	16	115
RÉSULTAT IMMOBILIER	15.155	11.688
Frais techniques	-187	-372
Frais commerciaux	-58	-36
Charges et taxes sur immeubles non loués	-212	-287
Frais de gestion immobilière	-1.245	-1.012
Autres charges immobilières	-428	-339
Charges immobilières	-2.130	-2.046
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13.025	9.642
Frais généraux	-1.358	-1.019
Autres revenus et charges d'exploitation	-2	-2
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	11.665	8.621
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.024	2.500
Autre résultat sur portefeuille	-714	-270
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	12.975	10.851
Revenus financiers	1	5
Charges d'intérêt nettes	-2.293	-1.886
Autres charges financières	-5	-3
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-1.955	243
Résultat financier	-4.252	-1.641
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	8.723	9.210
Impôts	-168	-41
RÉSULTAT NET	8.555	9.169

en milliers € 31.03.2019 31.03.2018

RÉSULTAT NET	8.555	9.169
- Intérêts minoritaires	-2	0
RÉSULTAT NET - part du Groupe	8.557	9.169
Note:		
EPRA Résultat	9.202	6.696
Résultat sur portefeuille	1.310	2.230
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-1.955	243

RÉSULTAT PAR ACTION 31.03.2019 31.03.2018

Nombre d'actions copartageantes	24.288.997	18.405.624
Moyenne pondérée du nombre d'actions	24.288.997	18.405.624
Résultat net (€)	0,35	0,50
Résultat net dilué (€)	0,35	0,50
EPRA résultat (€)	0,38	0,36

RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

en milliers € 31.03.2019 31.03.2018

RÉSULTAT NET	8.555	9.169
Autres composants du résultat global (recyclable dans le compte de résultat)	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	8.555	9.169
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	8.557	9.169
Intérêts minoritaires	-2	0



BILAN CONSOLIDÉ

ACTIFS en milliers €	31.03.2019	31.12.2018
ACTIFS NON COURANTS	891.861	867.582
Immobilisations incorporelles	503	508
Immeubles de placement	890.604	866.504
Autres immobilisations corporelles	582	400
Actifs financiers non courants	157	156
Créances commerciales et autres actifs non courants	15	14
ACTIFS COURANTS	31.825	19.582
Créances commerciales	13.023	10.120
Créances fiscales et autres actifs courants	8.447	5.092
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.296	1.972
Comptes de régularisation	8.059	2.398
TOTAL DE L'ACTIF	923.686	887.164
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.03.2019	31.12.2018
CAPITAUX PROPRES	485.762	477.208
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	485.174	476.617
Capital	219.605	219.605
Primes d'émission	167.883	167.883
Réserves	55.015	55.015
Résultat net de l'exercice 2018	34.114	34.114
Résultat net de l'exercice - premier trimestre 2019	8.557	0
Intérêts minoritaires	588	591
PASSIF	437.924	409.956
Passifs non courants	324.016	297.951
Dettes financières non courantes	312.254	288.573
Établissements de crédit	277.389	253.725
Autres	34.865	34.848
Autres passifs financiers non courants	5.517	3.460
Autres passifs non courants	3.110	3.010
Passifs d'impôts différés	3.135	2.908
Passifs courants	113.908	112.005
Dettes financières courantes	83.133	87.282
Établissements de crédit	53.133	30.631
Autres	30.000	56.651
Autres passifs financiers courants	52	152
Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.601	5.249
Autres passifs courants	1.779	1.774
Comptes de régularisation	22.343	17.548
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	923.686	887.164