




## Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het derde kwartaal 2019

- Groei van vastgoedportefeuille met 7% of € 58 miljoen in 2019, tot een **reële waarde** van € 925 miljoen op 30 september 2019 (€ 867 miljoen op 31 december 2018).
- **Uitbreiding** logistieke portefeuille in Nederland: acquisitie logistieke site in **Den Bosch** als strategische grondpositie.
- Bouwwerkzaamheden duurzame logistieke **projectontwikkelingen** op Borchwerf I in Roosendaal en Gold Forum in Eindhoven lopen zoals gepland.
- **Genk Green Logistics**, met ontwikkelingspotentieel van meer dan 250.000 m<sup>2</sup> logistiek vastgoed, bouwvergunning voor eerste pand aangevraagd. Start werkzaamheden zoals gepland tegen eind 2019.
- Opening **kantoor Eindhoven** voor beheer en verdere uitbouw van logistieke portefeuille in Nederland.
- **Bezettingsgraad** van totale vastgoedportefeuille 91% op 30 september 2019 (93% op 31 december 2018); bezettingsgraad kantorenportefeuille gestegen naar 89% en logistieke portefeuille bedraagt 93%.
- Stijging van de reële waarde van de **bestaande vastgoedportefeuille**<sup>1</sup> in de eerste negen maanden van 2019 met 2%, voornamelijk door aanscherpen yields in logistieke portefeuille.
- Toename van het **EPRA resultaat** met 59% in de eerste negen maanden van 2019<sup>2</sup> door groei van vastgoedportefeuille en eenmalig ontvangen verbrekingsvergoeding naar aanleiding van het vertrek van huurder Medtronic.
- Stijging van **EPRA resultaat exclusief verbrekingsvergoeding Medtronic** met 37% in de eerste negen maanden van 2019<sup>2</sup> door groei van vastgoedportefeuille.
- **EPRA resultaat per aandeel**: € 1,46 in de eerste negen maanden van 2019 (€ 1,21 eerste negen maanden 2018); EPRA resultaat per aandeel exclusief ontvangen verbrekingsvergoeding stijgt 4%<sup>2</sup> en bedraagt € 1,26.
- **Verwachte groei van het onderliggende EPRA resultaat** per aandeel voor 2019 minstens 3% met een brutodividend van minstens € 1,50 wat neerkomt op een brutodividendrendement van 5,7%.
- **Gemiddelde rentevoet** van de financieringen bedraagt 2,2% in de eerste negen maanden van 2019 (2,4% in de eerste negen maanden van 2018).
- **Schuldgraad**: 44,1% op 30 september 2019 (43,5 % op 31 december 2018).

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

<sup>2</sup> Ten opzichte van de eerste negen maanden van 2018.

### Alternatieve prestatemaatstaven en de term “EPRA resultaat”

Alternatieve prestatemaatstaven zijn maatstaven die Interinvest hanteert om haar operationele prestatie 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](http://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.

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten. Voor meer informatie wordt verwezen naar [www.epra.com](http://www.epra.com).

## Operationele activiteiten van het derde kwartaal 2019

Intervest Offices & Warehouses (hierna 'Intervest') heeft in het derde kwartaal van 2019 verder gewerkt aan de realisatie van haar strategisch groeiplan dat gestoeld is op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke portefeuille om tegen eind 2019 de vastgoedportefeuille uit te breiden tot € 1 miljard. Gezien de huidige situatie op de investeringsmarkt is er ook aandacht voor assetrotatie voor logistieke en kantoorgebouwen die niet voldoende optimaal aansluiten bij de huidige en toekomstige karakteristieken van de portefeuille. Intervest investeert momenteel ook in de aanleg van grondreserves voor toekomstige uitbreiding of herontwikkeling bovenop de traditionele acquisitiemogelijkheden.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 30 september 2019 € 925 miljoen, een toename van 7% of € 58 miljoen ten opzichte van de reële waarde per 31 december 2018 (€ 867 miljoen).

In het **logistieke segment** is in het kader van het aanleggen van grondreserves, in Den Bosch (NL), dicht bij de stad, een gebouw aangekocht, voor een bedrag van € 2,3 miljoen, dat op termijn zal gesloopt worden en herontwikkeld voor last-milestadsdistributie.

Intervest heeft een kantoor in **Eindhoven** geopend om haar activiteiten in **Nederland** te ondersteunen en verder te ontwikkelen. Vanuit de nieuwe vestiging in Eindhoven zal de Nederlandse logistieke portefeuille beheerd worden. Vandaag de dag bestaat die uit een tiental logistieke objecten met daarnaast twee projecten in aanbouw. Voor het property- en asset management van de Nederlandse portefeuille werkt Intervest samen met Storms International Property Services.

