

BEYOND
REAL
ESTATE

JAARCIJFERS 2019



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Inhoudsopgave

1. Operationele activiteiten in 2019	3
1.1. 2019 in het kort	3
1.2. Vastgoedportefeuille	8
1.3. Investerings in 2019	13
1.4. Desinvesteringen in 2019	17
1.5. Ontwikkelingspotentieel	18
1.6. Verhuuractiviteit	20
1.7. Looptijd huurcontracten in de portefeuille	21
2. Financiële jaarresultaten 2019	24
2.1. Samenvatting	24
2.2. Kerncijfers	25
2.3. EPRA Kerncijfers	25
2.4. Geconsolideerde resultatenrekening	26
2.5. Geconsolideerde balans	29
2.6. Financiële structuur	31
3. Vooruitzichten 2020	34
4. Financiële kalender 2020	39
Bijlagen: Financiële staten	40

Alternatieve prestatemaatstaven

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



Kerncijfers Intervest 2019

- **Vastgoedportefeuille**
Groei met 3% of € 26 miljoen tot € 893 miljoen.
- **Yield**
Waardestijging door aanscherping rendementen in logistiek vastgoed met 53 bp.
- **EPRA resultaat per aandeel**
Stijging met 17% tot € 1,91. Stijging onderliggend EPRA resultaat met 3% tot € 1,68 (exclusief ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic) (€ 1,63 in 2018).
- **EPRA NAV**
Stijging met € 1,91 of 10% tot € 21,79 per aandeel.
- **Bezettingsgraad**
Totale bezettingsgraad stabiel op 93%. Stijging bezettingsgraad kantoren met 2%-punten tot 90%, bezettingsgraad logistiek vastgoed daalt met 2%-punten tot 96%.
- **WALL**
WALL volledige portefeuille 4,3 jaar (4,6 jaareinde 2018). WALL kantoren bedraagt 3,1 jaar (3,5 jaareinde 2018) en WALL logistiek 5,3 jaar (5,5 jaareinde 2018).
- **Schuldgraad**
Daling schuldgraad met 4,5%-punten van 43,5% tot 39% op 31 december 2019.
- **Rentevoet**
Daling gemiddelde rentevoet van de financieringen van 2,4% in 2018 naar 2,1% in 2019.
- **Dividend**
Brutodividend 2019 verhoogd naar € 1,53 per aandeel (€ 1,40 voor 2018).

Activiteiten 2019

- **Huurinkomsten**
9% van de huurinkomsten werd verlengd of vernieuwd in 2019 via langetermijnhuurcontracten; 4% verlengd of vernieuwd via kortetermijnhuurovereenkomsten.
- **Acquisities en investeringen**
Acquisities en investeringen in projectontwikkelingen in de logistieke portefeuille van € 54 miljoen.
- **Desinvestering**
Desinvestering van drie logistieke sites in België met een reële waarde van € 58 miljoen. Meerwaarde gerealiseerd van € 5 miljoen.

Toekomstige waardecreatie

- **Duurzaamheid**
Actieve inzet op duurzaamheid in 2019: 21% van de gebouwen wordt minstens 'BREEAM Very Good' gecertificeerd in 2020.
- **Ontwikkelingspotentieel**
Ontwikkelingspotentieel voor logistiek vastgoed in België met Genk Green Logistics van 250.000 m².

1. Operationele activiteiten in 2019

1.1. 2019 in het kort

Na het succesvol bereiken van haar groei doelstellingen in 2018 heeft Interinvest in 2019 verdere stappen gezet in haar **investeringsstrategie** om de portefeuille te laten groeien. Het strategisch groeiplan is gestoeld op de heroriëntering voor de kantoorportefeuille en het verder uitrollen van het Greenhouse-concept alsook op de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille. Hierbij wordt vooral gestreefd naar een evenwichtige verhouding tussen rendement en groei, waarbij niet-strategische panden die niet voldoende optimaal aansluiten bij de huidige en toekomstige karakteristieken van de portefeuille, worden gedesinvesteerd. Er zal geïnvesteerd worden in kwaliteitsvolle en duurzame logistieke gebouwen en kantoren, met bij de kantoren aandacht voor het bijzonder karakter, de architectuur en multifunctionaliteit, passend binnen de Greenhouse-beleving.

Gegeven de huidige situatie op de investeringsmarkt waarbij gebouwen te koop worden aangeboden aan scherpe rendementen, heeft Interinvest in 2019 ook aandacht besteed aan assetrotatie en heeft naast traditionele acquisities geïnvesteerd in grondreserves voor toekomstige uitbreidingen en in projectontwikkelingen waar hogere rendementen kunnen gerealiseerd worden.

Als gevolg van deze keuzes heeft Interinvest met een vastgoedportefeuille van € 893 miljoen op 31 december 2019 het vooropgestelde doel van een portefeuille van € 1 miljard eind 2019 niet behaald maar heeft geïnvesteerd in de kwaliteit en het ontwikkelingspotentieel van de portefeuille met hogere rendementen. Met lopende projectontwikkelingen in Nederland, Genk Green Logistics en de uitbreiding van logistieke bestaande gebouwen in België in het vooruitzicht blijft Interinvest haar groeiplan voortzetten.

Vastgoedportefeuille

In 2019 heeft de vastgoedportefeuille een **groei** gekend van 3% of € 26 miljoen, van € 867 miljoen op 31 december 2018 naar € 893 miljoen op jaareinde 2019. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de toename in de reële waarde (€ 22 miljoen) van de bestaande en in 2019 aangekochte gebouwen en van investeringen in de bestaande portefeuille (€ 8 miljoen). Daarnaast is met assetrotatie gewerkt aan de kwaliteit en het potentieel van de portefeuille door een mix van acquisities en investeringen in vastgoedbeleggingen, grondreserves en projectontwikkelingen in de logistieke portefeuille (€ 54 miljoen) en de desinvesteringen van enkele niet-strategische logistieke sites (€ 58 miljoen).

Op 31 december 2019 heeft Interinvest twee geïmmiteerde ontwikkelingen in Nederland. Het gaat om projecten in resp. Roosendaal en Eindhoven, waarbij Eindhoven in januari 2020 reeds opgeleverd is¹ en Roosendaal in het eerste kwartaal van 2020 opgeleverd zal worden. Daarnaast heeft Interinvest op 31 december 2019 nog een geïmmiteerde ontwikkeling in België (eerste gebouw in Genk) die in de loop van 2020 zal opgeleverd worden.

De **reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille** (zonder investeringen) is in 2019 toegenomen met bijna € 19 miljoen of 4%², voornamelijk door het aanscherpen van de rendementen in de logistieke portefeuille, zowel in België als in Nederland.

*Reële waarde
vastgoedportefeuille*

€ 893 miljoen

¹ Zie persbericht 30 januari 2020.

² Ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2018 bij gelijkblijvende portefeuille.

De verhouding van de vastgoedsegmenten in de portefeuille is op jaareinde 2019 61% logistiek vastgoed en 39% in kantoorgebouwen. 40% van de logistieke vastgoedportefeuille is nu in Nederland gelegen. Om haar activiteiten in **Nederland** te ondersteunen en verder te ontwikkelen heeft Intervest in 2019 een **kantoor in Eindhoven** geopend. Vanuit de nieuwe vestiging in Eindhoven wordt de Nederlandse logistieke portefeuille beheerd, bestaande uit een tiental logistieke objecten. Voor het property en asset management van de Nederlandse portefeuille werkt Intervest samen met Storms International Property Services.

40%*van logistieke vastgoedportefeuille in Nederland*

De totale vastgoedportefeuille heeft op 31 december 2019 een totale verhuurbare oppervlakte van 945.595 m².

Investerings- en desinvesteringen

Logistiek vastgoed

De acquisities in de logistieke portefeuille zijn een strategisch beoogde mix van duurdere investeringen in afgewerkte gebouwen met langetermijnhuurovereenkomsten, ontwikkelingen en built-to-suitprojecten waar een beter rendement gerealiseerd kan worden en het aanleggen van grondreserves waar zich marktopportunities kunnen voordoen zoals bijvoorbeeld last-milestadsdistributie. Dit uiteraard met inachtnaam en beperking van de risico's verbonden aan deze aanpak. Logistiek vastgoed wordt in de huidige markt immers steeds duurder. Derhalve is voorzichtigheid geboden in het acquisitietraject en worden investeringsrendementen scherp bewaakt.

In 2019 heeft Intervest haar investeringsstrategie verdergezet en haar positie als logistiek-eigenaar in het zuiden van Nederland langs de voornaamste logistieke assen verstevigd met een uitbreiding in Nederland met twee acquisities, in Roosendaal en Nijmegen, met langetermijnhuurovereenkomsten. Daarnaast is in het kader van het aanleggen van grondreserves in Den Bosch een gebouw aangekocht dat op termijn zal gesloopt en herontwikkeld worden voor last-milestadsdistributie. In totaal heeft Intervest in 2019 voor € 24 miljoen **nieuwe acquisities** gerealiseerd in Nederland (Roosendaal en Nijmegen). Verder heeft Intervest in 2019 reeds voor € 30 miljoen geïnvesteerd in logistieke **projectontwikkelingen** in Nederland en België (Eindhoven, Roosendaal en Genk). De oplevering van de projectontwikkeling in Eindhoven, Nederland is gebeurd op 30 januari 2020. De oplevering van Roosendaal is gepland in het eerste kwartaal van 2020.

*Acquisities en investeringen in projectontwikkelingen***€ 54 miljoen**

In 2019 heeft Intervest drie logistieke sites in België **gedesinvesteerd** met een reële waarde van € 58 miljoen op 31 december 2018 en realiseert hiermee een aantrekkelijke meerwaarde van € 5 miljoen. Door deze desinvestering speelt Intervest in op de hoogconjunctuur in de logistieke vastgoedmarkt en desinvesteert gebouwen die niet voldoende optimaal aansluiten bij de karakteristieken van de portefeuille.

*Desinvestering met aantrekkelijke meerwaarde***€ 5 miljoen**

Kantoren

In de kantorenmarkt ziet Intervest mogelijkheden om te investeren aan attractievere rendementen, op voorwaarde dat de kantoorgebouwen geschikt zijn om het Greenhouse-concept toe te passen waarbij klassieke kantoorruimten gecombineerd worden met uitgebreide dienstverlening, serviced offices, coworking, gemeenschappelijke vergaderzalen en evenementenruimtes.

Het verder **concretiseren** van het **Greenhouse-concept** is ook in 2019 goed onthaald op de kantorenmarkt. Kantoorgebouwen ingericht als vooruitstrevende inspirerende ontmoetingsplekken met coworking en uitgebreide dienstverlening, vallen ook bij traditionele huurders in de smaak zoals blijkt uit de gerealiseerde verhuringen en de gemiddelde hogere jaarhuur

Verder concretiseren Greenhouse-concept

voor de Greenhouse-gebouwen. De bezettingsgraad voor de kantoorgebouwen met een Greenhouse-concept bedraagt per 31 december 2019 gemiddeld 93%. Verder is een uitbreiding van de coworking community volop aan de gang met de uitwisselbaarheid van werkplekken met andere aanbieders op locaties waar Intervest geen coworking aanbiedt.

In 2019 zijn voor € 8 miljoen **investeringen en uitbreidingen in de bestaande portefeuille** uitgevoerd, waarvan circa € 6 miljoen in de verdere concretisering van het Greenhouse-concept. Zo zijn op de eerste verdieping in Greenhouse BXL extra vergaderzalen gecreëerd en is gewerkt aan de verdere afwerking van de coworkingruimtes, een groenzone en parkeergelegenheid.

