



Déclaration intermédiaire du conseil d'administration pour le troisième trimestre 2019

- Croissance de 7% ou € 58 millions du portefeuille immobilier en 2019, qui atteint une **juste valeur** de € 925 millions au 30 septembre 2019 (€ 867 millions au 31 décembre 2018).
- **Extension** du portefeuille logistique aux Pays-Bas: acquisition d'un site logistique à **Den Bosch** comme position de terrain stratégique.
- Les travaux de construction des **projets de développement** logistiques durables dans Borchwerf I à Roosendaal et Gold Forum à Eindhoven se déroulent comme prévu.
- Pour **Genk Green Logistics**, ayant un potentiel de développement de plus de 250.000 m² d'immobilier logistique, un permis de bâtir pour un premier immeuble a été introduit. Les travaux commenceront comme prévu d'ici fin 2019.
- Ouverture d'un **bureau à Eindhoven** pour la gestion et le développement ultérieur du portefeuille logistique aux Pays-Bas.
- Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille immobilier est de 91% au 30 septembre 2019 (93% au 31 décembre 2018); le taux d'occupation du portefeuille de bureaux augmente et atteint 89%, celui du portefeuille logistique s'élève à 93%
- Augmentation de 2% de la juste valeur du **portefeuille immobilier existant**¹
- Croissance de 7% ou € 58 millions du portefeuille immobilier en 2019, suite principalement à l'aiguïsement des rendements dans le portefeuille logistique.
- Hausse de 59% de **l'EPRA résultat** pour les neuf premiers mois de 2019² suite à la croissance du portefeuille immobilier et à l'indemnité de rupture unique reçue en raison du départ du locataire Medtronic.
- Hausse de 37% de **l'EPRA résultat, hors l'indemnité de rupture reçue de Medtronic**, pour les neuf premiers mois de 2019² suite à la croissance du portefeuille immobilier.
- **EPRA résultat par action**: € 1,46 pour les neuf premiers mois de 2019 (€ 1,21 pour les neuf premiers mois de 2018); l'EPRA résultat par action hors l'indemnité de rupture reçue augmente de 4%² et s'élève à € 1,26.
- **Croissance attendue de l'EPRA résultat sous-jacent** par action pour 2019 d'au moins 3% et un dividende brut d'au moins € 1,50 ce qui revient à un rendement brut de dividende de 5,7%.
- Le **taux d'intérêt moyen** des financements s'élève à 2,2% pour les neuf premiers mois de 2019 (2,4% pour les neuf premiers mois de 2018).
- **Taux d'endettement**: 44,1% au 30 septembre 2019 (43,5% au 31 décembre 2018).

¹ Par rapport à la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2018 sur base d'une composition constante du portefeuille.

² Par rapport aux neuf premiers mois de 2018.

Mesures alternatives de performance et terme “EPRA résultat”

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.intervest.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.

EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui fait la promotion, aide le secteur immobilier européen coté en bourse à se développer et le représente afin d'améliorer la confiance et les investissements dans l'immobilier coté en bourse en Europe. Pour plus d'information il est référé à www.epra.com.

Activités d'exploitation du troisième trimestre 2019

Interinvest Offices & Warehouses (ci-après 'Interinvest') a poursuivi au troisième trimestre 2019 la réalisation de son plan de croissance stratégique axé sur la réorientation du portefeuille de bureaux et l'extension du portefeuille logistique afin d'étendre le portefeuille immobilier jusqu'à € 1 milliard d'ici fin 2019. Étant donné la situation actuelle sur le marché de l'investissement une rotation de l'actif est envisagée pour les immeubles logistiques et de bureaux qui ne répondent pas de façon optimale aux caractéristiques actuelles et futures du portefeuille. En plus des possibilités d'acquisitions classiques, Interinvest investit actuellement également dans la création de réserves de terrain en vue d'extensions ou de redéveloppements futurs.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève au 30 septembre 2019 à € 925 millions, soit une augmentation de 7% ou € 58 millions par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2018 (€ 867 millions).

Dans le **segment logistique** un immeuble a été acheté pour un montant de € 2,3 millions, dans le cadre de la création de réserves de terrain près de la ville de Den Bosch (Pays-Bas). Cet immeuble sera démoli à terme et redéveloppé pour la distribution urbaine last-mile.

Interinvest a ouvert un bureau à **Eindhoven** afin de soutenir et de poursuivre le développement de ses activités aux **Pays-Bas**. Le portefeuille logistique néerlandais sera géré depuis la nouvelle implantation à Eindhoven. Le portefeuille se compose actuellement d'une dizaine d'objets logistiques et de deux projets en cours de construction. Interinvest collabore pour le property et asset management du portefeuille néerlandais avec Storms International Property Services.

L'immeuble logistique à **Aartselaar** a été vendu. Cet immeuble plutôt suranné, datant de 1993, ne convenait plus pour le portefeuille d'Interinvest. L'immeuble était entièrement inoccupé depuis l'été 2019 suite à la faillite du locataire. Le prix de vente est 7% supérieur à la juste valeur de l'immeuble au 31 décembre 2018.