Het logistieke gebouw in **Aartselaar** is verkocht. Dit 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 is 7% hoger dan de reële waarde van het pand op 31 december 2018.

Verder loopt de herontwikkeling van de voormalige Ford-site in **Genk**, een ontwikkelingspotentieel van meer dan 250.000 m<sup>2</sup>, volgens plan. De sloop- en saneringswerken zijn aan de gang en de bouwvergunning voor een eerste logistiek gebouw van ca 20.000 m<sup>2</sup> is in aanvraag. Tegen eind 2019 staat de opstart van deze nieuwbouw op de planning.

Het uitrollen van het **Greenhouse-concept**, wordt goed onthaald op de kantorenmarkt. Kantoorgebouwen ingericht als vooruitstrevende inspirerende ontmoetingsplekken met coworking en uitgebreide dienstverlening, vallen ook bij traditionele huurders in de smaak. De bezettingsgraad voor de kantoorgebouwen met een Greenhouse-concept bedraagt per 30 september 2019 gemiddeld 92%. 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.



## Investerings en desinvesteringen

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 voor (her)ontwikkelingen in overweging. Ook evoluties op het vlak van logistieke distributie bepalen mee de keuze van de aanschaf van nieuwe sites.

### Investering grondreserve in Den Bosch - Nederland

In de loop van het derde kwartaal 2019 heeft Interinvest een site in Den Bosch (NL) 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-milestadsdistributie. 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 Interinvest ook duurzaam bij aan het opvangen van de mobiliteitsproblematiek om en rond een stad.

### Logistieke ontwikkeling Genk Green Logistics

De commercialisering van de geplande nieuwbouwontwikkeling op zone B is reeds opgestart. Hoewel De Vlaamse Waterweg de eerste jaren 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. Genk Green Logistics wil in 2020 het eerste gebouw operationeel hebben. De bouwvergunning voor een eerste state-of-the-art logistiek gebouw is intussen in aanvraag en naar verwachting kan de nieuwbouw volgens plan tegen eind 2019 opgestart worden.

Via de IGVV Genk Green Logistics zullen Interinvest en Group Machiels in samenwerking met MG Real Estate en DEME Environmental Contractors zone B van de voormalige Ford-site in Genk herontwikkelen tot een state-of-the-art logistiek complex, dat na volledige ontwikkeling over meerdere jaren, ruim 250.000 m<sup>2</sup> logistiek vastgoed zal omvatten. De totale realisatie van het project zal nog minstens een vijftal jaar in beslag nemen. Afhankelijk van de exacte invulling zal de uiteindelijke investeringswaarde van het project variëren tussen € 120 miljoen en € 150 miljoen.



### Desinvestering logistiek gebouw in Aartselaar

Voor het logistieke gebouw in Aartselaar werd een verkoopcompromis getekend in het derde kwartaal van 2019. Dit pand is een eerder verouderd pand uit 1993, dat niet langer in de portefeuille van Interinvest past. Het gebouw is in de zomer van 2019 volledig leeggekomen na het faillissement van de huurder.

De verkoopprijs bedraagt € 4,3 miljoen (exclusief taken en aankoopkosten) wat 7% hoger is dan de reële waarde van het pand op 31 december 2018. Op 30 september 2019 werden alle opschortende voorwaarden, opgenomen in het verkoopcompromis, vervuld. De eigendoms-overdracht heeft plaatsgevonden in oktober 2019.

### Duurzaamheid

Interinvest houdt qua duurzaamheid zowel in België als in Nederland nauwgezet de vinger aan de pols. In Nederland heeft Interinvest elf gebouwen in portefeuille, logistieke sites, goed voor bijna 200.000 m<sup>2</sup> dakoppervlak. Deze sites zullen ook zoveel mogelijk uitgerust worden met zonnepanelen. Eind september 2019 is de eerste installatie van ca 20.000 m<sup>2</sup> afgerond in Raamsdonksveer en zijn de installatiewerken op een tweede site in Raamsdonksveer en de site in Vuren opgestart.