Ontwikkelingspotentieel

In België heeft Intervest in 2019 gewerkt aan de verdere ontwikkeling van **Genk Gr woueen Logistics**. Dit project heeft een toekomstig ontwikkelingspotentieel van circa 250.000 m² state-of-the-art logistiek vastgoed op zone B van de voormalige Ford-site, gespreid over een termijn van vijf jaar. De site is door haar locatie, omvang en multimodale bereikbaarheid een uitzonderlijke investeringsopportunity.

*Genk Green Logistics
ontwikkelingspotentieel
van*

250.000 m²

De commercialisering van de geplande nieuwbouwontwikkeling op zone B is volop aan de gang. Hoewel De Vlaamse Waterweg in 2020 en 2021 nog sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken op zone A zal uitvoeren, kunnen nieuwbouwontwikkelingen op grote delen van zone B reeds gelijktijdig met de saneringswerken aangevat worden. De nieuwbouw voor een eerste logistiek gebouw van circa 25.000 m² is begin 2020 opgestart om naar verwachting tegen medio 2020 klaar te zijn.

Duurzaamheid

In 2019 heeft Intervest actief ingezet op duurzaamheid waardoor 21% van de gebouwen minstens 'BREEAM Very Good' gecertificeerd zullen worden in de eerste jaarhelft van 2020. Daarnaast heeft Intervest in 2019 gezorgd voor het verhuren van dakoppervlakte op zeven Nederlandse logistieke sites om uit te rusten met fotovoltaïsche-installaties, waarvan er reeds vier geplaatst zijn eind 2019, goed voor 58.000 m².

Intervest zet ook haar strategie inzake duurzaamheid verder in 2020 door 'BREEAM-In-Use' certificaten voor haar panden te hernieuwen of aan te vragen, een 'BREEAM 'Excellent' tot 'Outstanding' classificatie na te streven bij nieuwbouwprojecten en zo mogelijk verder fotovoltaïsche installaties te plaatsen op de daken van logistieke panden. Intervest blijft eveneens acties ondernemen om haar duurzame bedrijfsvoering aan te houden met de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties als leidraad en zal hierover rapporteren in een afzonderlijk Duurzaamheidsverslag.

Verhuuractiviteit en bezettingsgraad

De **bezettingsgraad** van de totale vastgoedportefeuille van Intervest is stabiel gebleven op 93% op 31 december 2019. Voor de kantorenportefeuille is de bezettingsgraad met 2%-punten toegenomen tot 90% op 31 december 2019, voornamelijk het gevolg van nieuwe verhuringen en uitbreidingen in Mechelen. De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille daalt tot 96% op 31 december 2019 (98% jaareinde 2018) voornamelijk door het vertrek van huurder Fiege in Puurs. Gezien de strategische zichtlocatie van deze site en de interesse van logistieke spelers in deze regio zijn verschillende gesprekken met potentiële huurders lopende en bekijkt Intervest de toekomstmogelijkheden van dit gebouw.

Bezettingsgraad

93%

In 2019 is **9% van de huurinkomsten** afgesloten of verlengd in **34 langetermijnhuurovereenkomsten**, goed voor 88.000 m². Het betreft een mix van huurcontracten voor kantoren (7% van de totale jaarhuur kantoren) en huurcontracten voor logistieke gebouwen (10% van de totale jaarhuur logistiek). De belangrijkste verhuringen zijn opgetekend in Oevel in de logistieke portefeuille en in Mechelen voor het kantorenssegment. De verhuuractiviteit heeft zich in 2019 voornamelijk toegespitst op contracten met bestaande huurders, wat het vertrouwen van de klanten in Interinvest bevestigt.

9% langetermijnhuurovereenkomsten

Naast de verhuringen en verlengingen op lange termijn is **4% van de huurinkomsten** vernieuwd of verlengd in **kortetermijnhuurovereenkomsten** met een onbepaalde looptijd of een looptijd van minder dan één jaar.

4% kortetermijnhuurovereenkomsten

In het kantorenssegment zijn er bovendien **72 flexibele contracten** afgesloten voor coworking en serviced offices in Greenhouse BXL, Mechelen en Antwerp.

Resultaten en dividend

De verwezenlijking van het strategisch groeiplan eind 2018 toont zich duidelijk in de resultaten van 2019 en heeft geleid tot een toename van het EPRA resultaat in 2019.

Het **EPRA resultaat** voor boekjaar 2019 is met 50% toegenomen ten opzichte van boekjaar 2018. De huurinkomsten zijn gestegen met 38% als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille en de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic. Deze toename van de huurinkomsten wordt deels gecompenseerd door hogere vastgoedkosten, algemene kosten en financieringskosten gerelateerd aan de groei van Interinvest en haar vastgoedportefeuille. Exclusief de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Medtronic stijgt het EPRA resultaat met 32% ten opzichte van 2018.

Stijging van EPRA resultaat

50%

De **operationele marge** is verbeterd met 2%-punten en stijgt van 83% in 2018 naar 85% in 2019. Zonder de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Medtronic blijft de operationele marge stabiel.

Operationele marge

+2%-punten

Het **EPRA resultaat per aandeel** bedraagt € 1,91 voor 2019 tegenover € 1,63 voor 2018. Exclusief de ontvangen vergoeding van huurder Medtronic zou het EPRA resultaat per aandeel voor 2019 € 1,68 bedragen of een toename met 3% ten opzichte van 2018. Dit ondanks een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 28% als gevolg van de kapitaalverhoging van november 2018 en het keuzedividend in mei 2019.

EPRA resultaat per aandeel

€ 1,91

Het **brutodividend** voor boekjaar 2019 zal € 1,53¹ per aandeel bedragen (€ 1,40 voor 2018) wat een brutodividendrendement van 6,0% betekent op basis van de slotkoers van het Intervestaandeel op 31 december 2019, die € 25,60 bedraagt. De nettowaarde (reële waarde) bedraagt € 21,25 per aandeel op 31 december 2019, tegenover € 19,62 op 31 december 2018, waardoor het aandeel met een premie van 20% noteert op 31 december 2019.

Brutodividend **€ 1,53**

Premie **20%**

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

Eigen vermogen

Op 31 december 2019 bedraagt de **netto waarde (reële waarde)** per aandeel € 21,25 tegenover € 19,62 op 31 december 2018. De **EPRA NAV** per aandeel bedraagt € 21,79 op 31 december 2019. Dit betekent een toename van € 1,91 per aandeel of 10% tegenover een EPRA NAV per aandeel van € 19,88 op 31 december 2018. De toename is voornamelijk een gevolg van de combinatie van de EPRA-resultaatgeneratie, de waarde stijging van de vastgoedportefeuille en de dividenduitkering over het boekjaar 2018.

+10% EPRA NAV

€ 21,79

Door het keuzedividend waarbij 45,2% van de aandeelhouders gekozen heeft voor aandelen, is het **eigen vermogen** versterkt met € 8,6 miljoen in mei 2019.

Beurswaarde

€ 631 miljoen

De **marktkapitalisatie** van Interinvest bedraagt € 631 miljoen op 31 december 2019.

De **schuldgraad** van Interinvest bedraagt 39% op 31 december 2019 (43,5% op 31 december 2018). De afname met 4,5%-punten is voornamelijk het gevolg van de waarde stijging in de logistieke portefeuille en de desinvestering van drie logistieke sites in België op jaareinde 2019.

Financieringen

In het kader van de financiering van haar groeiplan heeft Interinvest in 2019 de totale **financieringsportefeuille** verder versterkt en geoptimaliseerd met ondermeer de uitbreiding en verdere diversificatie van verschillende financieringsbronnen voor een totaal bedrag van € 68 miljoen en de uitbreiding van het commercial-paperprogramma tot € 65 miljoen (€ 30 miljoen op 31 december 2018). Verder is een bestaande financiering van € 30 miljoen verlengd en werd een obligatielening van € 25 miljoen, die op vervaldag gekomen is, terugbetaald. De gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten bedraagt 4,0 jaar op jaareinde 2019.

Optimalisering
en versterking
financierings-
portefeuille

In lijn met de optimalisatie van de financieringsportefeuille is voor de indekking van het renterisico een bijkomende interest rate swap afgesloten, voor een notioneel bedrag van € 15 miljoen en zijn een aantal bestaande indekkingsinstrumenten, voor een notioneel bedrag van € 60 miljoen, heronderhandeld en verlengd aan een lagere rente en met looptijden van 5 tot 7 jaar. De gemiddelde looptijd van de interest rate swaps is hierdoor verlengd van 4,2 jaar naar 4,4 jaar op 31 december 2019. De **indekkingsratio** bedraagt 97% op jaareinde 2019 en is hoger dan de strategische doelstelling van Interinvest om een indekkingsratio van minstens 80% aan te houden als gevolg van de desinvesteringen op jaareinde 2019.

Deze financieringen, rente-indekkingen en optimalisaties hebben er voor gezorgd dat de gemiddelde **financieringskost** van Interinvest verlaagd is van 2,4% in 2018 naar 2,1% in 2019.

Gemiddelde
financieringskost **2,1%**

Op jaareinde 2019 is er een buffer van € 186 miljoen aan **niet-gebruikte kredietlijnen** beschikbaar voor de financiering van lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2020. Daarnaast komt in het eerste kwartaal van 2020 € 33 miljoen aan kredietlijnen op vervaldatum.

€ 186 miljoen
niet-gebruikte krediet-
lijnen beschikbaar

Door de beperkte **schuldgraad** van 39% op 31 december 2019 kan Interinvest nog circa € 200 miljoen investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.