En outre, le redéveloppement de l'ancien site Ford à **Genk**, ayant un potentiel de développement de plus de 250.000 m², se déroule comme planifié. Les travaux de démolition et d'assainissement sont en cours et le permis de bâtir pour un premier immeuble logistique d'environ 20.000 m² a été introduit. Le démarrage de cette nouvelle construction est prévu d'ici fin 2019.

Le développement du **concept Greenhouse** est bien accueilli sur le marché des bureaux. Les immeubles aménagés en lieux de rencontre innovateurs et inspirants avec du coworking et un large éventail de services, sont également appréciés des locataires traditionnels. Le taux d'occupation des immeubles de bureaux ayant un concept Greenhouse s'élève au 30 septembre 2019 à 92% en moyenne. En outre, l'extension de la communauté de coworking se poursuit pleinement avec l'interchangeabilité des lieux de travail avec d'autres fournisseurs à des emplacements où Interinvest n'offre pas de coworking.



Investissements et désinvestissements

Le marché de l'investissement logistique a la cote et le prix d'acquisition des sites logistiques augmente constamment. C'est pourquoi Intervest n'envisage pas uniquement des acquisitions en soi pour la croissance du portefeuille immobilier, mais prend également les (re)développements en considération. Les évolutions en matière de distribution logistique déterminent également le choix relatif à l'acquisition de nouveaux sites.

Investissement dans une réserve de terrain à Den Bosch - Pays-Bas

Au cours du troisième trimestre 2019 Intervest a acquis un site à Den Bosch (Pays-Bas) en vue de la création d'une réserve de terrain pour un futur redéveloppement. Le terrain, comprenant un immeuble suranné, a été acquis pour un montant de € 2,3 millions et offre des possibilités de redéveloppement après la fin du bail qui se situe mi-2020. Le terrain est proche de la ville et est ainsi extrêmement approprié à la distribution urbaine last-mile. Le but est de réaliser un projet built-to-suit à partir duquel les entreprises et magasins situés en ville peuvent être approvisionnés.

Cette forme de distribution urbaine intelligente, permet de réduire le transport lourd de et vers la ville et les magasins peuvent gérer leur stock de façon optimale. Intervest contribue ainsi durablement à résorber les problèmes de mobilité dans les environnements urbains.

Développement logistique Genk Green Logistics

La commercialisation du nouveau développement planifié dans la zone B a déjà commencé. Bien que De Vlaamse Waterweg effectue les prochaines années encore des travaux de démolition, d'assainissement et d'infrastructure dans la zone A, les nouvelles constructions sur une grande partie de la zone B peuvent être entamées simultanément. Genk Green Logistics souhaite avoir un premier immeuble qui soit opérationnel en 2020. Le permis de bâtir pour un premier immeuble logistique state-of-the-art a entre-temps été introduit et la construction d'un nouvel immeuble peut selon toute attente être entamée d'ici fin 2019.

Via la SIRI Genk Green Logistics, Intervest et Group Machiels en collaboration avec MG Real Estate et DEME Environmental Contractors, redévelopperont la zone B de l'ancien site Ford à Genk en un complexe logistique state-of-the-art, qui après développement complet échelonné sur plus années, comprendra largement 250.000 m² d'immobilier logistique. La réalisation globale du projet durera au moins encore cinq ans. Selon l'aboutissement exact, la valeur d'investissement finale du projet variera entre € 120 millions et € 150 millions.



Désinvestissement d'un immeuble logistique à Aartselaar

Un compromis de vente pour l'immeuble logistique à Aartselaar a été signé au troisième trimestre 2019. Cet immeuble plutôt suranné, datant de 1993, ne convenait plus pour le portefeuille d'Interinvest. Suite à la faillite du locataire l'immeuble était entièrement inoccupé depuis l'été 2019.

Le prix de vente s'élève à € 4,3 millions (hors taxes et frais d'achat) ce qui est 7% supérieur à la juste valeur de l'immeuble au 31 décembre 2018. Au 30 septembre 2019 toutes les conditions suspensives, reprises dans le compromis de vente, ont été remplies. Le transfert de propriété a eu lieu en octobre 2019.

Durabilité

Interinvest suit au plus près les développements durables aussi bien en Belgique qu'aux Pays-Bas. Interinvest a en portefeuille aux Pays-Bas onze immeubles, des sites logistiques, dont la superficie de toiture s'élève à approximativement 200.000 m². Ces sites seront également le plus possible équipés de panneaux solaires. Fin septembre 2019 la première installation d'environ 20.000 m² a été terminée à Raamsdonksveer et les travaux d'installation sur un deuxième site à Raamsdonksveer et sur le site de Vuren ont commencé.



