



ANVERS, LE 9 NOVEMBRE 2020

Chiffres clés T3 2020¹

- **Portefeuille immobilier**
€ 974 millions: croissance de 9%, ou € 81 millions
- **Rendement**
Augmentation de valeur par la contraction des rendements dans l'immobilier logistique aux Pays-Bas de 28 pb
- **EPRA résultat par action**
€ 1,18 (€ 1,46 T3 2019, resp. € 1,26 hors Medtronic)
- **EPRA VAN**
€ 21,89 par action (€ 21,79)
- **Taux d'occupation**
92% (93%)
- **Taux d'endettement limité**
43% (39%)
- **Taux d'intérêt moyen des financements**
2,0% (2,2% T3 2019)
- **Dividende brut visé par action pour 2020**
€ 1,53, au même niveau qu'en 2019
- **EPRA résultat attendu par action pour 2020** sur base des prévisions actuelles: entre € 1,57 en € 1,62

¹ Par rapport au 31 décembre 2019

Activités T3 2020

- **Durabilité**
Engagement actif en faveur de la durabilité: déjà 21%¹ des immeubles certifiés au moins BREEAM 'Very Good'
- **Beyond real estate**
Lancement du concept de bureaux NEREOS à l'épreuve du coronavirus
- **Genk Green Logistics**
Le premier nouveau projet de construction logistique state-of-the-art d'environ 25.000 m² selon la norme BREEAM 'Outstanding' sera réceptionné au T4 2020

¹ Sur base de la juste valeur

Impact du coronavirus

- **Base solide** grâce aux activités dans les deux segments immobiliers, répartition sectorielle des locataires, suffisamment de capacité de financements et bilan solide
- **Impact limité** sur l'**EPRA résultat** des neuf premiers mois de 2020
- Encaissement des **créances locatives** en ligne avec le schéma de paiement normal; 99% reçu du T3 2020
- **Taux d'occupation** stable
- **Équipe Interinvest**
Opérationnelle et disponible via le télétravail

Les prévisions sont basées sur la connaissance actuelle et l'estimation des effets possibles de la crise du coronavirus et des mesures d'accompagnement gouvernementales.



Diegem) Greenhouse BXL



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.interinvest.be, intitulé « Lexique et mesures alternatives de performance ». Les mesures alternatives de performance sont marquées du signe  et accompagnées d'une définition, d'un objectif et d'un rapprochement, comme l'exige la ligne directrice de l'AEMF. 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 2020

Interinvest Offices & Warehouses (ci-après 'Interinvest') a également au troisième trimestre 2020 misé activement sur la création de valeur durable selon sa stratégie **#connect2022**¹.

Pour la première fois dans son histoire, Interinvest a atteint un **total du bilan de plus de € 1 milliard**. La **juste valeur** des immeubles de placement s'élève au 30 septembre 2020 à € 974 millions, une hausse de 9% ou € 81 millions par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2019 (€ 893 millions). Interinvest poursuit progressivement son plan de croissance stratégique, lié à une amélioration de la qualité du portefeuille immobilier avec une attention pour la durabilité.

L'optimisation de la qualité de l'ensemble du portefeuille immobilier a ainsi été poursuivie au troisième trimestre 2020 grâce à l'obtention de quelques nouveaux certificats BREEAM. Actuellement 21% de l'ensemble du portefeuille immobilier est au moins certifié **BREEAM 'Very Good'**, de sorte que la réalisation de l'objectif de durabilité de 30% d'ici 2022 se rapproche.

L'**impact** de la **crise du coronavirus** sur l'EPRA résultat pour les neuf premiers mois de 2020 est limité. Les résultats du secteur logistique et des bureaux ne montrent pas d'impact négatif au cours des neuf premiers mois de 2020. Dans les Greenhouse hubs l'effet d'une baisse de l'activité dans les lounges de coworking et dans les salles de réunion en raison du télétravail obligatoire et de la règle de distance de 1,5 m se fait sentir. Cet effet n'a pas un impact significatif sur l'EPRA résultat étant donné que les revenus locatifs des Greenhouse hubs représentent moins de 1% de l'ensemble des revenus locatifs d'Interinvest.

¹ Voir aussi le Communiqué de presse du 18 juin 2020 - "Interinvest Offices & Warehouses présente sa stratégie #connect2022".