Nederland - Raamsdonksveer - Zonnepanelen

## Vastgoedportefeuille op 30 september 2019

### Samenstelling van de portefeuille

VASTGOEDBELEGGINGEN	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	924.686	866.504	734.668
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	91%	93%	90%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	89%	88%	86%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	93%	98%	94%
• Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (%)	100%	100%	100%
• Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (%)	90%	97%	93%
Totale verhuurbare oppervlakte (000 m <sup>2</sup> )	1.054	1.023	876

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt op 30 september 2019 € 925 miljoen (€ 867 miljoen op 31 december 2018). De toename met € 58 miljoen in de eerste negen maanden van 2019 is voornamelijk het gevolg van:

- de verwerving van drie logistieke sites in Nederland (Roosendaal, Nijmegen en Den Bosch) met een totale aanschafwaarde van € 26 miljoen
- de investeringen in de lopende projectontwikkelingen in Genk, Eindhoven en Roosendaal voor € 16 miljoen
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 5 miljoen
- de toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met € 15 miljoen of 3%, voornamelijk door aanscherping van de yields in de logistieke portefeuille, zowel in Nederland als in België
- de desinvestering van de logistieke site in Aartselaar voor € 4 miljoen.

Na de daling in de **bezettingsgraad** van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur in het eerste semester van 2019 met 2%-punten ten opzichte van 31 december 2018 als gevolg van het vroegtijdige vertrek van huurder Medtronic in Opglabbeek, blijft de bezettingsgraad in het derde kwartaal van 2019 stabiel op 91%. De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille blijft 93% op 30 september 2019. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is licht toegenomen tot 89% (88% op 30 juni 2019), voornamelijk het gevolg van de uitbreiding van huurder Galapagos op Mechelen Campus en Intercity Business Park.



Mechelen - Mechelen Campus - Galapagos

## Verhuuractiviteiten

In het derde kwartaal van 2019 zijn 11 langetermijnhuurcontracten afgesloten voor een totale jaarhuur van € 1,5 miljoen. Dit is goed voor 2% van de totale jaarhuur en betreft een mix van contracten voor kantoren (€ 0,8 miljoen of 3% van de totale jaarhuur kantoren) en contracten voor logistieke gebouwen (€ 0,7 miljoen of 2% van de totale jaarhuur logistiek). De belangrijkste verhuringen zijn opgetekend in Herentals en Mechelen (Oude Baan) in de logistieke portefeuille en op Intercity Business Park en Mechelen Campus voor het kantorenssegment. In 85% van de verhuringen gaat het om verhuringen aan bestaande huurders onder de vorm van een verlenging of uitbreiding.

### Greenhouse evolutie

Door de kantoren binnen de portefeuille in te vullen als vooruitstrevende inspirerende werkplekken met uitgebreide dienstverlening, onderscheiden deze gebouwen zich duidelijk van de rest van de kantorenmarkt. Ze zijn niet alleen voor flexwerkers een aantrekkingspool maar ook klassieke huurders weten dit concept te waarderen zoals blijkt uit de gerealiseerde verhuringen en de gemiddeld hogere jaarhuur voor de Greenhouse gebouwen. Het servicegerichte en flexibele Greenhouse-concept werkt als katalysator en creëert een community over de verschillende locaties. Om de kwaliteit van de eigen Greenhouse coworkingfaciliteiten en dienstverlening te garanderen, houdt Interinvest het beheer ervan in eigen handen. Voor gebruikers van Greenhouse Flex is ook de mogelijkheid voorzien om op locaties waar geen eigen coworkingruimte voorhanden is, gebruik te maken van de faciliteiten van Bar d'Office, een aanbieder van coworkingplekken verspreid over gans België.

De bezettingsgraad voor de kantoorgebouwen uitgerust met een Greenhouse-hub bedraagt per 30 september 2019 immers gemiddeld 92%. Verder is de uitbreiding van de coworking community volop aan de gang, waardoor het aantal abonnementen en dagpassen voor coworking toeneemt. Voornamelijk in Greenhouse Antwerp is het aantal coworkingabonnementen en dagpassen sterk gestegen en is de limiet van het aantal beschikbare coworking ruimtes vaak bereikt. Ook de voorziene vergaderzalen zijn in toenemende mate bezet.

Begin oktober is ook huurder Roche ingetrokken in Greenhouse BXL waardoor alle huurders nu geïnstalleerd zijn in het gebouw. Ook hier valt het Greenhouse-concept in de smaak en is door Interinvest beslist om in het vierde kwartaal 2019 een deel van de nog beschikbare ruimte in Greenhouse BXL om te bouwen tot extra vergaderzalen.

De gedeeltelijke afbraak van het pand op Berkenlaan 7 naast de herontwikkelde site Greenhouse BXL, is gebeurd en de heropbouw kan aanvangen. De bedoeling is om bijkomende parkeerruimtes te creëren gecombineerd met extra groenvoorziening.