Pays-Bas - Raamsdonksveer - Panneaux solaires

Portefeuille immobilier au 30 septembre 2019

Composition du portefeuille immobilier

IMMEUBLES DE PLACEMENT	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	924.686	866.504	734.668
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (%)	91%	93%	90%
Taux d'occupation du portefeuille de bureaux (%)	89%	88%	86%
Taux d'occupation du portefeuille logistique (%)	93%	98%	94%
• Taux d'occupation du portefeuille logistique Pays-Bas (%)	100%	100%	100%
• Taux d'occupation du portefeuille logistique Belgique (%)	90%	97%	93%
Surface locative totale (000 m ²)	1.054	1.023	876

La **juste valeur des immeubles de placement** s'élève au 30 septembre 2019 à € 925 millions (€ 867 millions au 31 décembre 2018). L'augmentation de € 58 millions au cours des neuf premiers mois de 2019 provient essentiellement:

- de l'acquisition de trois sites logistiques aux Pays-Bas (Roosendaal, Nijmegen et Den Bosch), ayant une valeur d'acquisition totale de € 26 millions
- des investissements dans les projets de développement en cours à Genk, Eindhoven et Roosendaal pour un montant de € 16 millions
- des investissements et extensions dans le portefeuille immobilier existant pour un montant de € 5 millions
- de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de € 15 millions ou 3%, principalement en raison de l'aiguïsement des rendements dans le portefeuille logistique, aussi bien aux Pays-Bas qu'en Belgique
- du désinvestissement du site logistique à Aartselaar pour un montant de € 4 millions.

Après la baisse de 2 points de pourcentage du **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille disponible à la location au premier semestre 2019 par rapport au 31 décembre 2018 suite au départ anticipé du locataire Medtronic à Opglabbeek, le taux d'occupation reste stable et s'élève à 91% au troisième trimestre 2019. Le taux d'occupation du portefeuille logistique se maintient à 93% au 30 septembre 2019. Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux a légèrement augmenté et s'élève à 89% (88% au 30 juin 2019), suite principalement à l'extension du locataire Galapagos à Mechelen Campus et à l'Intercity Business Park.



Malines - Mechelen Campus - Galapagos

Activités locatives

Au troisième trimestre 2019, 11 contrats de bail à long terme ont été conclus pour un loyer annuel total de € 1,5 million. Cela représente 2% du loyer annuel total et se rapporte à une mixité de contrats pour bureaux (€ 0,8 million ou 3% du loyer annuel total 'bureaux') et de contrats pour immeubles logistiques (€ 0,7 million ou 2% du loyer annuel total 'logistique'). Les principales locations pour l'immobilier logistique ont été enregistrées à Herentals et à Malines (Oude Baan) et à l'Intercity Business Park et à Mechelen Campus pour les bureaux. Les locations se rapportent pour 85% à des locations à des locataires existants sous forme de prolongation ou d'extension.

Évolution Greenhouse

En aménageant les bureaux au sein du portefeuille en lieux de travail innovateurs et inspirants offrant un large éventail de services, ces bureaux se distinguent nettement du reste du marché des bureaux. Ils sont non seulement un pôle d'attraction pour travailleurs flexibles mais les locataires classiques apprécient également ce concept comme cela ressort des locations réalisées et du loyer annuel moyen plus élevé pour les immeubles Greenhouse. Le concept Greenhouse, flexible et axé sur les services, est un catalyseur créant une communauté répartie sur différents emplacements. Afin de garantir la qualité des propres commodités de coworking et des services Greenhouse, Intervest garde la gestion en mains propres. Les utilisateurs de Greenhouse Flex ont aussi la possibilité, à des emplacements où il n'y a pas d'espaces de coworking propres, d'utiliser les services de Bar d'Office, un fournisseur d'espaces de coworking répartis sur toute la Belgique.

Le taux d'occupation des immeubles de bureaux disposant d'un Greenhouse-hub s'élève en effet au 30 septembre 2019 à 92% en moyenne. En plus, l'extension de la communauté de coworking est en plein développement, de sorte que le nombre d'abonnements et de pass journaliers pour le coworking augmente. C'est principalement dans Greenhouse Antwerp que le nombre d'abonnements de coworking et de pass journaliers ont fortement augmenté et que la limite du nombre d'espaces de coworking disponibles est souvent atteinte. Les salles de réunion prévues sont de plus en plus souvent occupées.

Début octobre le locataire Roche a également aménagé dans Greenhouse BXL de sorte que tous les locataires sont maintenant installés dans l'immeuble. Ici aussi le concept Greenhouse est apprécié et Intervest a décidé de transformer au quatrième trimestre 2019 une partie de l'espace encore disponible dans Greenhouse BXL en salles de réunion supplémentaires.

La démolition partielle de l'immeuble Berkenlaan 7 situé à côté du site redéveloppé de Greenhouse BXL, est terminée et la reconstruction peut commencer. Le but est de créer des emplacements de parking supplémentaires combinés à plus d'espaces verts.

“Le concept Greenhouse est la réponse d’Intervest au nouveau travail. Nous constatons que notre combinaison de possibilités de coworking et d’un large éventail de services sous un même toit est appréciée des locataires traditionnels et des utilisateurs des serviced offices. Étant donné que les services ‘beyond real estate’ sont l’essence de notre mission, nous les gardons en mains propres.”

Beyond real estate

En offrant des solutions flexibles et un large éventail de services comme dans les Greenhouse hubs et des solutions clé en main, Intervest va au-delà de la simple location de m². Intervest va *beyond real estate*.