1.2. Vastgoedportefeuille

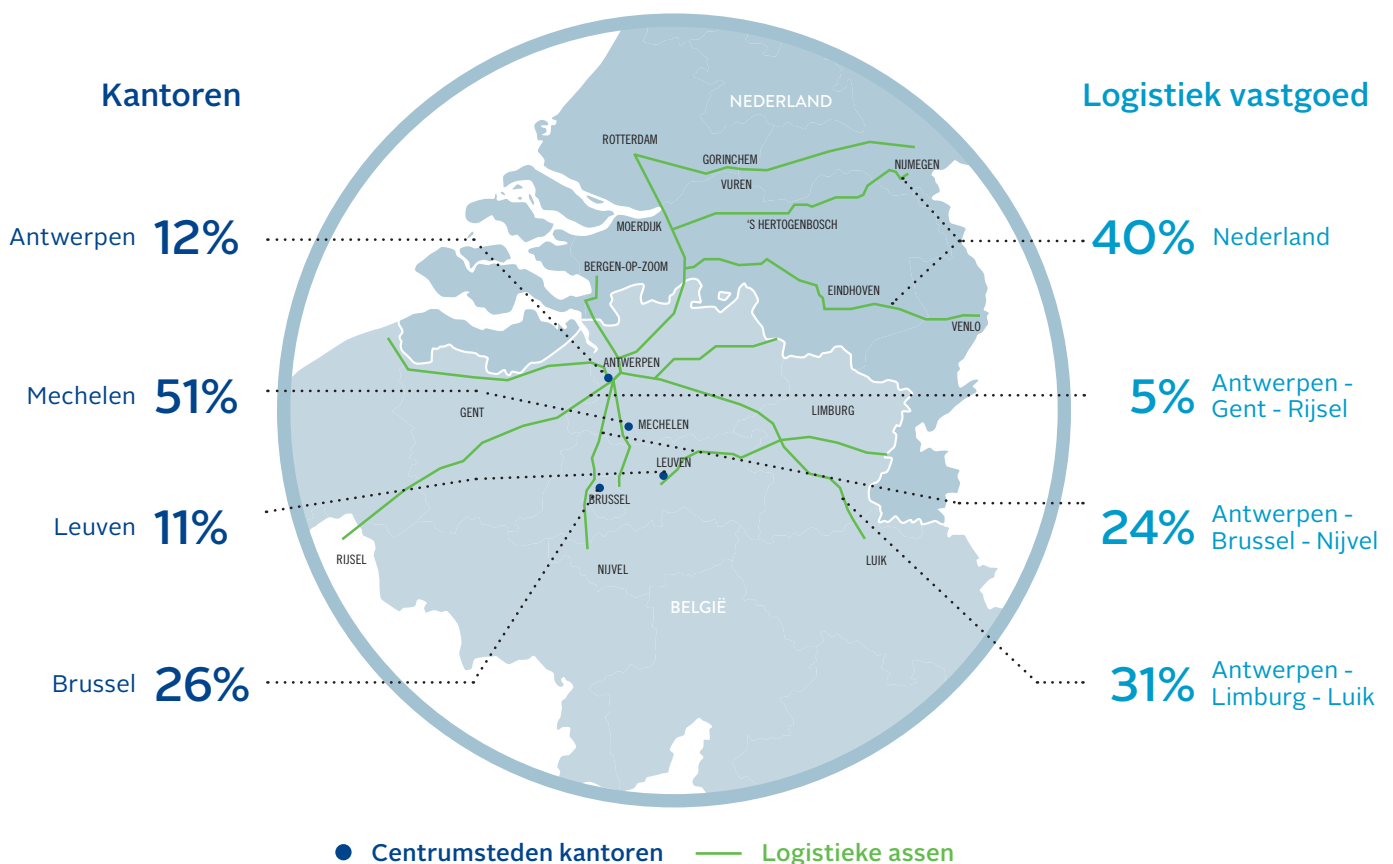
Kerncijfers*	31.12.2019					31.12.2018						
	Logistiek		Totaal logistiek	Kantoren		Totaal	Logistiek		Totaal logistiek	Kantoren		Totaal
	België	Nederland		Totaal kantoren	België		Nederland	Totaal kantoren				
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in miljoen €)	325	218	543	350	893	366	154	520	347	867		
Verhouding vastgoed segment (in %)	36%	25%	61%	39%	100%	42%	18%	60%	40%	100%		
Contractuele huren (in miljoen €)	22	12	34	28	62	27	10	37	27	64		
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,9%	5,9%	6,5%	8,1%	7,2%	7,5%	6,3%	7,2%	7,8%	7,4%		
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	7,3%	5,9%	6,7%	9,0%	7,7%	7,7%	6,3%	7,3%	8,9%	7,9%		
Nettohuurrendement (EPRA NIY) (in %)	5,8%	5,0%	5,5%	6,5%	5,9%	6,3%	5,6%	6,1%	6,3%	6,2%		
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervalddag) (in jaren)	3,2	9,3	5,3	3,1	4,3	3,8	10,1	5,5	3,5	4,6		
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	94%	100%	96%	90%	93%	97%	100%	98%	88%	93%		
Aantal verhuurbare sites	21	10	31	13	44	24	8	32	13	45		
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	474	234	708	238	946	589	196	785	238	1.023		

* Alle begrippen en hun berekening zijn opgenomen in een lexicon op de website www.intervest.be, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven".

Aard van de portefeuille

De verhouding tussen de beide vastgoedsegmenten is op jaareinde 2019 61% logistieke gebouwen en 39% kantoren ten opzichte van respectievelijk 60% en 40% op 31 december 2018. 40% van de totale logistieke vastgoedportefeuille is gelegen in Nederland. Op 31 december 2018 was dit 30%.

Geografische spreiding van de portefeuille



Intervest investeert in kantoorgebouwen in België en in logistieke panden in België en Nederland, gebouwen van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt betreft voornamelijk moderne gebouwen, gelegen op strategische locaties, vaak in clusters. Het kantoorgedeelte concentreert zich in en rond centrumsteden als Antwerpen, Mechelen, Brussel en Leuven en ligt zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad. Het logistieke deel van de portefeuille in België is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Rijsel. In Nederland concretiseert de portefeuille zich op de assen Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen (A59), Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen (A15) en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo (A58/A67).

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

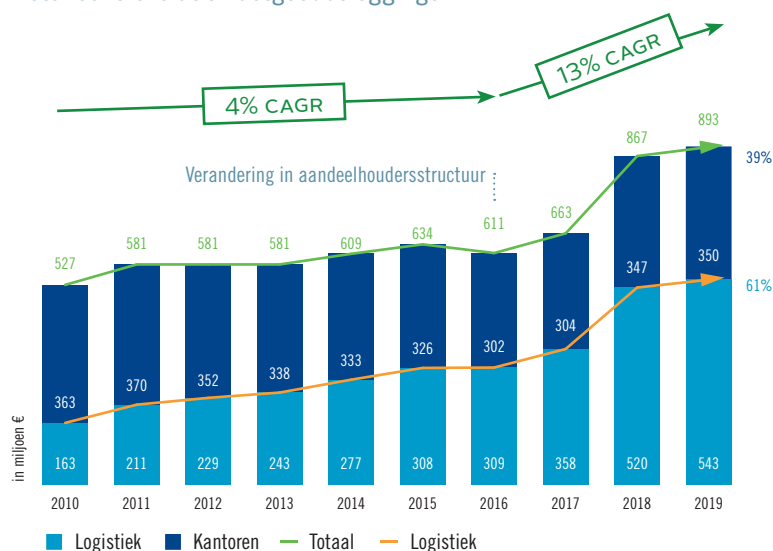
in duizenden €

	2019			2018		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
	346.769	519.735	866.504	304.250	358.518*	662.768*
• Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	23.953	23.953	33.723	111.715	145.438
• Investerings in projectontwikkelingen	0	29.594	29.594	0	3.828	3.828
• Desinvestering van vastgoedbeleggingen	0	-57.665	-57.665	0	0	0
• Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	6.803	1.317	8.120	9.158	1.089	10.247
• Verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	37.190	37.190
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.503	25.810	22.307	-362	7.395	7.033
Balans op 31 december	350.069	542.744	892.813	346.769	519.735	866.504
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	358.821	564.206	923.027	355.438	539.466	894.904

* Balans op 1 januari 2018 herwerkt met via recht van gebruik gehouden vastgoed als gevolg van toepassing IFRS 16.

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van Intervest is in 2019 toegenomen met € 26 miljoen en bedraagt op 31 december 2019 € 893 miljoen (€ 867 miljoen op 31 december 2018).

Historische evolutie vastgoedbeleggingen



De reële waarde van de **logistieke portefeuille** is in 2019 toegenomen met € 23 miljoen of 4% door:

- de toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met € 26 miljoen of 6%, voornamelijk door aanscherping van de yields in de logistieke portefeuille, zowel in Nederland als in België
- de acquisitie van twee logistieke sites (Roosendaal en Nijmegen) in Nederland voor € 24 miljoen
- de investeringen in de projectontwikkelingen in Genk, Eindhoven en Roosendaal en een grondreserve in Den Bosch voor € 30 miljoen
- de desinvestering van de logistieke sites in Aartselaar, Houthalen en Oudsbergen met een reële waarde van € 58 miljoen
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 1 miljoen.

De reële waarde van de **kantorenportefeuille** is in 2019 toegenomen met € 3 miljoen of 1% voornamelijk door:

- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille van € 7 miljoen, hoofdzakelijk in Greenhouse BXL
- de daling van de reële waarde van de kantorenportefeuille met € 4 miljoen, voornamelijk door de waardevermindering van Woluwe Garden als gevolg van het reeds aangekondigde vertrek van huurder PwC tegen eind 2021.



Greenhouse BXL

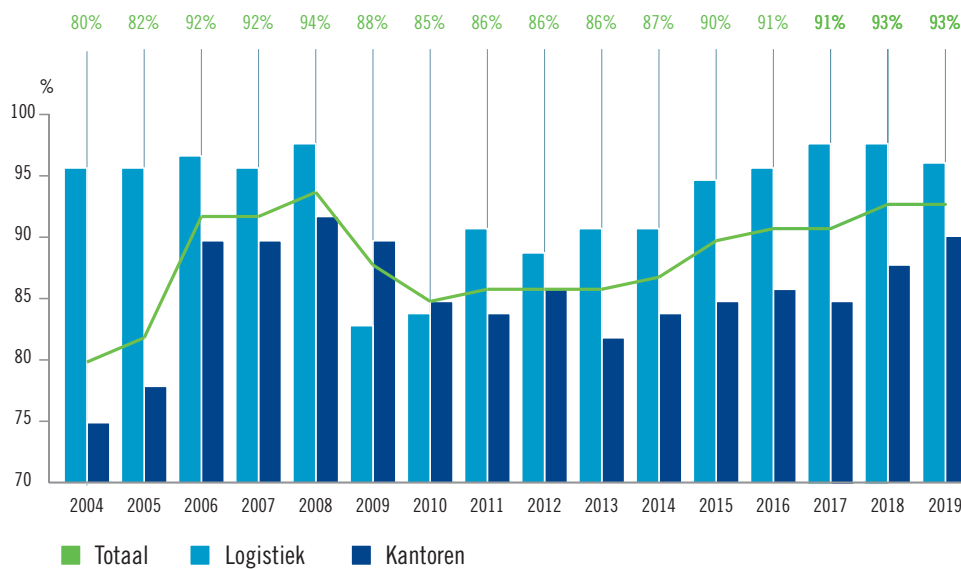
Bezettingsgraad

De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille is in 2019 stabiel gebleven en bedraagt 93% op 31 december 2019 (93% op jaareinde 2018).

Voor de **kantorenportefeuille** is de bezettingsgraad met 2%-punten toegenomen tot 90% op 31 december 2019 (88% jaareinde 2018) voornamelijk als gevolg van nieuwe verhuringen en uitbreidingen in Mechelen.

De bezettingsgraad van de **logistieke portefeuille** daalt met 2%-punten tot 96% op 31 december 2019 (98% jaareinde 2018) hoofdzakelijk als gevolg van het vertrek van huurder Fiege in Puurs in het vierde kwartaal van 2019. Gezien de strategische zichtlocatie van deze site en de huidige interesse in deze regio zijn verschillende gesprekken met potentiële huurders lopende en bekijkt Intervest de toekomstmogelijkheden van dit gebouw.

Historische evolutie bezettingsgraad



1.3. Investerings in 2019

Interinvest heeft haar investeringsstrategie in 2019 verder gezet met **acquisities en investeringen in projectontwikkelingen** in België en Nederland voor € 54 miljoen en **uitbreidingen en investeringen in de bestaande portefeuille** voor € 8 miljoen.

In Nederland heeft Interinvest in 2019 voor € 24 miljoen **nieuwe acquisities** gerealiseerd in Roosendaal en Nijmegen. De nieuw verworven sites hebben samen een verhuurbare oppervlakte van circa 37.000 m² en genereren een huurinkomstenstroom van € 1,7 miljoen op jaarbasis. De acquisities hebben gemiddeld een bruto-aanvangsrendement van 7,0%.