*“Het Greenhouse-concept is het antwoord van Interinvest op het nieuwe werken. We stellen vast dat onze combinatie van coworkingmogelijkheden en een uitgebreide waaier van diensten onder één dak ook aanslaat bij onze traditionele huurders en gebruikers van serviced offices. Dienstverlening ‘beyond real estate’ is de kern van onze missie, en die houden we dus in eigen handen.”*

### Beyond real estate

Met het aanbieden van flexibele oplossingen en een uitgebreide dienstverlening zoals in Greenhouse-hubs en turnkey solutions gaat Intervest verder dan het louter verhuren van m<sup>2</sup>. Intervest gaat *beyond real estate*.

Voor Galapagos, een bestaande klant op Intercity Business Park, Mechelen, is de volledige verbouwing van de uitbreiding van de kantoorruimte afgerond. De nieuwe in gebruik genomen 1.000 m<sup>2</sup> is volledig gestript incl. de technische voorzieningen en voorzien van landscape-kantoorruimtes, individuele kantoren en vergaderzalen met een verscheidenheid aan technische faciliteiten. In Greenhouse Antwerp is voor Nielen Schuman de kantoorinrichting incl. vergaderzaal afgerond in de loop van het derde kwartaal 2019.

In het logistieke pand in Schelle, grotendeels verhuurd aan Rogue Fitness, is het merendeel van de nog beschikbare kantoorruimte tijdens het derde kwartaal 2019 volledig ingericht voor Care Solutions, een nieuwe huurder. Op deze wijze is de kantoorruimte van dit logistieke pand optimaal benut.





## Financiële resultaten van de eerste negen maanden van 2019

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

De verwezenlijking van het strategisch groeiplan van Interinvest eind 2018 tekent zich verder af in de resultaten van 30 september 2019. De **huurinkomsten** van Interinvest bedragen in de eerste negen maanden van 2019 € 50,9 miljoen (€ 35,0 miljoen) en stijgen hiermee met € 15,9 miljoen of een toename met 45% ten opzichte van de eerste negen maanden van 2018. De huurinkomsten bevatten in het eerste semester van 2019 een éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic in Opglabbeek. Deze verbrekingsvergoeding heeft een positief effect op de huurinkomsten van € 4,8 miljoen. Zonder rekening te houden met de verbrekingsvergoeding bedraagt de stijging in de huurinkomsten € 11,2 miljoen of 32%, voornamelijk het gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille.

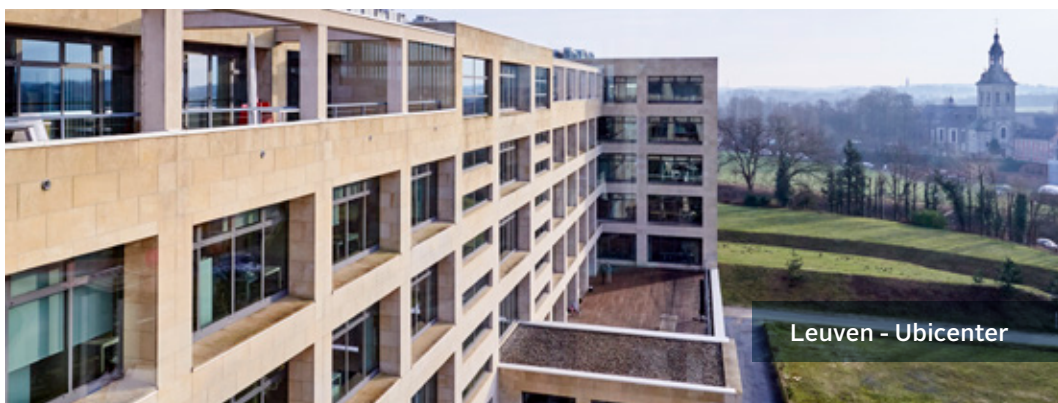
In de logistieke portefeuille bedragen de huurinkomsten € 31,9 miljoen. Zonder de verbrekingsvergoeding van Medtronic bedragen de huurinkomsten in de logistieke portefeuille € 27,1 miljoen, dit is een toename met € 7,1 miljoen of 35% ten opzichte van de eerste negen maanden van 2018 (€ 20,0 miljoen) als gevolg van de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille.

In het kantorensegment stijgen de huurinkomsten met € 4,1 miljoen ten opzichte van de eerste negen maanden van 2018 tot € 19,1 miljoen op 30 september 2019. Dit is een stijging van 27% 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.

De **vastgoedkosten** bedragen € 5,6 miljoen voor de eerste negen maanden van 2019 (€ 4,9 miljoen). De stijging met € 0,7 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 € 2,7 miljoen (€ 2,1 miljoen) per 30 september 2019. De toename van circa € 0,6 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.