Pour Galapagos, un client existant à Intercity Business Park, Malines, la rénovation complète de l'extension de l'espace de bureaux est terminée. Le revêtement des 1.000 m² qui viennent d'être pris en occupation a entièrement été enlevé y compris celui des installations techniques. Des espaces de bureaux paysagers, des bureaux individuels et des salles de réunion offrant une diversité de commodités techniques ont été aménagés. Dans Greenhouse Antwerp l'aménagement des bureaux y compris une salle de réunion pour Nielen Schuman a été achevé au cours du troisième trimestre 2019.

Dans l'immeuble logistique à Schelle, loué en grande partie à Rogue Fitness, la majorité de l'espace de bureaux encore disponible a été entièrement aménagé au cours du troisième trimestre 2019 pour le nouveau locataire Care Solutions. L'espace de bureaux de cet immeuble logistique est ainsi utilisé de façon optimale.



Résultats financiers des neuf premiers mois de 2019

Analyse des résultats¹

La réalisation fin 2018 du plan de croissance stratégique d'Interinvest continue à se refléter dans les résultats au 30 septembre 2019. Les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élèvent pour les neuf premiers mois de 2019 à € 50,9 millions (€ 35,0 millions) et augmentent ainsi de € 15,9 millions ou une augmentation de 45% par rapport aux neuf premiers mois de 2018. Les revenus locatifs comprenaient au premier semestre 2019 une indemnité de rupture unique reçue suite au départ anticipé du locataire Medtronic à Opglabbeek. Cette indemnité de rupture a un effet positif de € 4,8 millions sur les revenus locatifs. En ne tenant pas compte de cette indemnité de rupture l'augmentation des revenus locatifs s'élève à € 11,2 millions ou 32%, suite principalement à la croissance du portefeuille immobilier.

Les revenus locatifs du portefeuille logistique s'élèvent à € 31,9 millions. Sans l'indemnité de rupture de Medtronic les revenus locatifs dans le portefeuille logistique s'élèvent à € 27,1 millions. C'est une augmentation de € 7,1 millions ou 35% par rapport aux neuf premiers mois de 2018 (€ 20,0 millions) suite à l'extension du portefeuille immobilier logistique.

Les revenus locatifs du segment des bureaux augmentent de € 4,1 millions par rapport aux neuf premiers mois de 2018 et s'élèvent à € 19,1 millions au 30 septembre 2019. C'est une augmentation de 27% qui provient principalement de l'acquisition du complexe de bureaux Ubicenter à Louvain en décembre 2018 et des locations réalisées dans Greenhouse BXL, à Mechelen Campus et à l'Intercity Business Park dans le courant de 2018 et 2019.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 5,6 millions pour les neuf premiers mois de 2019 (€ 4,9 millions). La hausse de € 0,7 million provient essentiellement des frais de gestion immobilière plus élevés suite à l'augmentation de l'effectif en raison de la croissance du portefeuille immobilier.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 2,7 millions (€ 2,1 millions) au 30 septembre 2019. La hausse d'environ € 0,6 million résulte des frais de personnel plus élevés en raison de l'augmentation de l'effectif pour l'organisation interne, et de la taxe boursière (« taxe d'abonnement ») plus élevée suite à l'augmentation de capital de € 99,9 millions en novembre 2018.

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour les neuf premiers mois de 2018.



La hausse des revenus locatifs, combinée à l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières, résulte en une hausse de € 14,2 millions ou 50% du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** pour les neuf premiers mois de 2019, qui s'élève à € 42,8 millions (€ 28,6 millions). En ne tenant pas compte de l'effet unique de l'indemnité de rupture reçue de Medtronic, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à € 38,0 millions, soit une augmentation de 33% par rapport au 30 septembre 2018.

Il y a une amélioration de 2 points de pourcentage de la marge d'exploitation qui passe de 82% au 30 septembre 2018 à 84% au 30 septembre 2019. Hors l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic, la marge d'exploitation se maintient à 82%.

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** comprend la plus-value réalisée de € 0,1 million pour l'immeuble logistique à Aartselaar ¹ (différence entre la valeur comptable au 31 décembre 2018 et le prix de vente moins tous les frais de vente). Au troisième trimestre 2019 toutes les conditions suspensives reprises dans le compromis de vente ont été remplies. Le transfert effectif de propriété a eu lieu en octobre 2019.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent pour les neuf premiers mois de 2019 à € 15,0 millions (€ 9,6 millions) et sont principalement à attribuer à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 17,3 millions ou 3% suite à l'augmentation des rendements qui se poursuit aux Pays-Bas et en Belgique. La juste valeur du portefeuille de bureaux a baissé de € 2,3 millions ou 1% suite principalement à la dépréciation de Woluwe Garden suite au départ déjà annoncé du locataire PwC d'ici fin 2021.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève au 30 septembre 2019 à € - 2,9 millions (€ - 2,1 millions) et comprend essentiellement la provision pour les impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement qui appartiennent aux sociétés du périmètre aux Pays-Bas et en Belgique.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève pour les neuf premiers mois de 2019 à € -6,5 millions (€ -5,8 millions). L'augmentation des charges d'intérêt nettes de € 0,7 million ou 10% provient de la croissance du portefeuille immobilier. Les refinancements en vue de l'optimisation de la structure de financement donnent lieu, suite au lancement du programme de papier commercial en juin 2018 et au remboursement de l'emprunt obligataire, à une baisse du taux d'intérêt moyen des financements. Le taux d'intérêt moyen des financements de la société s'élève pour les neuf premiers mois de 2019 à 2,2% par rapport à 2,4% au 30 septembre 2018. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 2,0% au troisième trimestre 2019.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** comprennent la hausse de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à IFRS 9, ne peuvent être classés comme instrument de couverture du flux de trésorerie, d'un montant de € -6,0 millions (€ 0,1 million).