Verder is voor € 30 miljoen geïnvesteerd in **projectontwikkelingen** in België en Nederland, en een grondreserve in Den Bosch. De oplevering van de projectontwikkeling in Eindhoven, Nederland is gebeurd op 30 januari 2020. De oplevering van Roosendaal is gepland in het eerste kwartaal van 2020.

Acquisities logistiek vastgoed in Nederland

Rosendaal, Borchwerf II: built-to-suitcentrum voor productie- en distributieactiviteiten

In het eerste semester van 2019 heeft Interinvest een nieuwbouw built-to-suitcentrum van 17.800 m² voor productie- en distributieactiviteiten op de logistieke hotspot Borchwerf II in het expansieve Roosendaal verworven.

Dit state-of-the-artgebouw werd op 1 maart 2019 opgeleverd en aan Interinvest overgedragen voor een totaal investeringsbedrag 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%. Op de site zijn intussen ook zonnepanelen geplaatst.

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 is een fotovoltaïsche installatie geplaatst.

Dit is de derde acquisitie van Interinvest in Roosendaal waardoor Interinvest haar cluster in één van de belangrijkste logistieke knooppunten van West-Brabant verder uitbreidt. Interinvest is eveneens eigenaar van een logistiek complex van circa 38.200 m² op bedrijventerrein Majoppenveld en van een logistieke projectontwikkeling van circa 28.000 m² op Borchwerf I waarvan de oplevering in het eerste kwartaal van 2020 verwacht wordt.

Nijmegen, De Vlotkampweg 67-71: strategische grondpositie

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

Het distributiecentrum van in totaal 19.200 m² omvat 17.500 m² magazijnruimte en 1.700 m² 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.

De logistieke site wordt integraal gehuurd 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.

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



Investerings in projectontwikkelingen in Nederland

Roosendaal, Borchwerf I - Braak: ontwikkeling logistiek project

Intervest tekende begin 2018 een koopovereenkomst voor de verwerving van een terrein voor de ontwikkeling van een modern en hoogwaardig logistiek distributiecentrum van 28.000 m² op het bedrijventerrein Borchwerf I in Roosendaal. Het terrein werd, na de benodigde sloopwerkzaamheden, op 25 april 2019 bouwrijp overgedragen aan Intervest, waarna de bouwwerkzaamheden van start zijn gegaan.

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

Op het moment van oplevering zal de site nog niet verhuurd zijn maar is de commercialisatie door De Lobel & Partners en CBRE volop lopende. Intervest verwacht dat het gebouw circa € 1,4 miljoen huurinkomen op jaarbasis zal genereren. Het brutoaanvangsrendement van deze investering bedraagt 7,1% en komt neer op een investering van € 19,5 miljoen.



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

Gold Forum, een state-of-the-art zeer duurzaam logistiek gebouw op het bedrijvenpark Flight Forum nabij de luchthaven van Eindhoven, is op 30 januari 2020 opgeleverd en aan Interinvest overgedragen voor een investeringsbedrag van € 18,9 miljoen. Deze transactie, via het afsluiten van een turnkey-koopovereenkomst, kondigde Interinvest eerder¹ aan.

Het prominente gebouw met opvallende goudkleurige gebogen gevel vormt één geheel met het bedrijfspand Silver Forum dat Interinvest in 2018 verwierf, waardoor één logistiek complex van in totaal bijna 50.000 m² op een multimodale locatie gerealiseerd is. De ligging en configuratie van het gebouw in de Eindhovense regio, maakt dat het gebouw tevens geschikt is als stadsdistributie-magazijn.

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

Het project is niet verhuurd maar levert onmiddellijk huurinkomsten van € 1,2 miljoen op jaarbasis op voor Interinvest door de huurgarantie van 24 maanden toegekend door de verkoper. Gezien de beperkte beschikbaarheid in de Eindhovense regio en verschillende contacten met diverse kandidaat-huurders, wordt thans verwacht dat het gebouw medio 2020 volledig verhuurd zal zijn.

¹ Zie persbericht 5 november 2018.



Den Bosch: grondreserve voor latere herontwikkeling

In de loop van het derde kwartaal 2019 heeft Intervest een site in Den Bosch (Nederland) aangekocht met het oog op het aanleggen van een grondreserve voor latere herontwikkeling.

De grond is aangekocht met een verouderd gebouw voor een bedrag van € 2,3 miljoen en biedt na het aflopen van de huur medio 2020 mogelijkheden voor herontwikkeling. Het terrein is zeer dicht bij de stad gelegen en is hierdoor uitermate geschikt voor last-milestads-distributie. Bedoeling is om er een built-to-suitproject te realiseren van waaruit bedrijven en winkels in de stad kunnen bevoorrad worden.

Met deze vorm van slimme stadsdistributie komt er minder zwaar vervoer van en naar de stad en kunnen winkels hun voorraden optimaal beheren. Zo draagt Intervest ook duurzaam bij aan het opvangen van de mobiliteitsproblematiek om en rond een stad.

1.4. Desinvesteringen in 2019

Gezien de huidige situatie op de investeringsmarkt waarbij logistiek vastgoed wordt aangeboden aan scherpe rendementen, besteedt Intervest ook aandacht aan assetrotatie voor gebouwen die niet voldoende optimaal aansluiten bij de huidige en toekomstige karakteristieken van de portefeuille.

De desinvestering van drie niet-optimale logistieke sites in België (Aartselaar, Houthalen en Oudsbergen) met een totale reële waarde van € 58 miljoen, zorgde voor een aantrekkelijke meerwaarde van € 5 miljoen.

Logistiek vastgoed in België

Aartselaar

Het logistieke gebouw in Aartselaar werd gedesinvesteerd in 2019. Dit pand is een eerder verouderd pand uit 1993, dat niet langer in de portefeuille van Intervest past. Het gebouw is in de zomer van 2019 volledig leeggekomen na het faillissement van de huurder. De verkoopprijs bedraagt € 4,3 miljoen (exclusief taksen en aankoopkosten) wat 7% hoger is dan de reële waarde van het pand op 31 december 2018.

Houthalen - Oudsbergen

Eind 2019 desinvesteert Intervest nog twee logistieke sites in Houthalen en Oudsbergen voor een nettoverkoopprijs van € 63 miljoen.

Intervest speelt door de verkoop van deze twee sites in op de hoogconjunctuur in de logistieke vastgoedmarkt en realiseert hiermee een aantrekkelijke meerwaarde van € 5 miljoen. In de eerste jaarhelft van 2019 heeft Intervest een éénmalige verbrekingsvergoeding ontvangen van € 5,9 miljoen door het vertrek van huurder Medtronic in Oudsbergen.

De logistieke sites in Houthalen en Oudsbergen, gefaseerd gebouwd tussen 1999 en 2012 met een totale verhuurbare oppervlakte van circa 105.000 m², zijn respectievelijk in 2011 en 2014 verworven door Intervest. De bezettingsgraad van deze gebouwen samen bedroeg op het moment van de verkoop 61%. Intervest heeft aan de koper een huurgarantie van maximaal 24 maanden geleverd op de bestaande leegstand in Oudsbergen ten gevolge het vertrek van huurder Medtronic.

Op het moment van de verkoop vertegenwoordigden de gebouwen 6% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Interinvest en genereerden een jaarlijks huurinkomen van circa € 2,6 miljoen. Deze desinvestering gebeurde aan een exit yield van circa 7% en een IRR van 13%. De verkoop is afgesloten met een vennootschap die wordt gecontroleerd door de Zuid-Afrikaanse investeerder Investec Property Fund en beheerd door de Engelse fondsbeheerder Ares Management Limited.

1.5. Ontwikkelpotentieel

De logistieke investeringsmarkt is erg in trek en aankooprijzen voor logistieke sites stijgen gestaag. Interinvest kijkt voor de groei van de logistieke portefeuille daarom niet louter naar acquisities an sich, maar neemt ook de mogelijkheden in overweging voor (her-)ontwikkelingen of de aanleg van grondreserves voor toekomstige uitbreidingen of herontwikkeling. Ook evoluties op het vlak van logistieke distributie bepalen mee de keuze van de aanschaf van nieuwe sites.

Eind 2019 heeft Interinvest haar grondreserve verder uitgebreid met de acquisitie van Den Bosch in Nederland en enkele logistieke projectontwikkelingen in de pijplijn. In België wordt verder gewerkt aan de herontwikkeling van zone B van de voormalige Ford-site in Genk.

België

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

Genk Green Logistics, een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV) naar Belgisch recht, is de samenwerkingsvennootschap tussen Interinvest enerzijds en Group Machiels anderzijds, die samen met ontwikkelaar MG Real Estate en DEME Environmental Contractors instaat voor de herontwikkeling van een van de meest grootschalige trimodaal ontsloten logistieke hubs in Vlaanderen.



De site is **strategisch gelegen** in de belangrijke logistieke corridor Antwerpen - Limburg - Luik. De terreinoppervlakte van 133 hectare en de trimodale ontsluiting via het Albertkanaal, het spoor en de nabijheid van de E314 en E313, zijn unieke troeven om Genk Green Logistics als logistieke hotspot op de kaart te zetten. Genk Green Logistics heeft in 2018 het terrein aangekocht op zone B van de voormalige Ford-site die 42 hectare groot is. Zone A is voorzien als openbaar domein en voor gemeenschappelijke functies. Zone C is eigendom van De Vlaamse Waterweg.

Genk Green Logistics voorziet een **volledig nieuwbouwproject** op zone B dat zal bestaan uit een state-of-the-art logistiek complex dat na volledige ontwikkeling ruim **250.000 m²** logistiek vastgoed zal omvatten. Het is de bedoeling om deze oppervlakte verdeeld over verschillende gebouwen vermoedelijk over een periode van vijf jaar gefaseerd te ontwikkelen.

Genk Green Logistics staat voor een **ontwikkelingsplan** met een duidelijke commerciële focus op grootschaligheid en e-commerce. Het verwacht hiermee een breed scala aan gebruikers tot de site te kunnen aantrekken, gaande van retailers t.b.v. e-commerce activiteiten, e-fulfilment dienstverleners, tot de klassieke 3PL-organisaties. De site zal ook open staan voor andere logistieke behoeftes of slimme maakindustrie.

De **commercialisering** van de geplande nieuwbouwontwikkeling op zone B is reeds opgestart. Hoewel De Vlaamse Waterweg in 2020 en 2021 nog sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken op zone A zal uitvoeren, kan Genk Green Logistics gelijktijdig de nieuwbouwontwikkelingen op grote delen van zone B aanvatten. De nieuwbouw van een eerste state-of-the-art logistiek gebouw van circa 25.000 m² is begin 2020 opgestart. Genk Green Logistics wil dit eerste gebouw in 2020 operationeel hebben.



1.6. Verhuuractiviteit

Op vlak van verhuringen heeft Interinvest het voorbije jaar 2019 in totaal **9% van de huurinkomsten**, of een nettojaarhuur van € 5,3 miljoen, **voor langetermijn verlengd of vernieuwd**. In 2018 was dit, onder andere met de verhuringen in het gerenoveerde Greenhouse BXL, 15% of een nettojaarhuur van € 7,1 miljoen. Er werden in 2019 34 verhuurtransacties afgesloten voor samen 88.000 m² met nieuwe of zittende huurders. De verhuuractiviteit heeft zich in 2019 voornamelijk toegespitst op contracten met bestaande huurders, wat het vertrouwen van de klanten in Interinvest bevestigt. Met name 8% van de huurinkomsten (6% in 2018) of 76.000 m² in 22 transacties werd gesloten met bestaande huurders onder de vorm van verlengingen of uitbreidingen. In 2019 heeft Interinvest 12 transacties afgesloten met nieuwe huurders, goed voor 12.000 m² of 1% van de huurinkomsten (8% in 2018).