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor de eerste negen maanden van 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 de eerste negen maanden van 2019 stijgt met € 14,2 miljoen of 50% tot € 42,8 miljoen (€ 28,6 miljoen). Zonder rekening te houden met het éénmalig effect van de verbrekingsvergoeding ontvangen van Medtronic bedraagt het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille € 38,0 miljoen, een stijging van 33% ten opzichte van 30 september 2018.

De operationele marge van de vennootschap is verbeterd met 2%-punten en stijgt van 82% op 30 september 2018 naar 84% op 30 september 2019. Zonder de eenmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic blijft de operationele marge stabiel op 82%.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bevat de gerealiseerde meerwaarde van € 0,1 miljoen voor het logistieke gebouw in Aartselaar<sup>1</sup> (verschil tussen de boekwaarde op 31 december 2018 en de verkoopprijs verminderd met alle verkoopkosten). In het derde kwartaal 2019 werden alle opschortende voorwaarden, opgenomen in de verkoopcompromis, vervuld. De effectieve eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden in oktober 2019.

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in de eerste negen maanden van 2019 € 15,0 miljoen (€ 9,6 miljoen) en zijn voornamelijk toe te schrijven aan de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 17,3 miljoen of 3% als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen in Nederland en België. De reële waarde van de kantorenportefeuille is gedaald met € 2,3 miljoen of 1% voornamelijk door de waardevermindering op Woluwe Garden als gevolg van het reeds aangekondigde vertrek van huurder PwC tegen eind 2021.

Het **ander portefeuilleresultaat** is op 30 september 2019 € -2,9 miljoen (€ -2,1 miljoen) en omvat voornamelijk de voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervennootschappen in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor de eerste negen maanden van 2019 € -6,5 miljoen (€ -5,8 miljoen). De toename van de netto-interestkosten met € 0,7 miljoen of 10% is het gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. De herfinancieringen ter optimalisering van de financieringsstructuur zorgen samen met het commercial-paperprogramma dat werd uitgerold in juli 2018 en de terugbetaling van de obligatielening, voor een daling van de gemiddelde rentevoet van de financieringen. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,2% voor de eerste negen maanden van 2019 ten opzichte van 2,4% per 30 september 2018. In het derde kwartaal van 2019 bedraagt de gemiddelde rentevoet van de financieringen 2,0%.

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** bevatten de toename in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -6,0 miljoen (€ 0,1 miljoen).

<sup>1</sup> De site wordt op 30 september 2019 opgenomen op de balans onder de vlottende activa als activa bestemd voor verkoop.

Het **nettoresultaat** voor de eerste negen maanden van 2019 bedraagt € 41,8 miljoen (€ 30,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 35,7 miljoen (€ 22,5 miljoen) of een toename van € 13,2 miljoen of 59% hoofdzakelijk als gevolg van de stijging van de huurinkomsten door de groei van de vastgoedportefeuille en de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic, deels gecompenseerd door hogere vastgoedkosten, algemene kosten en financieringskosten gerelateerd aan de groei van Intervest en haar vastgoedportefeuille. Exclusief de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding bedraagt het EPRA resultaat € 30,9 miljoen wat een stijging van € 8,4 miljoen betekent of 37% ten opzichte van 30 september 2018
- het **portefeuilleresultaat** van € 12,1 miljoen (€ 7,5 miljoen)
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € -6,0 miljoen (€ 0,1 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 35,7 miljoen voor de eerste negen maanden van 2019. Rekening houdend met 24.469.630 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit voor de eerste negen maanden van 2019 een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,46 (€ 1,21).

Exclusief de ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic zou het EPRA resultaat per aandeel van de eerste negen maanden van 2019 € 1,26 bedragen of een toename met 4% ten opzichte van vorig jaar, dit ondanks een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 31% als gevolg van de kapitaalverhoging van november 2018 en het keuzedividend in mei 2019.

KERNCIJFERS	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Aantal aandelen op het einde van de periode	24.657.003	24.288.997	18.891.443
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.657.003	24.288.997	18.891.443
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.469.630	19.176.981	18.638.746
Nettoresultaat per aandeel (9 maanden/1jaar/9 maanden) (€)	1,71	1,78	1,61
EPRA resultaat per aandeel (9 maanden/1 jaar/9 maanden) (€)	1,46	1,63	1,21
Nettowaarde (reële waarde) (€)	20,27	19,62	19,82
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	20,88	19,88	20,04
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	26,35	20,60	22,90
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	30%	5%	16%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	44,1%	43,5%	47,9%

Op 30 september 2019 bedraagt de **netto waarde (reële waarde)** van het aandeel € 20,27 (€ 19,62 op 31 december 2018). Aangezien de beurskoers van het Interinvest aandeel (INTO) op 30 september 2019 € 26,35 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 30% ten opzichte van de netto waarde (reële waarde).