Berchem) Greenhouse Antwerp - Coworking



Les créances commerciales sur le bilan s'élèvent au 30 septembre 2020 à € 17,9 millions et comprennent € 16,3 millions de créances non échues (facturation anticipée des loyers du quatrième trimestre et facturation des charges avec la date d'échéance standard de 30 jours établie en septembre). L'augmentation de € 5,9 millions par rapport à 2019 n'est donc pas la conséquence de la crise du coronavirus, mais provient essentiellement des impôts (précompte immobilier) portés en compte aux locataires juste avant la date du bilan. L'encaissement des loyers suit encore un modèle régulier et consistant. Intervest a reçu actuellement 99% des loyers du troisième trimestre 2020 ainsi que 83% des factures locatives d'octobre 2020 (pour les loyers mensuels) et du quatrième trimestre 2020 (pour les loyers trimestriels).

Le taux d'occupation s'élève à 92% et est resté quasiment stable par rapport à la fin de l'année 2019, malgré la crise du coronavirus.

Découlant de cette crise, Intervest a lancé au troisième trimestre 2020 'NEREOS' (NEw REality Office Space) un concept de bureaux à l'épreuve du coronavirus. Il semble que la nouvelle normalité est un bureau hybride, un bureau qui combine les règles de distanciation sociale à des horaires flexibles et peut-être même au travail à distance. Le concept de bureaux NEREOS répond à ce nouveau 'blended environnement de travail' d'aujourd'hui. Des portes qui s'ouvrent facilement avec le coude. Des panneaux acoustiques en feutre qui délimitent des bulles de travail personnelles. Des tapis qui permettent de visualiser clairement la bulle d'un mètre et demi, une stricte circulation unidirectionnelle, ... Intervest veut offrir des solutions de bureaux inspirantes, flexibles et durables en ligne avec son positionnement stratégique beyond real estate.



NEREOS) NEw REality Office Space

À Genk, l'élaboration du **projet durable Genk Green Logistics** pour le redéveloppement de la zone B du site Ford en un complexe tenant compte des normes BREEAM 'Outstanding' a lieu comme prévu. Ce projet de redéveloppement est en ligne avec la stratégie d'Intervest de créer de la valeur durable. Le premier complexe logistique d'environ 25.000 m² sera, compte tenu des normes BREEAM 'Outstanding', réceptionné au quatrième trimestre 2020. La commercialisation du vaste projet state-of-the-art de 250.000 m² au total bat son plein. Des informations détaillées sur le hotspot logistique se trouve sur www.genkgreenlogistics.be.



Genk) Genk Green Logistics - Artist impression



Portefeuille immobilier au 30 septembre 2020

IMMEUBLES DE PLACEMENT	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	973.790	892.813	924.686
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location (€ 000)	953.635	859.513	903.380
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (%)	92%	93%	91%
Taux d'occupation du portefeuille de bureaux (%)	89%	90%	89%
Taux d'occupation du portefeuille logistique (%)	95%	96%	93%
▪ Taux d'occupation du portefeuille logistique Pays-Bas (%)	91%	100%	100%
▪ Taux d'occupation du portefeuille logistique Belgique (%)	99%	94%	90%
Surface locative totale (000 m ²)	1.039	946	1.054

La juste valeur des immeubles de placement s'élève au 30 septembre 2020 à € 974 millions (€ 893 millions au 31 décembre 2019). Cette valeur totale comprend outre les biens immobiliers disponibles à la location d'un montant de € 954 millions, € 9 millions de potentiel de développement (premier immeuble Genk Green Logistics) et € 11 millions de réserves de terrains (Genk, Herentals et 's-Hertogenbosch aux Pays-Bas).

La hausse de € 81 millions au cours des neuf premiers mois de 2020 provient essentiellement:

- › de l'acquisition de trois sites logistiques aux Pays-Bas (Eindhoven, s'-Hertogenbosch et Venlo) ayant une valeur d'acquisition totale de € 43 millions
- › de l'acquisition des actions d'une société immobilière avec un immeuble de bureaux à Herentals dont la juste valeur s'élève à € 12 millions
- › des investissements dans les projets de développement à Genk Green Logistics, Merchtem et Roosendaal Braak pour € 14 millions
- › des investissements et extensions dans le portefeuille immobilier existant de € 4 millions, principalement à Greenhouse BXL (immeuble de parking)
- › du transfert des panneaux solaires des immeubles de placement vers les immobilisations corporelles conformément à IAS 16 pour un montant de € 2 millions
- › de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de € 10 millions.