In de **kantorenportefeuille** heeft Interinvest 15.300 m² verhuurd voor langetermijn in 27 transacties, goed voor 7% van de huurinkomsten van het kantorenssegment. In 2018 was dit 21% in 30 transacties. Het betreft in 2019 een mix van kleinere nieuwe huurders (9 transacties die bijna 2% van de huurinkomsten van het kantoorsegment vertegenwoordigen) en verlengingen en uitbreidingen met bestaande huurders (18 transacties goed voor 5% van de huurinkomsten van het kantoorsegment) zoals Galapagos, LBC en Basic Fit. 87% van de langetermijnverhuringen gesloten in de kantorenportefeuille in 2019 betreft verhuringen in Mechelen.

In de **logistieke portefeuille** is 72.300 m² op lange termijn verhuurd in 7 transacties, goed voor 10% van de huurinkomsten van het logistieke segment. In 2018 was dit 10% in 8 transacties. Ook hier zijn voornamelijk overeenkomsten gesloten met bestaande huurders, goed voor 9% van de huurinkomsten van het logistieke segment met o.m. als belangrijkste transactie de verlenging en uitbreiding van Estée Lauder in Oevel.

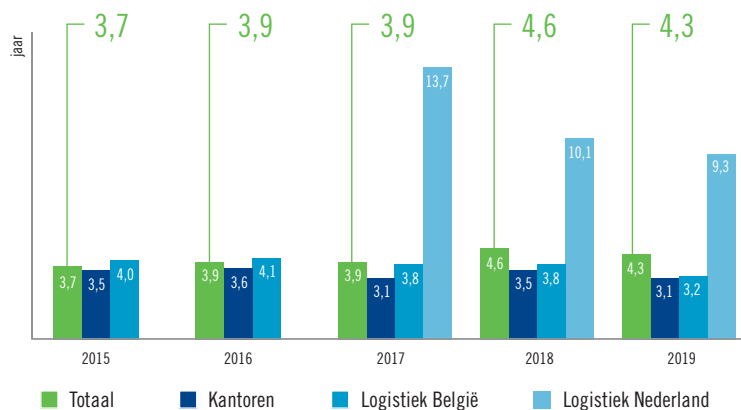
Naast deze verhuringen en verlengingen op lange termijn zijn ook voor een nettojaarhuur van € 2,5 miljoen of 4% van de huurinkomsten **tijdelijke contracten** afgesloten of verlengd met een onbepaalde looptijd of een looptijd van minder dan één jaar. Deze tijdelijke contracten in het kantoren- en logistieke segment tonen aan dat Interinvest meedenkt met haar klanten in het zoeken naar flexibele oplossingen die nauw aansluiten bij de vaak specifieke noden van hun business.

In het kantorenssegment zijn ook **72 flexibele contracten** gesloten voor coworking en serviced offices in Greenhouse BXL, Mechelen en Antwerp. De flexibiliteit van de nieuwe Greenhouse-coworkingformule, die abonnees de mogelijkheid biedt om gebruik te maken van de coworking lounges op de drie Greenhouse locaties, heeft een toename in het aantal coworkers als gevolg.



1.7. Looptijd huurcontracten in portefeuille

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum



De **gemiddelde resterende huurperiode tot de eerstvolgende vervalddag (WALL)** van de totale portefeuille bedraagt op 31 december 2019 4,3 jaar (4,6 jaar op 31 december 2018).

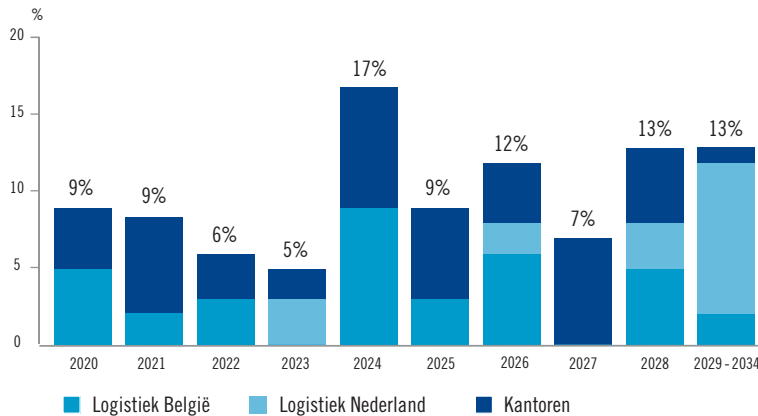
Voor de kantoren bedraagt de WALL 3,1 jaar op 31 december 2019 ten opzichte van 3,5 jaar op 31 december 2018.

Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervalddag 5,3 jaar op 31 december 2019, ten opzichte van 5,5 jaar op 31 december 2018. In de logistieke portefeuille in België bedraagt de WALL 3,2 jaar waar deze per 31 december 2018 3,8 bedroeg. In de Nederlandse logistieke portefeuille neemt de WALL af van 10,1 jaar eind 2018 naar 9,3 jaar op 31 december 2019.

Anders dan in Nederland is het in de huidige Belgische marktomstandigheden vaak moeilijk om contracten met een langere vaste looptijd te sluiten met huurders. Zo wensen de grotere 'third party' logistieke spelers vaak een grote mate aan flexibiliteit en vragen zij naar contracten met breakdata op korte termijn of contracten met een onbepaalde looptijd die permanent opzegbaar zijn mits het in acht nemen van een aantal maanden vooropzeg. In het kantorensegment blijft de klassieke 3/6/9 de standaard maar zijn langere looptijden of boeteclausules bij het nemen van een eerste break ook geen uitzondering.

Met een gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum die in haar drie vastgoedsegmenten groter is dan 3 jaar, heeft Interinvest voldoende huurzekerheid om het risico op eventuele leegstand in te perken.

Eindvervaldatum van de huurcontracten in de volledige portefeuille



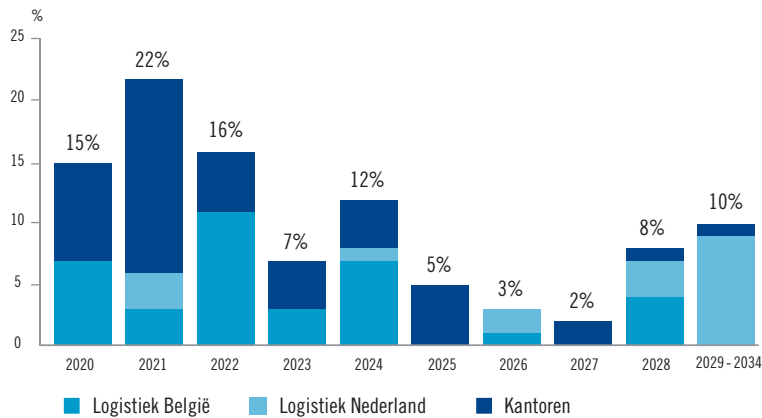
De eindvervaldagen van de huurcontracten van Intervest zijn goed verspreid over de komende jaren. 9% van de contracten heeft, op basis van de contractuele jaarhuur, een eindvervaldatum in het jaar 2020.

4% van de contracten die in 2020 op eindvervaldag komen zijn contracten in het kantorensegment. Het zijn veelal kleinere contracten, voornamelijk in Mechelen, waarvan verwacht wordt dat een aantal contracten verlengd zullen worden en waar eventuele vrijgekomen ruimtes snel opgevuld zullen kunnen worden.

De 5% contracten die in het logistieke segment op eindvervaldag komen in 2020 zijn allemaal contracten in de Belgische logistieke portefeuille. Hiervan is, zoals reeds eerder gecommuniceerd, het einde van het eerste deel van de terbeschikkingstelling met Nike Europe Holding, die 4% van de contractuele huurinkomsten vertegenwoordigt, de grootste. De commercialisatie van deze state-of-the-art site met zichtlocatie langs de E313 Antwerpen - Luik is lopende.

Ook in 2021 komt 9% van de contracten op eindvervaldatum. 2% hiervan betreft contracten in het logistieke segment, hoofdzakelijk het tweede deel van de terbeschikkingstellingen met Nike Europe Holding. 7% van de contracten die op eindvervaldag komen in 2021 zijn contracten in het kantorensegment. Zo neemt de huurovereenkomst met PricewaterhouseCoopers in Woluwe Garden, die 5% van de contractuele huurinkomsten van Intervest vertegenwoordigt, een einde op 31 december 2021. Zoals al eerder gecommuniceerd worden momenteel de toekomstmogelijkheden voor dit gebouw verder onderzocht, zowel op vlak van herontwikkeling tot Greenhouse als op vlak van desinvestering of reconversie.

Eerstvolgende vervaldatum van de huurcontracten in de volledige portefeuille



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

In 2020 komt 15% van de contracten op tussentijdse- of eindvervaldatum, waarvan 8% in de kantorenportefeuille en 7% in het segment van logistiek vastgoed in België.

De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2019 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario. De in 2019 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 9 jaar, 8 jaar in 2018. De in 2019 vertrokken huurders in het kantorensegment bleven gemiddeld 12 jaar huurder bij Intervest.

2. Financiële jaarresultaten 2019

2.1. Samenvatting

Het EPRA resultaat van Interinvest over 2019 bedraagt € 46,8 miljoen. Dit resultaat betekent een stijging van 50% tegenover het EPRA resultaat van € 31,2 miljoen in 2018. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 17% en bedraagt € 1,91 voor 2019 tegenover € 1,63 voor 2018.

Deze stijging van het EPRA resultaat is hoofdzakelijk het gevolg van de stijging van de huurinkomsten met 38% door de groei van de vastgoedportefeuille en de éénmalig ontvangen vergoeding naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic, deels gecompenseerd door hogere vastgoedkosten, algemene kosten en financieringskosten als gevolg van de groei van Interinvest en haar vastgoedportefeuille.

Zonder rekening te houden met de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Medtronic bedraagt het EPRA resultaat over 2019 € 41,1 miljoen wat een stijging van 32% betekent ten opzichte van 2018. Het onderliggend EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,68 of een toename van 3% ten opzichte van 2018.

De operationele marge van de vennootschap is verbeterd met 2%-punten en stijgt van 83% op 31 december 2018 naar 85% eind 2019. Zonder de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Medtronic blijft de operationele marge stabiel.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen is gedaald van 2,4% in 2018 naar 2,1% in 2019 door (her-)financieringen, (her-)onderhandelen van rente-indekkingen, het commercial-paper-programma dat werd uitgegeven in juli 2018 en de terugbetaling van de obligatielening.