EPRA - KERNCIJFERS	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
EPRA resultaat (in € per aandeel) (Groepsaandeel)	1,46	1,63	1,21
EPRA NAV (in € per aandeel)	20,88	19,88	20,04
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	20,16	19,49	19,64
EPRA Netto Initieel Rendement (in %)	5,9%	6,2%	6,1%
EPRA aangepast NIR (in %)	6,3%	6,4%	6,3%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	8,9%	6,7%	9,6%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	16,1%	17,4%	18,4%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	15,1%	16,2%	17,0%

Het **Jaarverslag 2018** van Interinvest sleepte opnieuw een EPRA Gold Award in de wacht tijdens de jaarlijkse conferentie van de European Real Estate Association. Het is de vijfde keer op rij dat Interinvest een Gold Award mocht ontvangen voor haar jaarverslag van deze toonaangevende vereniging die pleit voor een verbetering van transparantie en consistentie in financiële rapportering. **EPRA** formuleert aanbevelingen in zogenaamde BPR of Best Practice Recommendations die zorgen voor een kader van vergelijkbaarheid in de vastgoedsector.



Deze Gold Award is wederom een erkenning voor de blijvende inspanningen die Interinvest levert voor een consistente en transparante financiële verslaggeving en wordt erg gewaardeerd in de sector zoals blijkt uit het **volledig rapport over de EPRA Awards**.

## Financiële structuur

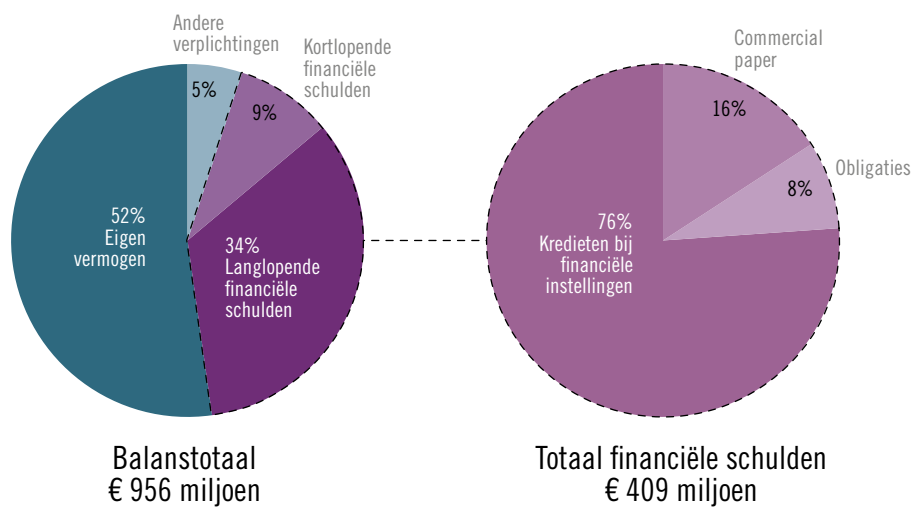
In het derde kwartaal van 2019 heeft Intervest haar financieringsportefeuille uitgebreid en verder gediversifieerd door het afsluiten van bijkomende financieringen voor een totaal bedrag van € 40 miljoen met BNP Paribas Fortis en Banque Internationale à Luxembourg. Verder is een bestaande financiering met Belfius Bank voor een bedrag van € 30 miljoen verlengd met 6 jaar en is het commercial-paperprogramma uitgebreid tot € 65 miljoen (€ 30 miljoen op 31 december 2018).

Een aantal bestaande inbeddingsinstrumenten, voor een notioneel bedrag van € 25 miljoen, zijn heronderhandeld en verlengd aan een lagere rente via een 'blend & extend' transactie. Bijkomend is een interest rate swap afgesloten voor een notioneel bedrag van € 15 miljoen met een looptijd van 5 jaar. De inbeddingsratio bedraagt op 30 september 2019 81%, in lijn met het 80% streefdoel van de inbeddingsstrategie.

De (her-)financieringen, rente-inbeddingen en optimalisaties hebben er voor gezorgd dat de gemiddelde financieringskost van Intervest gedaald is van 2,4% eind 2018 naar 2,2% voor de eerste negen maanden van 2019 (2,4% per 30 september 2018). De gemiddelde financieringskost voor het derde kwartaal van 2019 bedraagt 2,0%.