Dans le portefeuille logistique la juste valeur augmente de € 18,4 millions ou 3% à la suite de la contraction des rendements aux Pays-Bas et en Belgique en raison de la pénurie sur le marché de l'investissement et du boost de l'e-commerce résultant de la crise du coronavirus de sorte que le stockage local augmente.

La juste valeur du portefeuille de bureaux existant baisse de € 8,4 millions ou 2%, provenant principalement de l'estimation utilisée par les experts immobiliers en raison de l'incertitude économique actuelle qu'entraîne le coronavirus et la pandémie qui est associée concernant l'utilisation future de bureaux.



Le **taux d'occupation** total du portefeuille disponible à la location s'élève à 92% au 30 septembre 2020 et est resté quasiment stable par rapport à la fin de l'année 2019 (93%).

Le taux d'occupation de l'ensemble du **portefeuille logistique** s'élève au 30 septembre 2020 à 95% (96% au 31 décembre 2019). Le portefeuille logistique en Belgique a un taux d'occupation de 99% et a augmenté de 5 points de pourcentage par rapport à la fin de l'année 2019 à la suite de la location à DPD Belgium et de l'extension de Delhaize à Puurs. La baisse du taux d'occupation du portefeuille logistique aux Pays-Bas de 9 points de pourcentage qui s'élève à 91% par rapport à la fin de l'année 2019, résulte de la réception du nouveau complexe à Roosendaal, qui n'était pas encore loué au moyen d'un contrat de bail à long terme au 30 septembre 2020. À la date de ce communiqué de presse ce nouveau complexe à Roosendaal est loué à 25% au moyen d'un contrat de bail à court terme jusqu'au début de 2021.

Le taux d'occupation du **portefeuille de bureaux** est resté quasiment stable par rapport à la fin de l'année 2019 et s'élève à 89% au 30 septembre 2020 (90% au 31 décembre 2019).



Pays-Bas - Roosendaal › Braak - Nouveau complexe



Résultats financiers des neuf premiers mois de 2020

Analyse des résultats¹

L'EPRA résultat baisse au 30 septembre 2020 par rapport à la même période de 2019. Cela provient essentiellement de l'indemnité de rupture unique de Medtronic en 2019, de la rotation des actifs fin 2019 et des investissements dans des immeubles durables et des immeubles ayant un potentiel de (re)développement qui ne contribuent pas encore pleinement à l'EPRA résultat pour les neuf premiers mois de 2020.

Les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élèvent pour les neuf premiers mois de 2020 à € 45,4 millions (€ 50,9 millions). Cette baisse de € 5,5 millions ou 11% par rapport aux neuf premiers mois de 2019 résulte essentiellement de l'indemnité de rupture unique reçue en 2019 à la suite au départ anticipé du locataire Medtronic à Oudsbergen de € 5,2 millions.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 6,4 millions pour les neuf premiers mois de 2020 (€ 5,6 millions). L'augmentation de € 0,8 million provient principalement des modifications dans l'effectif qui est responsable de la gestion interne des biens immobiliers pour € 0,4 million, des investissements aux Pays-Bas où le précompte immobilier est partiellement à charge du propriétaire à concurrence de € 0,1 million et des frais de fonctionnement des Greenhouse hubs qui sont pris à charge de façon unique par la société à concurrence de € 0,2 million.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 3,4 millions au 30 septembre 2020 (€ 2,7 millions). La hausse d'environ € 0,7 million est pour € 0,3 million l'effet de l'indemnité unique à la suite de la modification au sein du conseil de direction et de € 0,4 million l'effet des frais de fonctionnement plus élevés.

La baisse des revenus locatifs, combinée à la hausse des charges immobilières et des frais généraux, entraîne une **baisse du résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** de € 7,0 millions ou 16% qui s'élève à € 35,8 millions (€ 42,8 millions). Sans tenir compte de l'effet unique de l'indemnité de rupture reçue en 2019 de Medtronic le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille baisse de € 2,2 millions ou 6% au 30 septembre 2020 par rapport au 30 septembre 2019.

La **marge d'exploitation** baisse et passe de 82% au 30 septembre 2019 (hors l'indemnité de rupture de Medtronic) à 79% au 30 septembre 2020.

Le **résultat sur la vente des immeubles de placement** provient de la libération partielle de la garantie locative qu'Interinvest a accordée à l'acheteur du site logistique Oudsbergen de sorte que le résultat réalisé sur la vente d'Oudsbergen a augmenté.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent pour les neuf premiers mois de 2020 à € 10,0 millions (€ 15,0 millions). Les variations positives de la juste valeur sont le résultat combiné de:

- › l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 18,4 millions ou 3%
- › la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux existants de € 8,4 millions ou 2%.