2.2. Kerncijfers

Aantal aandelen	2019	2018
Aantal aandelen op jaareinde	24.657.003	24.288.997
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.657.003	24.288.997
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.516.858	19.176.981
Resultaat per aandeel - aandeel van de Groep		
Nettoresultaat per aandeel (€)	2,68	1,78
EPRA resultaat per aandeel (€)	1,91	1,63
Uitkeringspercentage* (%)	80%	86%
Brutodividend** (€)	1,53	1,40
Percentage roerende voorheffing	30%	30%
Nettodividend (€)	1,0710	0,9800
Balansgegevens per aandeel - aandeel van de Groep		
Nettowaarde (reële waarde) (€)	21,25	19,62
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	21,79	19,88
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	25,60	20,60
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	20%	5%

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

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

2.3. EPRA Kerncijfers

EPRA kerncijfers	31.12.2019	31.12.2018
EPRA resultaat (in € per aandeel) (aandeel van de Groep)	1,91	1,63
EPRA NAV (in € per aandeel)	21,79	19,88
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	21,14	19,49
EPRA Netto Initieel Rendement (in %)	5,9%	6,2%
EPRA Aangepast NIR (in %)	6,1%	6,4%
EPRA Huurleegstandspercentage (in %)	6,8%	6,7%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	15,5%	17,4%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	14,5%	16,2%

Het EPRA NIR en het EPRA aangepast NIR op 31 december 2019 dalen ten opzichte van 31 december 2018 als gevolg van de desinvesteringen in 2019 en een toename in de reële waarde van de bestaande logistieke portefeuille als gevolg van het aanscherpen van de rendementen in het logistieke segment.

De EPRA kost ratio per 31 december 2019 is gedaald ten opzichte van 31 december 2018, als gevolg van de ontvangen verbekingsvergoeding van huurder Medtronic. Zonder rekening te houden met de ontvangen verbekingsvergoeding van huurder Medtronic blijft de EPRA kost ratio op hetzelfde niveau.

2.4. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	2019	2018
Huurinkomsten	66.143	47.920
Met verhuur verbonden kosten	-166	-53
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	1.131	806
Vastgoedresultaat	67.108	48.673
Vastgoedkosten	-7.529	-6.394
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-3.688	-2.725
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	55.891	39.554
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5.364	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.307	7.033
Ander portefeuilleresultaat	-5.661	-2.472
Operationeel resultaat	77.901	44.115
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-8.501	-8.005
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-3.065	-1.615
Belastingen	-587	-390
NETTORESULTAAT	65.748	34.105
Minderheidsbelangen	-17	-9
NETTORESULTAAT - aandeel van de Groep	65.765	34.114
Toelichting:		
EPRA resultaat	46.820	31.168
Portefeilleresultaat	22.010	4.561
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-3.065	-1.615

Analyse van de resultaten ¹

De verwezenlijking van het strategisch groeiplan van Intervest eind 2018 toont zich duidelijk in de resultaten van 2019. De **huurinkomsten** van Intervest bedragen in 2019 € 66,1 miljoen (€ 47,9 miljoen) en stijgen hiermee met € 18,2 miljoen of een toename met 38% ten opzichte van 2018. De huurinkomsten bevatten in 2019 een éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic in Oudsbergen. Deze verbrekingsvergoeding heeft een positief effect op de huurinkomsten van € 5,2 miljoen. Zonder rekening te houden met de verbrekingsvergoeding bedraagt de stijging in de huurinkomsten € 13,0 miljoen of 27%, voornamelijk het gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille en de verhuringen in het kantoorsegment.

In de logistieke portefeuille bedragen de huurinkomsten € 40,5 miljoen. Zonder de verbrekingsvergoeding van Medtronic bedragen de huurinkomsten in de logistieke portefeuille € 35,3 miljoen, dit is een toename met € 7,7 miljoen of 28% ten opzichte van 2018 (€ 27,6 miljoen) als gevolg van de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille.

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2018.

In het kantorenssegment stijgen de huurinkomsten met € 5,3 miljoen ten opzichte van 2018 tot € 25,6 miljoen in 2019. Dit is een stijging van 26% die voornamelijk het gevolg is van de acquisitie van het kantorencomplex Ubicenter in Leuven in december 2018 en de gerealiseerde verhuringen in Greenhouse BXL, Mechelen Campus en Intercity Business Park in de loop van 2018 en 2019.

Realisatie groeiplan in 2018 zorgt voor stijgingen in de huurinkomsten van 2019 in de logistieke vastgoedportefeuille en in de kantorenportefeuille.

De **vastgoedkosten** bedragen € 7,5 miljoen voor 2019 (€ 6,4 miljoen). De stijging met € 1,1 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere beheerskosten van het vastgoed als gevolg van een uitgebreider personeelsbestand door de groei van de vastgoedportefeuille.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 3,7 miljoen (€ 2,7 miljoen) voor 2019. De toename van circa € 1,0 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 2019 stijgt met € 16,3 miljoen of 41% tot € 55,9 miljoen (€ 39,6 miljoen). Zonder rekening te houden met het éénmalig effect van de verbrekingsvergoeding en provisies voor leegstandskosten ontvangen van Medtronic bedraagt het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille € 50,2 miljoen, een stijging van 27% ten opzichte van 2018.

De **operationele marge** van de vennootschap is verbeterd met 2%-punten en stijgt van 83% op 31 december 2018 naar 85% eind 2019. Zonder de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Medtronic, ten gevolge van het vroegtijdig vertrek, blijft de operationele marge stabiel.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bevat de gerealiseerde meerwaarde van € 5,4 miljoen (verschil tussen de boekwaarde op 31 december 2018 en de verkoopprijs verminderd met alle verkoopkosten) voor de logistieke gebouwen in Aartselaar, Houthalen en Oudsbergen.

De **variëtes in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2019 € 22,3 miljoen (€ 7,0 miljoen). De positieve variëtes in de reële waarde zijn het gevolg van:

- de stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille met 5% of € 25,8 miljoen door het verder aanscherpen van de rendementen in Nederland en België
- de daling van de reële waarde van de kantorenportefeuille met € -3,5 miljoen, voornamelijk bestaande uit een waardevermindering van Woluwe Garden als gevolg van het reeds aangekondigde vertrek van huurder PwC tegen eind 2021.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in 2019 € -5,7 miljoen (€ -2,5 miljoen) en omvat voornamelijk de voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervenootschappen van Intervest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges))** bedraagt in 2019 € -8,5 miljoen (€ -8,0 miljoen). De toename van de netto-interestkosten met € 0,5 miljoen of 6% is het gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. De (her-)financieringen ter optimalisering van de financieringsstructuur zorgen samen met het commercial-paperprogramma dat werd uitgerold in juli 2018 en de terugbetaling van de obligatielening op 1 april 2019, voor een daling van de gemiddelde rentevoet van de financieringen. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,1% voor 2019 ten opzichte van 2,4% voor 2018.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,1% inclusief bankmarges voor 2019 (2,4% in 2018).

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) bevatten de wijziging in marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -3,1 miljoen (€ -1,6 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest van het boekjaar 2019 bedraagt € 65,7 miljoen (€ 34,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 46,8 miljoen (€ 31,2 miljoen) of een toename van € 15,6 miljoen of 50%, hoofdzakelijk als gevolg van de stijging van de huurinkomsten door de groei van de vastgoedportefeuille en de éénmalig ontvangen vergoeding naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek 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 vergoeding van huurder Medtronic bedraagt het EPRA resultaat € 41,1 miljoen wat een stijging van € 9,9 miljoen betekent of 32% ten opzichte van 2018
- het **portefeuilleresultaat** van € 22,0 miljoen (€ 4,6 miljoen)
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € -3,1 miljoen (€ -1,1 miljoen).

Voor 2019 betekent dit voor Intervest een EPRA resultaat van € 46,8 miljoen (€ 31,2 miljoen). Rekening houdend met 24.516.858 gewogen gemiddeld aantal aandelen geeft dit een EPRA resultaat per aandeel van € 1,91 ten opzichte van € 1,63 per aandeel voor 2018.

Exclusief de ontvangen vergoeding van huurder Medtronic, ten gevolge van het vroegtijdig vertrek, zou het EPRA resultaat per aandeel voor 2019 € 1,68 bedragen of een toename met 3% ten opzichte van vorig jaar, dit ondanks een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 28% als gevolg van de kapitaalverhoging van november 2018 en het keuzedividend in mei 2019.

Voor 2019 zal aan de aandeelhouders een **brutodividend** van € 1,53¹ aangeboden worden (€ 1,40 voor 2018). Dit komt neer op een pay-out ratio van 80%² van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2019 (€ 25,60) biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 6,0%.

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

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

2.5. Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2019	31.12.2018
ACTIVA		
Vaste activa	894.262	867.582
Vlottende activa	24.601	19.582
Totaal activa	918.863	887.164
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	524.433	477.208
Kapitaal	222.958	219.605
Uitgiftepremies	173.104	167.883
Reserves	62.032	55.015
Nettoresultaat van het boekjaar	65.765	34.114
Minderheidsbelangen	574	591
Verplichtingen	394.430	409.956
Langlopende verplichtingen	274.065	297.951
Kortlopende verplichtingen	120.365	112.005
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	918.863	887.164

Actief ¹

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 893 miljoen op 31 december 2019.

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** is in 2019 toegenomen met circa € 26 miljoen door waardestijging van de portefeuille (€ 22 miljoen), investeringen in de bestaande portefeuille (€ 8 miljoen) en assetrotatie.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2019 € 893 miljoen (€ 867 miljoen). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2019 volgende evoluties gekend:

- toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met € 22 miljoen, voornamelijk door het aanscherpen van de yields in de logistieke portefeuille, zowel in Nederland als in België
- investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 8 miljoen
- acquisitie van twee logistieke sites (Roosendaal en Nijmegen) voor een totaal investeringsbedrag van € 24 miljoen
- investeringen in projectontwikkelingen in Genk, Eindhoven en Roosendaal en een grondreserve in Nederland (Den Bosch) voor € 30 miljoen
- desinvestering van drie logistieke sites in België voor € 58 miljoen.

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2018.

De **vlottende activa** bedragen € 25 miljoen (€ 20 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 12 miljoen uit handelsvorderingen waarvan € 10 miljoen vooruitfacturaties voor het eerste kwartaal van 2020, € 6 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 2 miljoen uit liquide middelen en € 5 miljoen uit overlopende rekeningen.

Passief¹

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2019 toegenomen met € 47 miljoen of 10% en bedraagt op 31 december 2019 € 524 miljoen (€ 477 miljoen op 31 december 2018), vertegenwoordigd door 24.657.003 aandelen (24.288.997 aandelen op 31 december 2018). Deze toename komt hoofdzakelijk voort uit de combinatie van:

- het keuzedividend voor € 9 miljoen in mei 2019 waarbij de aandeelhouders van Intervest voor de uitkering van het dividend over het boekjaar 2018 voor 45,2% van hun aandelen geopteerd hebben voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash; dit heeft geleid tot de creatie van 368.006 nieuwe aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2019
- de dividenduitkering over boekjaar 2018 voor een bedrag van € 27 miljoen in mei 2019
- het nettoresultaat van het boekjaar 2019 voor € 66 miljoen.

Het eigen vermogen is in 2019 toegenomen met € 47 miljoen of 10%.

Op 31 december 2019 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 21,25 tegenover € 19,62 op 31 december 2018. De EPRA NAV per aandeel bedraagt € 21,79 op 31 december 2019. Dit betekent een stijging van € 1,91 tegenover een EPRA NAV per aandeel van € 19,88 op 31 december 2018 voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaatgeneratie, de waardestijging van de vastgoedportefeuille en de dividenduitkering over het boekjaar 2018.

Stijging van de EPRA NAV per aandeel met € 1,91 of 10% tot € 21,79 op 31 december 2019.

Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2019 € 25,60 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 20% ten opzichte van de reële nettowaarde.