Op 30 september 2019 beschikt Intervest over een buffer van € 121 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen voor de financiering van de gecommiteerde pijplijn van acquisitieprojecten en renovaties.

De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 44,1% op 30 september 2019 (43,5% op 31 december 2018). De toename met 0,6%-punt ten opzichte van 31 december 2018 is voornamelijk het gevolg van investeringen in vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen.



44,1%  
schuldgraad

€ 121 miljoen  
ongebruikte  
kredietlijnen

2,2%  
gemiddelde  
rentevoet

€ 650 miljoen  
markt-  
kapitalisatie

## Vooruitzichten

Intervest zal haar investeringsstrategie in 2019 verder uitrollen onder voorbehoud van mogelijke assetrotatie voor gebouwen die niet voldoende optimaal aansluiten bij de huidige en toekomstige karakteristieken van de portefeuille.

Op 30 september 2019 heeft Interinvest in Nederland twee projectontwikkelingen in pijplijn met focus op duurzaamheid. De projectontwikkelingen in resp. Roosendaal Borchwerf I en Gold Forum in Eindhoven, zijn samen goed voor een investering van circa € 40 miljoen, en zullen volgens planning tegen eind 2019 (Eindhoven) en het eerste kwartaal van 2020 (Roosendaal) klaar zijn. Voor beide sites is momenteel interesse van kandidaat-huurders.

Het project **Genk Green Logistics**, dat in belangrijke mate zal bijdragen aan de toekomstige realisatie van het groeiplan van Interinvest, wordt verder uitgewerkt. Interinvest gaat verder met de commercialisatie van de site van in totaal 250.000 m<sup>2</sup> logistiek vastgoed. De bouwvergunning voor een eerste state-of-the-art logistiek gebouw van circa 20.000 m<sup>2</sup> is in aanvraag en de bouw ervan wordt naar verwachting aangevat tegen eind 2019.

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

In het **logistiek gedeelte** van de portefeuille, zal Nike Europe Holding, die 4% van de contractuele huurinkomsten vertegenwoordigt, de huidige terbeschikkingsovereenkomst, die deels in 2020 en deels in 2021 op vervalddag komt, niet hernieuwen. De commercialisatie van deze toplocatie is volop aan de gang.



Genk - Genk Green Logistics - Artist impression

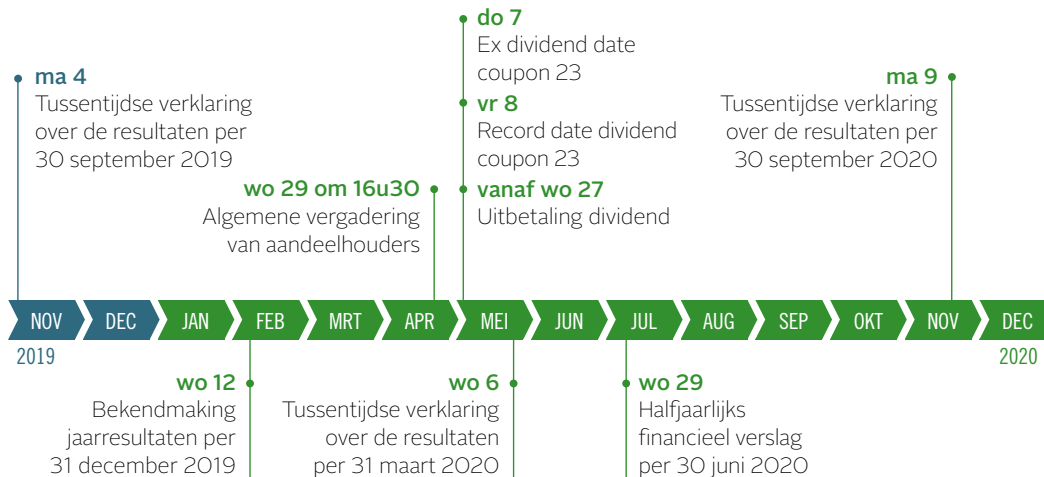
De groei van de vastgoedportefeuille zal, conform het **financieringsbeleid** van Intervest gefinancierd worden met een evenwichtige combinatie van vreemd vermogen en eigen vermogen. De schuldgraad blijft hierbij binnen de strategische bandbreedte van 45-50% tenzij een duidelijke oververhitting van de logistieke vastgoedmarkt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aanzienlijk zou doen stijgen. Dan zal de bandbreedte voorzichtigshalve neerwaarts bijgesteld worden naar 40-45%.