¹ Au 30 septembre 2019 le site est repris au bilan sous les actifs courants comme actifs détenus en vue de la vente.

Le **résultat net** s'élève pour les neuf premiers mois à € 41,8 millions (€ 30,1 millions) et peut être réparti comme suit:

- l'**EPRA** résultat de € 35,7 millions (€ 22,5 millions) ou une hausse de € 13,2 millions ou 59% suite principalement à l'augmentation des revenus locatifs en raison de la croissance du portefeuille immobilier et de l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic, partiellement compensée par l'augmentation des charges immobilières, des frais généraux et des frais de financement liée à la croissance d'Interinvest et de son portefeuille immobilier. Hors l'indemnité de rupture unique reçue, l'EPRA résultat s'élève à € 30,9 millions ce qui représente une hausse de € 8,4 millions ou 37% par rapport au 30 septembre 2018
- le **résultat sur portefeuille** de € 12,1 millions (€ 7,5 millions)
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** d'un montant de € -6,0 millions (€ 0,1 million).

Pour les neuf premiers mois de 2019, l'EPRA résultat s'élève à € 35,7 millions. Compte tenu de la moyenne pondérée des 24.469.630 actions, cela représente pour les neuf premiers mois de 2019 un **EPRA résultat par action** de € 1,46 (€ 1,21).

Hors l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic, l'EPRA résultat par action pour les neuf premiers mois de 2019 s'élèverait à € 1,26 ou une hausse de 4% par rapport à l'année dernière, ce malgré une augmentation de 31% de la moyenne pondérée du nombre d'actions résultant de l'augmentation de capital en novembre 2018 et du dividende optionnel en mai 2019.

CHIFFRES CLÉS	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Nombre d'actions à la fin de la période	24.657.003	24.288.997	18.891.443
Nombre d'actions copartageantes	24.657.003	24.288.997	18.891.443
Moyenne pondérée du nombre d'actions	24.469.630	19.176.981	18.638.746
Résultat net par action (9 mois/1 an/9 mois) (€)	1,71	1,78	1,61
EPRA résultat par action (9 mois/1 an/9 mois) (€)	1,46	1,63	1,21
Valeur nette (juste valeur) (€)	20,27	19,62	19,82
Valeur active nette EPRA (€)	20,88	19,88	20,04
Cours boursier à la date de clôture (€)	26,35	20,60	22,90
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	30%	5%	16%
Taux d'endettement (max. 65%) (%)	44,1%	43,5%	47,9%

Au 30 septembre 2019, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 20,27 (€ 19,62 au 31 décembre 2018). Étant donné que le cours boursier de l'action Interinvest (INTO) est de € 26,35 au 30 septembre 2019, l'action cote à la date de clôture avec une prime de 30% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

EPRA - CHIFFRES CLÉS	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	1,46	1,63	1,21
EPRA VAN (en € par action)	20,88	19,88	20,04
EPRA VANNN (en € par action)	20,16	19,49	19,64
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	5,9%	6,2%	6,1%
EPRA RIN ajusté (en %)	6,3%	6,4%	6,3%
EPRA taux de vacance locative (en %)	8,9%	6,7%	9,6%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	16,1%	17,4%	18,4%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (en %)	15,1%	16,2%	17,0%

Le **Rapport annuel 2018** d'Interinvest a de nouveau remporté un EPRA Gold Award au cours de la conférence annuelle de l'European Real Estate Association. C'est la cinquième fois consécutive qu'Interinvest reçoit pour son rapport annuel un Gold Award de cette association prépondérante qui plaide pour une amélioration de la transparence et consistance du reporting financier. **EPRA** formule des recommandations dans lesdits BPR ou Best Practice Recommendations qui offrent un cadre de comparaison dans le secteur immobilier.



Ce Gold Award est à nouveau une reconnaissance pour les efforts permanents livrés par Interinvest en vue d'un reporting financier cohérent et transparent et est très apprécié dans le secteur comme cela ressort du **rapport complet relatif aux EPRA Awards**.