Marktkapitalisatie bereikt € 631 miljoen op 31 december 2019.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 274 miljoen (€ 298 miljoen) en bevatten de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 255 miljoen (€ 289 miljoen), de andere langlopende financiële verplichtingen van € 9 miljoen, een voorziening van € 7 miljoen voor uitgestelde belastingen en een voorziening op lange termijn van € 2 miljoen voor de huurgarantie die Intervest geleverd heeft aan de koper van het logistieke pand in Oudsbergen.

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2018.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 120 miljoen (€ 112 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 88 miljoen (€ 87 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (€ 23 miljoen bankleningen en een commercial paper van € 65 miljoen), voor € 12 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en verplichtingen en voor € 19 miljoen uit overlopende rekeningen.

2.6. Financiële structuur

Ontwikkelingen in 2019

Het financieringsbeleid van Interinvest is gericht op het optimaal financieren van de groeistrategie 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 diversificatie van verschillende financieringsbronnen wordt beoogd, alsook een adequate spreiding van de vervaldagen van de financieringen waardoor Interinvest ook in 2019 afsluit met een solide kapitaalstructuur. Interinvest besteedt blijvend aandacht aan het actief beheer van de financiële risico's waaronder renterisico, liquiditeitsrisico en financieringsrisico.

In 2019 heeft Interinvest haar financieringsportefeuille uitgebreid en verder gediversifieerd door de volgende acties.

- Het uitbreiden van de commercial paper met € 35 miljoen tot € 65 miljoen.
- Het uitbreiden met € 68 miljoen en verlengen van € 30 miljoen bankfinancieringen.
- Het terugbetalen van de in maart 2014 uitgegeven obligatiegatielening van € 25 miljoen die op 1 april 2019 op vervaldag gekomen is.
- Het afsluiten en heronderhandelen van rente-indekkingen.

Deze (her-)financieringen, rente-indekkingen en optimalisaties hebben er voor gezorgd dat de gemiddelde financieringskost van Interinvest verlaagd is van 2,4% in 2018 naar 2,1% in 2019. De indekkingsratio bedraagt 97% op 31 december 2019.

Deze (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 2020 en 2026, met oog voor evenwicht tussen kostprijs, looptijd en diversifiëring van de financieringsbronnen.

Op jaareinde 2019 beschikt Interinvest over een buffer van € 186 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van projectontwikkelingen en toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2020. Daarnaast komt in het eerste kwartaal van 2020 € 33 miljoen aan kredietlijnen op vervaldatum.

De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt 39,0% op 31 december 2019 (43,5% op 31 december 2018). De afname met 4,5%-punten is voornamelijk het gevolg van de waardestijging in de logistieke portefeuille en de desinvestering van drie logistieke sites in België op jaareinde 2019.

De schuldgraad van Interinvest bedraagt 39% op 31 december 2019.

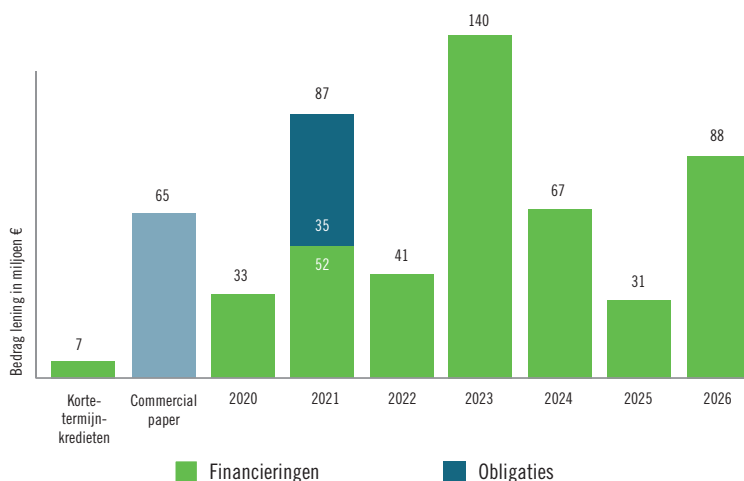
Door deze beperkte schuldgraad van 39% op 31 december 2019 kan er nog circa € 200 miljoen geïnvesteerd worden met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.

Overzicht op 31 december 2019

Overige belangrijke kenmerken van de financiële structuur op jaareinde 2019.

Kredietlijnen

- 81% langetermijnkredietlijnen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,0 jaar (4,4 jaar op jaareinde 2018) en 19% kortetermijnkredietlijnen (€ 106 miljoen)
- gespreide vervaldata van de kredietlijnen tussen 2020 en 2026.

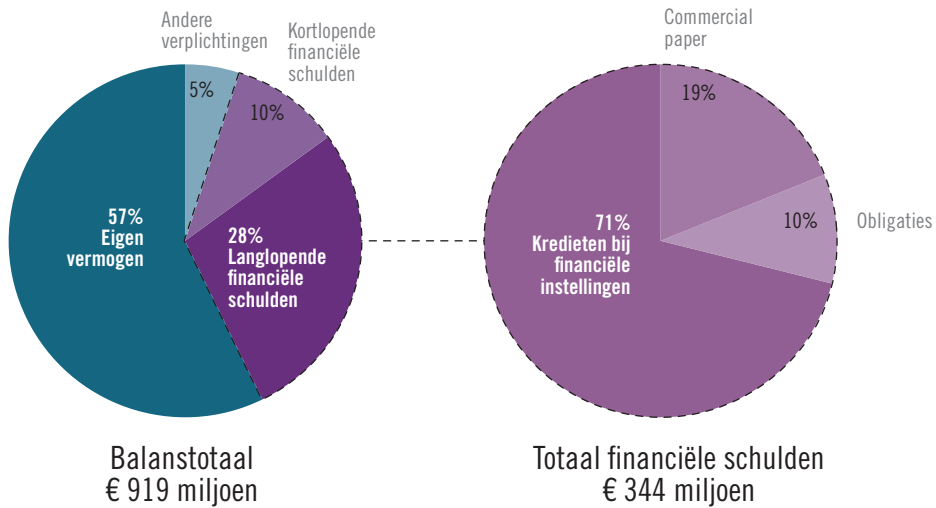


Indekkingsratio

- van de opgenomen kredieten heeft 97% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 3% een variabele rentevoet
- 59% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 41% heeft een variabele rentevoet
- op 31 december 2019 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 4,4 jaar (4,2 in 2018).

Interestcover ratio

- ratio van 6,6 voor 2019 (4,9 voor 2018).



3. Vooruitzichten 2020

De permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten maken dat Interinvest haar strategie en aanpak jaarlijks zorgvuldig opvolgt en verfijnt zonder daarbij aan de essentie te raken.

Interinvest heeft haar investeringsstrategie in 2019 verder geïmplementeerd en heeft daarbij naast groei ook aandacht besteed aan het aanleggen van grondreserves en aan assetrotatie van logistieke sites en kantoorgebouwen die niet voldoende aansluiten op de toekomstige karakteristieken van de markt.

Interinvest zal in 2020 en 2021 deze aanpak onverminderd verderzetten met de heroriëntering van haar kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille.

Investerings- en ontwikkelingspotentieel

In 2020 zal Interinvest verder streven naar groei waarbij er aandacht zal besteed worden aan waardecreatie, zowel in de bestaande vastgoedportefeuille als bij nieuwe acquisities en projectontwikkelingen.

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, net zoals in 2019, 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 Interinvest grondreserves aanleggen, voornamelijk in de buurt van haar reeds bestaande clusters in België en Nederland.

Recente ontwikkelingen in het logistieke landschap zoals lastmile-stadsdistributie en impact op het klimaat bieden opportuniteiten voor het ontwikkelen van logistieke sites die hiermee rekening houden.

De verhouding van de beide vastgoedsegmenten in de portefeuille bedraagt op 31 december 2019 61% logistiek vastgoed en 39% kantoorgebouwen. Naar de toekomst toe zal de groei van de vastgoedportefeuille zich voornamelijk realiseren in het logistieke vastgoed, zowel in België als in Nederland. De kantoorgebouwen zullen evenwel steeds een essentieel deel van de portefeuille uitmaken.

Op 31 december 2019 heeft Interinvest twee projectontwikkelingen in Nederland (zie 1.3). Gold Forum, het project in Eindhoven, is intussen op 30 januari 2020 opgeleverd¹. Het betreft een zeer duurzame ontwikkeling van 21.000 m², aansluitend op Silver Forum, de site die Interinvest sinds juni 2018 in portefeuille heeft. De projectontwikkeling in Roosendaal Borchwerf I, een logistiek complex van 24.100 m² opslagruimte, 3.200 m² mezzanine en 600 m² kantoren, zal in het eerste kwartaal van 2020 opgeleverd worden.

¹ Zie persbericht 30 januari 2020.

Het project Genk Green Logistics, dat in belangrijke mate zal bijdragen aan de toekomstige realisatie van het groeiplan van Intervest, zal in 2020 verder uitgewerkt worden. Intervest zal de commercialisatie van de site van in totaal 250.000 m² logistiek vastgoed die volop aan de gang is, voortzetten. De nieuwbouw van een eerste state-of-the-art logistiek gebouw van 25.000 m² is begin 2020 gestart en zal in de loop van 2020 afgewerkt zijn.

In de loop van het eerste kwartaal van 2020 heeft Intervest in Venlo¹, Nederland, een portfolio van drie bestaande gebouwen en een optie op een grondpositie verworven. Deze grondpositie kan in de toekomst gebruikt worden om een logistieke site op te ontwikkelen.

Voor de kantorenportefeuille zal Intervest enkel op opportunistische wijze investeren in kantoorgebouwen indien het aanvangsrendement voldoende aantrekkelijk is en de gebouwen de mogelijkheid bieden om het Greenhouse-concept uit te rollen. Ook bepaalde bestaande kantoorgebouwen van Intervest kunnen in de toekomst omgevormd worden tot multitenant gebouwen met servicegerichte aanpak. Op deze wijze gaat Intervest verder met haar strategie tot heroriëntering van de kantoorgebouwen naar servicegerichte, inspirerende werkomgevingen waar werken een beleving is.

Kleinere, alleenstaande, niet-optimale of verouderde kantoorgebouwen waar geen Greenhouse-concept mogelijk is, zullen gedesinvesteerd worden indien zich hiervoor voldoende interessante opportuniteiten voordoen. Ook houdt Intervest de mogelijkheid open om logistieke panden die niet voldoende optimaal zijn voor de huidige en toekomstige logistieke marktvereisten van logistieke spelers, te desinvesteren. Desinvesteringen op regelmatige basis zijn immers noodzakelijk om de kwaliteit van de activa verder te verbeteren en de vastgoedportefeuille continu te verjongen. Groei is belangrijk maar niet ten koste van rendement.

Verhuuractiviteit

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 93% op 31 december 2019, 90% voor de kantoorgebouwen en 96% in de logistieke portefeuille.

Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijd van de huurcontracten blijft de uitdaging op het vlak van asset management evenals het verder stabiliseren en mogelijkserwijze verbeteren van de bezettingsgraad in beide segmenten.

In 2019 heeft Intervest vernomen dat haar huurder PwC het kantoorgebouw Woluwe Garden zal verlaten tegen eind 2021. Met de succesvolle herpositionering van Greenhouse BXL heeft Intervest al bewezen dat een eventueel vertrek van een belangrijke huurder niet noodzakelijk negatief hoeft te zijn. Intervest onderzoekt verder in de loop van 2020 de toekomstmogelijkheden voor dit gebouw, zowel op vlak van herontwikkeling tot een Greenhouse-hub als op vlak van desinvestering.