Zonder rekening te houden met de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic, verwacht Intervest op basis van de huidige cijfers en forecasts, voor boekjaar 2019 een groei van het (onderliggende) **EPRA resultaat per aandeel** van minstens 3%.

Intervest voorziet een **brutodividend** voor boekjaar 2019 van minimum € 1,50 per aandeel. Dit betekent een brutodividendrendement van 5,7% op basis van de slotkoers van het aandeel op 30 september 2019, die € 26,35 bedraagt en komt neer op een pay-out ratio van 80%-85% van het verwachte EPRA resultaat.



## Financiële kalender 2020



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

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

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

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



## Financiële staten

### Geconsolideerde resultatenrekening (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2019	30.09.2018
Huurinkomsten	50.946	34.999
Met verhuur verbonden kosten	-207	7
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>50.739</b>	<b>35.006</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	508	407
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	11.172	8.470
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-407	-394
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-11.172	-8.470
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	217	513
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>51.057</b>	<b>35.532</b>
Technische kosten	-566	-690
Commerciële kosten	-246	-122
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-488	-500
Beheerskosten van het vastgoed	-3.589	-3.099
Andere vastgoedkosten	-661	-456
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-5.550</b>	<b>-4.867</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>45.507</b>	<b>30.665</b>
Algemene kosten	-2.768	-2.091
Andere operationele opbrengsten en kosten	24	-17
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>42.763</b>	<b>28.557</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	77	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14.996	9.585
Ander portefeuilleresultaat	-2.925	-2.076
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>54.911</b>	<b>36.066</b>
Financiële opbrengsten	63	40
Netto-interestkosten	-6.527	-5.857
Andere financiële kosten	-19	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-6.046	66
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-12.529</b>	<b>-5.758</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>42.382</b>	<b>30.308</b>
Belastingen	-598	-226
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>41.784</b>	<b>30.082</b>

in duizenden €

30.09.2019

30.09.2018

<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>41.784</b>	<b>30.082</b>
- Minderheidsbelangen	-13	-3
<b>NETTORESULTAAT - aandeel Groep</b>	<b>41.797</b>	<b>30.085</b>
<b>Toelichting:</b>		
EPRA resultaat	35.694	22.510
Portefeuilleresultaat	12.149	7.509
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-6.046	66

**RESULTAAT PER AANDEEL - GROEP**

30.09.2019

30.09.2018

Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.657.003	18.891.443
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.469.630	18.638.746
Nettoresultaat (€)	1,71	1,61
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,71	1,61
EPRA resultaat (€)	1,46	1,21

## Geconsolideerd globaalresultaat (9 maanden)

in duizenden €

30.09.2019

30.09.2018

<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>41.784</b>	<b>30.082</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>41.784</b>	<b>30.082</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	41.797	30.085
Minderheidsbelangen	-13	-3



## Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.09.2019	31.12.2018
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>926.289</b>	<b>867.582</b>
Immateriële vaste activa	499	508
Vastgoedbeleggingen	924.686	866.504
Andere materiële vaste activa	755	400
Financiële vaste activa	331	156
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	14
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>30.061</b>	<b>19.582</b>
Activa bestemd voor verkoop	4.250	0
Handelsvorderingen	14.093	10.120
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5.514	5.092
Kas en kasequivalenten	2.918	1.972
Overlopende rekeningen	3.286	2.398
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>956.350</b>	<b>887.164</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>500.469</b>	<b>477.208</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>499.891</b>	<b>476.617</b>
Kapitaal	222.957	219.605
Uitgiftepremies	173.104	167.883
Reserves	62.033	55.015
Nettoresultaat van het boekjaar	41.797	34.114
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>578</b>	<b>591</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>455.881</b>	<b>409.956</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>338.329</b>	<b>297.951</b>
Langlopende financiële schulden	320.640	288.573
<i>Kredietinstellingen</i>	285.741	253.725
<i>Andere</i>	34.899	34.848
Andere langlopende financiële verplichtingen	11.643	3.460
Handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	1.208	3.010
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	4.838	2.908
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>117.552</b>	<b>112.005</b>
Kortlopende financiële schulden	88.135	87.282
<i>Kredietinstellingen</i>	23.135	30.631
<i>Andere</i>	65.000	56.651
Andere kortlopende financiële verplichtingen	111	152
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.717	5.249
Andere kortlopende verplichtingen	2.290	1.774
Overlopende rekeningen	19.299	17.548
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>956.350</b>	<b>887.164</b>