Structure financière

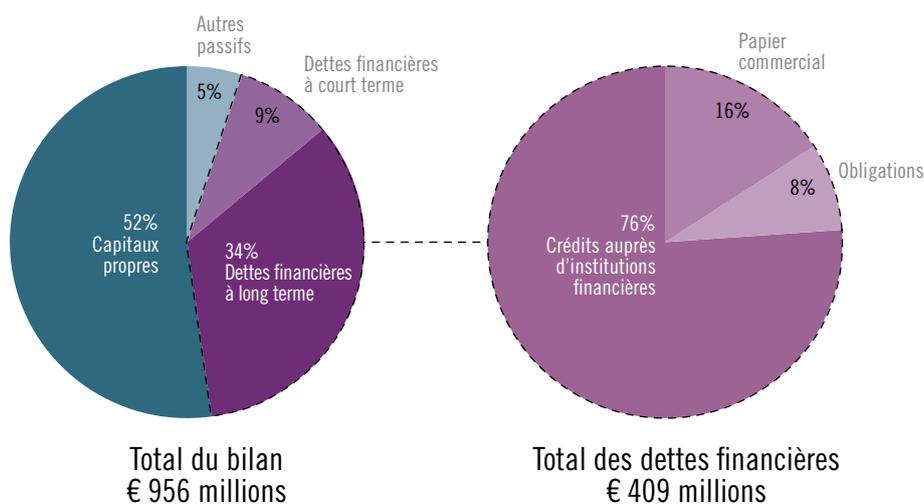
Au cours du troisième trimestre de 2019 Intervest a étendu et poursuivi la diversification de son portefeuille de financement en concluant des financements supplémentaires pour un montant total de € 40 millions avec BNP Paribas Fortis et la Banque Internationale à Luxembourg. En outre, un financement existant avec la Banque Belfius d'un montant de € 30 millions a été prolongé pour 6 ans à de meilleures conditions et le programme de papier commercial a été étendu jusqu'à € 65 millions (€ 30 millions au 31 décembre 2018).

Un nombre d'instruments de couverture existants, d'un montant notionnel de € 25 millions, ont été renégociés et prolongés à des taux d'intérêt moins élevés via une transaction 'blend & extend'. À cela s'ajoute la conclusion d'un nouveau swap de taux d'intérêt d'un montant notionnel de € 15 millions avec un terme de 5 ans. Le taux de couverture s'élève au 30 septembre 2019 à 81%, ce qui correspond à l'objectif de 80% de la stratégie de couverture.

Les (re)financements, couvertures du taux d'intérêt et optimisations ont donné lieu à une baisse du coût de financement moyen d'Intervest qui est passé de 2,4% fin 2018 à 2,2% pour les neuf premiers mois de 2019 (2,4% au 30 septembre 2018). Le coût de financement moyen s'élève au troisième trimestre 2019 à 2,0%.

Au 30 septembre 2019 Intervest dispose d'une réserve de € 121 millions de lignes de crédit non utilisées pour le financement du pipeline consenti pour les projets d'acquisition et les rénovations.

Le taux d'endettement de la société s'élève au 30 septembre 2019 à 44,1% (43,5% au 31 décembre 2018). L'augmentation de 0,6 point de pourcentage par rapport au 31 décembre 2018 provient principalement des investissements dans des immeubles de placement et des projets de développement.



44,1%

taux
d'endettement

€ 121 millions

lignes de crédit
non utilisées

2,2%

taux d'intérêt
moyen

€ 650 millions

capitalisation
boursière

Prévisions

En 2019, Interinvest continuera à déployer sa stratégie d'investissement sous réserve d'une éventuelle rotation de l'actif pour les immeubles qui ne répondent plus de façon optimale aux caractéristiques actuelles ou futures du portefeuille.

Au 30 septembre 2019, Interinvest a planifié aux Pays-Bas deux projets de développement qui mettent l'accent sur la durabilité. Les projets de développement de respectivement Borchwerf I à Roosendaal et Gold Forum à Eindhoven, représentant conjointement un investissement d'environ € 40 millions, seront selon le planning achevés d'ici fin 2019 (Eindhoven) et au premier trimestre 2020 (Roosendaal). Il y a actuellement de l'intérêt de la part de candidats locataires pour les deux sites.

L'élaboration du projet **Genk Green Logistics** qui contribuera en large mesure à la future réalisation du plan de croissance d'Interinvest suit son cours. Interinvest poursuit la commercialisation du site d'une superficie totale de 250.000 m² d'immobilier logistique. Le permis de bâtir pour un premier immeuble logistique state-of-the-art d'environ 20.000 m² a été introduit et le démarrage de la construction est prévu d'ici fin 2019.

Dans le **segment des bureaux**, Interinvest a pris connaissance en janvier 2019 du départ de son locataire PwC de l'immeuble de bureaux Woluwe Garden d'ici fin 2021. Interinvest a déjà prouvé avec le repositionnement réussi de Greenhouse BXL que le départ éventuel d'un locataire important ne doit pas nécessairement être négatif. Interinvest examine en 2019 les futures possibilités pour cet immeuble, aussi bien au niveau d'un redéveloppement en Greenhouse-hub qu'au niveau d'un désinvestissement.

Dans la **partie logistique** du portefeuille, Nike Europe Holding, qui représente 4% des revenus locatifs contractuels, ne renouvellera pas le contrat de mise à disposition actuel qui se terminera partiellement en 2020 et partiellement en 2021. La commercialisation de cet emplacement de premier ordre est bien entamée.