De evolutie van de bezettingsgraad in het logistieke segment zal onder andere afhangen van de evoluties op de site in Herentals. Huurder Nike Europe Holding heeft besloten om de huidige terbeschikkingsovereenkomst van 40.000 m², die deels in 2020 en deels in 2021 op vervalddag komt, niet te hernieuwen. De jaarhuur van Nike Europe Holding vertegenwoordigt 4% van de totale contractuele huurinkomsten van Intervest. De commercialisatie van deze toplocatie (langs de E313) is volop aan de gang. Het pand is eveneens opdeelbaar in stukken van 10.000 m².

1 Zie persbericht 4 februari 2020.

Financiering

De verdere groei van de vastgoedportefeuille zal, conform het financieringsbeleid van Intervest gefinancierd worden met een evenwichtige combinatie van vreemd vermogen en eigen vermogen. De schuldgraad blijft hierbij binnen de strategische bandbreedte van 45-50% 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 jaareinde 2019 heeft Intervest een buffer van € 186 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar. In het eerste kwartaal van 2020 komt € 33 miljoen aan kredietlijnen op vervaldatum. De niet-gebruikte kredietlijnen dienen verder voor de financiering van de projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2020.

Om de verdere 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.



EPRA resultaat en brutodividend

Het brutodividend voor boekjaar 2019 van € 1,53 per aandeel zal voorgesteld worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 29 april 2020. Zonder rekening te houden met de éénmalige ontvangen vergoeding van huurder Medtronic bedraagt het EPRA resultaat per aandeel in 2019 € 1,68.

Door de assetrotatie in de vastgoedportefeuille voorziet Intervest voor boekjaar 2020 een beperkte groei van het EPRA resultaat per aandeel. Intervest verwacht een brutodividend voor boekjaar 2020 op hetzelfde peil als voor boekjaar 2019, namelijk € 1,53¹ per aandeel. Dit betekent een brutodividendrendement van 6,0% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2019, die € 25,60 bedraagt en komt neer op een pay-out ratio van circa 91%² van het verwachte EPRA-resultaat. Dit voorziene brutodividend kan verhoogd worden indien de omstandigheden met betrekking tot de geplande investeringen en/of bijkomende verhuringen in de vastgoedportefeuille, die leiden tot een verdere stijging van het EPRA resultaat, zulks mogelijk en opportuun maken.

- 1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2021.
- 2 Intervest Offices & Warehouses is een gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het EPRA resultaat; aangepast voor niet-kasstroomelementen. Het brutodividend zal steeds minimum 80% van dit bedrag bedragen zodat de GVV steeds voldoet aan haar wettelijke verplichtingen.



Duurzaamheid

Interinvest zet ook in 2020 duurzaamheid voorop zowel bij het beheer van haar panden als bij haar eigen bedrijfsvoering, met extra aandacht voor de '5 P's voor duurzaam ondernemen', Planet, Peace, Partnership, Prosperity & People: aandacht voor het leefmilieu, een zorgeloze maatschappij, een goede verstandhouding, technologische vooruitgang en een gezonde leefomgeving.

Sinds 2009 certificeert Interinvest stelselmatig en stapsgewijs de milieuprestaties van haar gebouwen op basis van de internationaal erkende beoordelingsmethode 'BREEAM-In-Use'. In 2019 is Interinvest nagegaan welke bestaande certificaten te hernieuwen waren en welke acties nodig waren om nog niet-gecertificeerde gebouwen te certificeren. In 2020 zullen deze acties verder worden uitgevoerd waardoor 21% van de gebouwen minstens 'BREEAM Very Good' gecertificeerd zullen worden in de eerste jaarhelft van 2020.

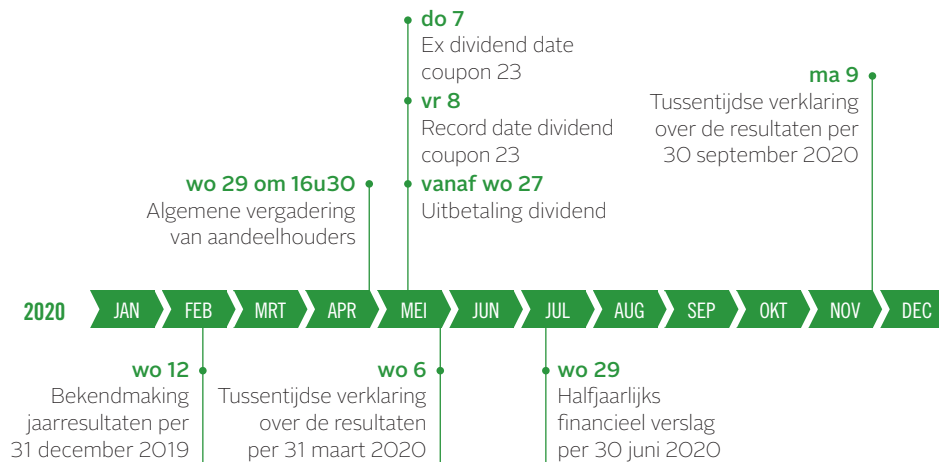
Bij nieuwbouwprojecten in Nederland, waar Interinvest bij aanvang van de bouwwerken reeds betrokken partij is zoals in Braak Roosendaal of Gold Forum Eindhoven, wordt minstens een 'BREEAM Very Good' classificatie nagestreefd. In 2019 heeft Interinvest reeds gezorgd voor het verhuren van dakoppervlakte op zeven Nederlandse logistieke sites om uit te rusten met fotovoltaïsche-installaties, waarvan er reeds vier geplaatst zijn eind 2019. Ook in 2020 blijft Interinvest onderzoeken welke daken zich lenen tot het plaatsen van fotovoltaïsche installaties en zal de totale oppervlakte zonnepanelen op Interinvest daken nog toenemen.

Interinvest zal ook in 2020 meewerken aan Flux50, het samenwerkingsverband tussen de Vlaamse overheid, de onderzoekswereld en de industrie om van Vlaanderen een 'smart energy region' te maken. Samen met o.m. Quares, Engie en Continental maakt Interinvest deel uit van het business consortium dat op de kantorensite Mechelen Campus en directe omgeving in 2020 een "proeftuin" start om te analyseren of er op termijn een smart-gridomgeving kan geïmplementeerd worden waar energie onderling uitgewisseld kan worden.

Met de Greenhouse-formule focust Interinvest op het community gebeuren op alle Greenhouse-locaties tussen coworkers, huurders van serviced offices en traditionele kantoren, en ook werknemers van de kantoren rondom. Het community gebeuren over de drie Greenhouse-locaties zal verder versterkt worden in 2020, o.m. aan de hand van de app die Greenhouse-activiteiten aankondigt en ook als CRM-tool fungeert om contacten met nieuwe zakenrelaties te leggen. De uitbreiding van de coworking community wordt verder beoogd met de uitwisselbaarheid van werkplekken met andere aanbieders op locaties¹ waar Interinvest geen coworking aanbiedt.

¹ Partnership met coworkingnetwerk Bar d'Office. Meer informatie over de verschillende locaties verspreid over heel Vlaanderen en Brussel op www.bardoffice.eu/locaties.

4. Financiële kalender 2020



Het jaarverslag over het boekjaar 2019 zal vanaf 27 maart 2020 ter beschikking zijn op de website van de vennootschap (www.intervest.be).

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, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Intervest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m². 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, Gunther GIELEN - ceo of Inge TAS - cfo, T. + 32 3 287 67 87.

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

Bijlagen: Financiële staten¹

Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	2019	2018
Huurinkomsten	66.143	47.920
Met verhuur verbonden kosten	-166	-53
NETTOHUURRESULTAAT	65.977	47.867
Recuperatie van vastgoedkosten	707	729
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	13.462	9.919
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-774	-529
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-13.462	-9.919
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.198	606
VASTGOEDRESULTAAT	67.108	48.673
Technische kosten	-939	-1.059
Commerciële kosten	-334	-166
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-672	-587
Beheerskosten van het vastgoed	-4.800	-4.019
Andere vastgoedkosten	-784	-563
Vastgoedkosten	-7.529	-6.394
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	59.579	42.279
Algemene kosten	-3.777	-2.749
Andere operationele opbrengsten en kosten	89	24
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	55.891	39.554
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5.364	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.307	7.033
Ander portefeuilleresultaat	-5.661	-2.472
OPERATIONEEL RESULTAAT	77.901	44.115
Financiële opbrengsten	77	45
Netto-interestkosten	-8.543	-8.039
Andere financiële kosten	-35	-11
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-3.065	-1.615
Financieel resultaat	-11.566	-9.620
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	66.335	34.495
Belastingen	-587	-390
NETTORESULTAAT	65.748	34.105

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

in duizenden €	2019	2018
NETTORESULTAAT	65.748	34.105
Minderheidsbelangen	-17	-9
NETTORESULTAAT - aandeel van de Groep	65.765	34.114
Toelichting:		
EPRA resultaat	46.820	31.168
Portefeuilleresultaat	22.010	4.561
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-3.065	-1.615

RESULTAAT PER AANDEEL	2019	2018
Aantal aandelen op jaareinde	24.657.003	24.288.997
Aantal dividendgerechtigde aandelen op jaareinde	24.657.003	24.288.997
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.516.858	19.176.981
Nettoresultaat (€)	2,68	1,78
Verwaterd nettoresultaat (€)	2,68	1,78
EPRA resultaat (€)	1,91	1,63

2. Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	2019	2018
NETTORESULTAAT	65.748	34.105
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
GLOBAALRESULTAAT	65.748	34.105
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	65.765	34.114
Minderheidsbelangen	-17	-9

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.12.2019	31.12.2018
VASTE ACTIVA	894.262	867.582
Immateriële vaste activa	465	508
Vastgoedbeleggingen	892.813	866.504
Andere materiële vaste activa	714	400
Financiële vaste activa	252	156
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	14
VLOTTENDE ACTIVA	24.601	19.582
Handelsvorderingen	11.962	10.120
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5.974	5.092
Kas en kasequivalenten	2.156	1.972
Overlopende rekeningen	4.509	2.398
TOTAAL ACTIVA	918.863	887.164
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2019	31.12.2018
EIGEN VERMOGEN	524.433	477.208
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	523.859	476.617
Kapitaal	222.958	219.605
Uitgiftepremies	173.104	167.883
Reserves	62.032	55.015
Nettoresultaat van het boekjaar	65.765	34.114
Minderheidsbelangen	574	591
VERPLICHTINGEN	394.430	409.956
Langlopende verplichtingen	274.065	297.951
Voorzieningen	1.875	0
Langlopende financiële schulden	255.472	288.573
<i>Kredietinstellingen</i>	220.556	253.725
<i>Andere</i>	34.916	34.848
Andere langlopende financiële verplichtingen	8.627	3.460
Handelsschulden en andere langlopende schulden	1.211	3.010
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	6.880	2.908
Kortlopende verplichtingen	120.365	112.005
Voorzieningen	1.875	0
Kortlopende financiële schulden	88.137	87.282
<i>Kredietinstellingen</i>	23.137	30.631
<i>Andere</i>	65.000	56.651
Andere kortlopende financiële verplichtingen	68	152
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.785	5.249
Andere kortlopende verplichtingen	3.970	1.774
Overlopende rekeningen	18.530	17.548
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	918.863	887.164