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour les neuf premiers mois de 2019.



L'autre résultat sur portefeuille s'élève au 30 septembre 2020 à € -5,3 millions (€ -2,9 millions) et comprend principalement les impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement qui appartiennent aux sociétés du périmètre d'Interinvest aux Pays-Bas et en Belgique.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève pour les neuf premiers mois de 2020 à € -5,9 millions (€ -6,5 millions). La baisse de € 0,6 million des charges d'intérêt nettes est imputable au refinancement des instruments de couverture et au remboursement de l'emprunt obligataire dans le courant de 2019. Le taux d'intérêt moyen des financements a ainsi baissé et passe de 2,2% pour les neuf premiers mois de 2019 à 2,0% au 30 septembre 2020.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers comprennent le changement de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à IAS 39, ne peuvent être classés comme instrument de couverture du flux de trésorerie, d'un montant de € -2,3 millions (€ -6,0 millions).





Pour les neuf premiers mois de 2020, le **résultat net** d'Interinvest s'élève à € 33,2 millions (€ 41,8 millions) et peut être réparti comme suit:

- › l'**EPRA résultat** de € 29,5 millions (€ 35,7 millions) ou une baisse de € 6,2 millions ou 17%, combinée principalement à une baisse des revenus locatifs à la suite de l'indemnité unique reçue du locataire Medtronic et aux charges immobilières et frais généraux plus élevés, compensée partiellement par une réduction des frais de financements; hors l'indemnité de rupture unique reçue en 2019, l'EPRA résultat baisse de € 1,4 million ou 5% par rapport au 30 septembre 2019
- › le **résultat sur portefeuille** de € 6,1 millions (€ 12,0 millions)
- › les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** d'un montant de € -2,3 millions (€ -6,0 millions).

L'EPRA résultat s'élève à € 29,5 millions pour les neuf premiers mois de 2020. Compte tenu de la moyenne pondérée des 25.051.126 actions, cela donne un **EPRA résultat par action** de € 1,18 (€ 1,46) pour les neuf premiers mois de 2020.

CHIFFRES CLÉS	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Nombre d'actions à la fin de la période	25.500.672	24.657.003	24.657.003
Nombre d'actions copartageantes	25.500.672	24.657.003	24.657.003
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.051.126	24.516.858	24.469.630
Résultat net (9 mois/1 an/9 mois) (€)	1,33	2,68	1,71
EPRA résultat par action (9 mois/1 an/9 mois) (€)	1,18	1,91	1,46
Valeur nette (juste valeur) (€)	21,05	21,25	20,27
Valeur active nette EPRA (€)	21,89	21,79	20,88
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,60	25,60	26,35
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	7%	20%	30%
Taux d'endettement (max. 65%)	42,7%	39,0%	44,1%

La **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève au 30 septembre 2020 à € 21,05 (€ 21,25 au 31 décembre 2019). Étant donné qu'au 30 septembre 2020, le cours boursier de l'action Interinvest (INTO) s'élève à € 22,60, l'action cote à la date de clôture avec une prime de 7% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

EPRA - CHIFFRES CLÉS	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	1,18	1,91	1,46
EPRA VAN (en € par action)	21,89	21,79	20,88
EPRA VANNN (en € par action)	20,96	21,14	20,16
EPRA NRV (€ par action) (nouvel indicateur)	23,31	23,01	22,15
EPRA NTA (€ par action) (nouvel indicateur)	21,87	21,77	20,86
EPRA NDV (€ par action) (nouvel indicateur)	20,96	21,14	20,16
EPRA RIN (Rendement Initial Net) (%)	5,8%	5,9%	5,9%
EPRA RIN ajusté (%)	6,1%	6,1%	6,3%
EPRA taux de vacance locative (%)	7,7%	6,8%	8,9%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (%)	21,2%	15,5%	16,1%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (%)	19,9%	14,5%	15,1%



De l'or pour le Rapport annuel 2019 et de l'Argent pour le Rapport de durabilité 2019

Le **Rapport annuel 2019** d'Interinvest a de nouveau remporté un EPRA Gold Award lors de la conférence annuelle de l'European Real Estate Association. C'est la sixième fois consécutive qu'Interinvest reçoit pour son rapport annuel un Gold Award de cette association renommée 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.