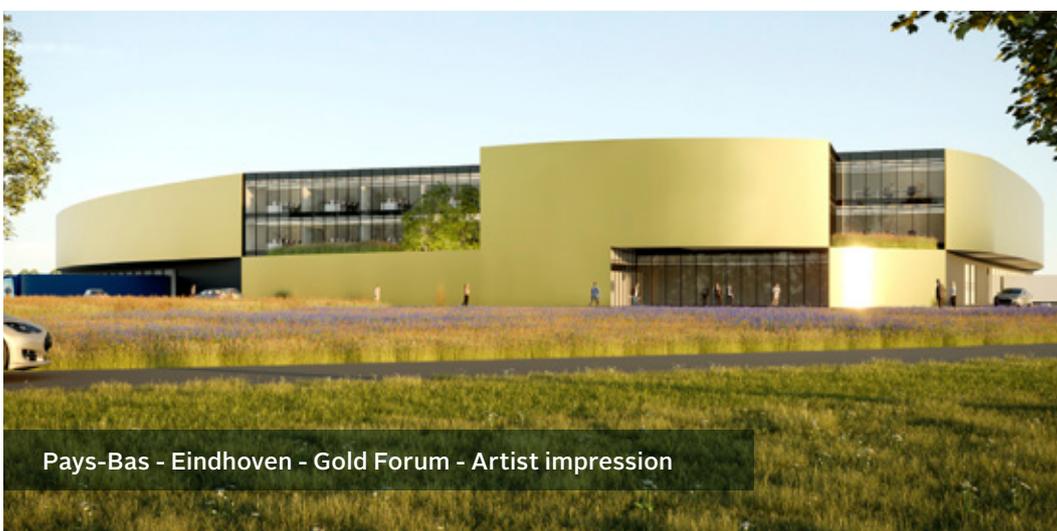
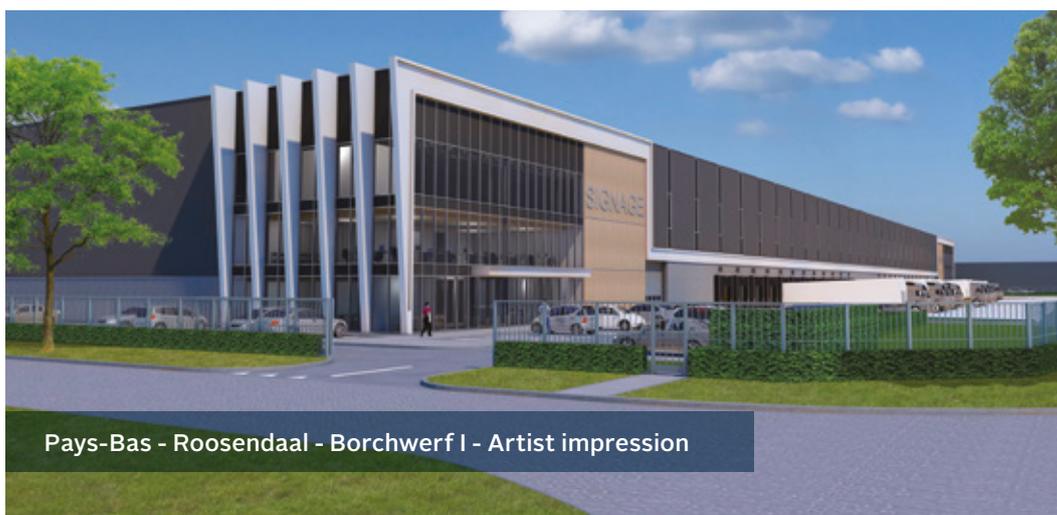


Genk - Genk Green Logistics - Artist impression

La croissance du portefeuille immobilier sera, conformément à la **politique de financement** d'Interinvest, financée moyennant un rapport équilibré entre capitaux d'emprunt et capitaux propres. Le taux d'endettement reste ainsi dans la fourchette stratégique de 45-50% à moins qu'une surchauffe du marché immobilier logistique ne fasse augmenter considérablement la juste valeur du portefeuille immobilier. La fourchette sera alors par mesure de prudence ajustée à 40-45%.

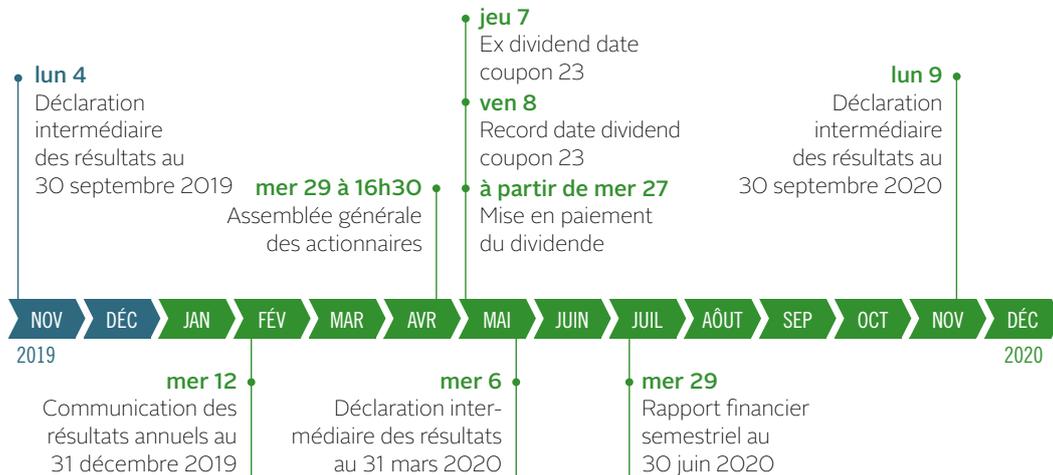
En ne tenant pas compte de l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic, Interinvest s'attend sur base des résultats actuels et des prévisions, à une croissance de l'**EPRA résultat par action** (sous-jacent) d'au moins 3% pour l'exercice comptable 2019.

Interinvest prévoit un **dividende brut** pour l'exercice comptable 2019 de minimum € 1,50 par action. Cela signifie un rendement brut du dividende de 5,7% sur base du cours de clôture € 26,35 de l'action au 30 septembre 2019 et une distribution de 80%-85% de l'EPRA résultat attendu.





Calendrier financier 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, 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.

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

États financiers

Compte de résultats consolidé (9 mois)

en milliers €	30.09.2019	30.09.2018
Revenus locatifs	50.946	34.999
Charges relatives à la location	-207	7
RÉSULTAT LOCATIF NET	50.739	35.006
Récupération de charges immobilières	508	407
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	11.172	8.470
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état	-407	-394
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-11.172	-8.470
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	217	513
RÉSULTAT IMMOBILIER	51.057	35.532
Frais techniques	-566	-690
Frais commerciaux	-246	-122
Charges et taxes sur immeubles non loués	-488	-500
Frais de gestion immobilière	-3.589	-3.099
Autres charges immobilières	-661	-456
Charges immobilières	-5.550	-4.867
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	45.507	30.665
Frais généraux	-2.768	-2.091
Autres revenus et charges d'exploitation	24	-17
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	42.763	28.557
Résultat sur vente des immeubles de placement	77	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	14.996	9.585
Autre résultat sur portefeuille	-2.925	-2.076
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	54.911	36.066
Revenus financiers	63	40
Charges d'intérêt nettes	-6.527	-5.857
Autres charges financières	-19	-7
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-6.046	66
Résultat financier	-12.529	-5.758
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	42.382	30.308
Impôts	-598	-226
RÉSULTAT NET	41.784	30.082

en milliers € 30.09.2019 30.09.2018

RÉSULTAT NET	41.784	30.082
- Intérêts minoritaires	-13	-3
RÉSULTAT NET - part du Groupe	41.797	30.085
Note:		
EPRA résultat	35.694	22.510
Résultat sur portefeuille	12.149	7.509
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-6.046	66

RÉSULTAT PAR ACTION - GROUPE 30.09.2019 30.09.2018

Nombre d'actions copartageantes	24.657.003	18.891.443
Moyenne pondérée du nombre d'actions	24.469.630	18.638.746
Résultat net (€)	1,71	1,61
Résultat net dilué (€)	1,71	1,61
EPRA résultat (€)	1,46	1,21

Résultat global consolidé (9 mois)

en milliers € 30.09.2019 30.09.2018

RÉSULTAT NET	41.784	30.082
Autres composants du résultat global (recyclable dans le compte de résultat)	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	41.784	30.082
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	41.797	30.085
Intérêts minoritaires	-13	-3

Bilan consolidé

ACTIFS en milliers €	30.09.2019	31.12.2018
ACTIFS NON COURANTS	926.289	867.582
Immobilisations incorporelles	499	508
Immeubles de placement	924.686	866.504
Autres immobilisations corporelles	755	400
Actifs financiers non courants	331	156
Créances commerciales et autres actifs non courants	18	14
ACTIFS COURANTS	30.061	19.582
Actifs détenus en vue de la vente	4.250	0
Créances commerciales	14.093	10.120
Créances fiscales et autres actifs courants	5.514	5.092
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.918	1.972
Comptes de régularisation	3.286	2.398
TOTAL DE L'ACTIF	956.350	887.164
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.09.2019	31.12.2018
CAPITAUX PROPRES	500.469	477.208
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	499.891	476.617
Capital	222.957	219.605
Primes d'émission	173.104	167.883
Réserves	62.033	55.015
Résultat net de l'exercice	41.797	34.114
Intérêts minoritaires	578	591
PASSIF	455.881	409.956
Passifs non courants	338.329	297.951
Dettes financières non courantes	320.640	288.573
<i>Établissements de crédit</i>	285.741	253.725
<i>Autres</i>	34.899	34.848
Autres passifs financiers non courants	11.643	3.460
Dettes commerciales et autres passifs non courants	1.208	3.010
Passifs d'impôts différés	4.838	2.908
Passifs courants	117.552	112.005
Dettes financières courantes	88.135	87.282
<i>Établissements de crédit</i>	23.135	30.631
<i>Autres</i>	65.000	56.651
Autres passifs financiers courants	111	152
Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.717	5.249
Autres passifs courants	2.290	1.774
Comptes de régularisation	19.299	17.548
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	956.350	887.164