EPRA a également étendu ceci aux recommandations et reporting relatifs à la durabilité, lesdits sustainability BPR. Le **Rapport de durabilité 2019** d'Interinvest, la première édition, a immédiatement obtenu un prix et remporté un EPRA sBPR Silver Award et un EPRA sBPR Most Improved Award.

Ces Awards sont une reconnaissance pour les efforts permanents livrés par Interinvest en vue d'un reporting consistant et transparent dans le domaine financier et au niveau de la durabilité.





Structure financière

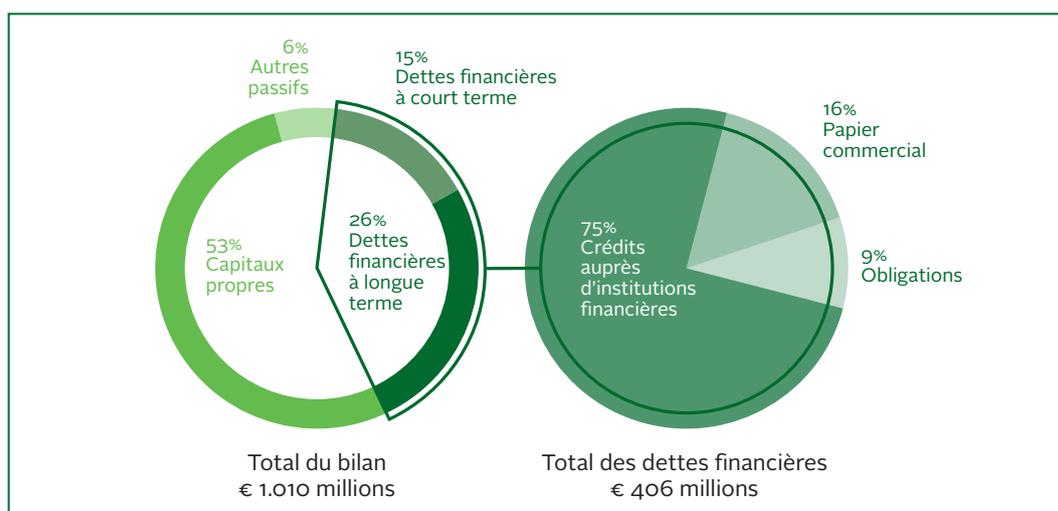
Au troisième trimestre 2020, Intervest a poursuivi l'extension et l'optimisation de son portefeuille de financement. Un financement supplémentaire avec ING d'un montant de € 25 millions a été conclu et un nombre d'instruments de couverture existants, d'un montant notionnel de € 25 millions, ont été renégociés et prolongés à un taux d'intérêt moins élevé via une transaction 'blend & extend'. Le taux de couverture s'élève au 30 septembre 2020 à 79%, en ligne avec l'objectif de 80% de la stratégie de couverture.

Grâce à une politique active d'optimisation et à l'utilisation des taux d'intérêt actuellement bas et des couvertures de taux d'intérêt, le **taux d'intérêt moyen** des financements d'Interinvest s'élève pour les neuf premiers mois de 2020 à 2,0% y compris les marges bancaires (2,2% pour les neuf premiers mois de 2019).

Interinvest dispose au 30 septembre 2020 d'une réserve de € 120 millions de lignes de crédit non-utilisées pour le financement des projets de développement et de futures acquisitions. Cette réserve procure à Intervest suffisamment de capacités de financement pour le remboursement de l'emprunt obligataire de € 35 millions qui vient à échéance au premier trimestre de 2021 et pour absorber d'éventuelles tensions futures sur les liquidités à la suite de la crise du coronavirus.

Aucun financement ne vient à échéance en 2020 et le programme de papier commercial est entièrement couvert par des lignes de back-up supplémentaires.

Le **taux d'endettement** limité de 43% au 30 septembre 2020 (39% au 31 décembre 2019) offre à la société un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 145 millions pour investir au moyen de capitaux étrangers avant d'atteindre le dessus de la fourchette stratégique de 45%-50%.



43%
taux d'endettement

€ 120 millions
lignes de crédit
non utilisées

2,0%
taux d'intérêt moyen



Gouvernance d'entreprise

Au cours des derniers mois des modifications au niveau de l'organisation ont eu lieu. Afin de poursuivre la réalisation de ses plans de croissance et d'assurer le fonctionnement optimal de la société, avec le départ du cio et cfo et le décès du président du conseil de surveillance, la composition d'une nouvelle équipe est une priorité importante pour le conseil de surveillance.

Prévisions

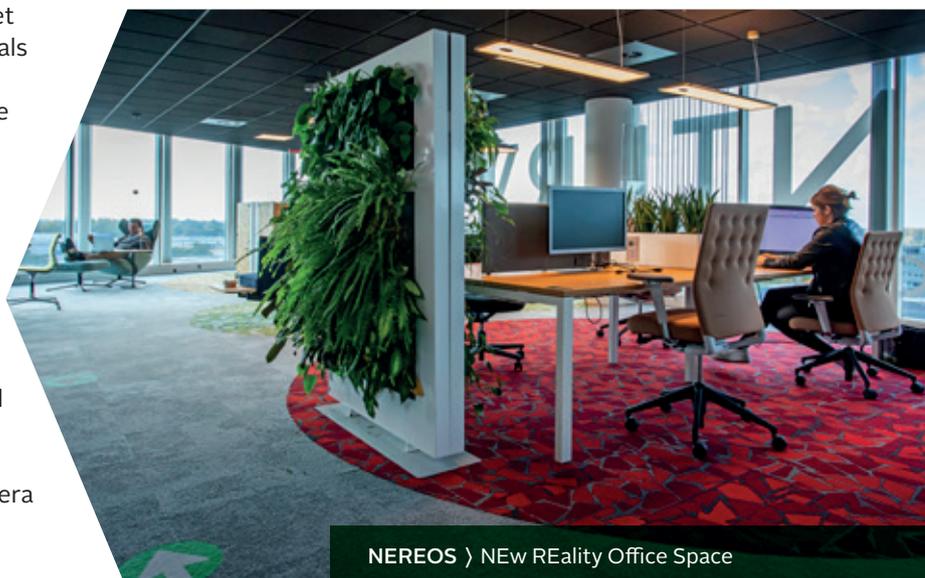
Malgré toutes les incertitudes actuelles, Interinvest estime qu'il est important ne pas gérer uniquement la crise actuelle mais de regarder en permanence vers l'avant. Avec #connect2022, basé sur quatre piliers étroitement liés à savoir création de valeur, orientation client, durabilité et Équipe Interinvest, Interinvest concrétise son évolution future et la société veut devenir une référence en matière de création de valeur durable dans l'immobilier.

Quelques tendances se dessinent clairement dans **le secteur logistique**, comme la percée de l'e-commerce, même pour l'alimentation, le retour de la capacité de production en Europe, la constitution de réserves stratégiques et des chaînes d'approvisionnement plus courtes. Ceci se traduit par un besoin plus important d'entrepôts de stockage. Il y a en plus la reconnaissance politique de l'importance stratégique de la logistique et la percée de la durabilité comme thème lors de développements built-to-suit. L'accent n'est ici pas seulement mis sur les économies au niveau de l'énergie et des frais d'entretien mais aussi sur le bien-être des collaborateurs.

Pour les mois restants de 2020, Interinvest continuera à se concentrer sur l'élaboration du projet Genk Green Logistics. La nouvelle construction du premier immeuble logistique state-of-the-art de 25.000 m² sera réceptionné au cours du quatrième trimestre 2020.

Par ailleurs, Interinvest mène des recherches en vue d'un redéveloppement logistique à grande échelle sur le site Herentals Logistics. Cette possibilité a vu le jour durant le premier semestre de 2020 après l'acquisition de l'immeuble de bureaux voisin avec une position de terrain supplémentaire. Le terrain sur lequel se trouve l'immeuble de bureaux jouxte en effet les immeubles logistiques de Herentals Logistics et offre la possibilité d'un développement logistique durable de nouvelles constructions à un emplacement de premier ordre le long de l'E313. Le trajet pour le permis de construire est en cours.

Dans le **segment des bureaux**, l'émergence du 'blended-work-environment' devient visible, le lieu de travail hybride. Bien que le télétravail semble peu à peu établi, les entreprises devront tenir compte avec le retour au bureau. Un bureau qui ne sera probablement plus le même.



Il semble que la nouvelle normalité sera un bureau hybride - un bureau qui combine les règles de distanciation sociale à des horaires flexibles et peut-être au même le travail à distance. Afin d'y répondre Interinvest a développé le concept 'NEw REality Office Space' (NEREOS).

Interinvest a appris en 2019 que son locataire PwC va quitter l'immeuble de bureaux Woluwe Garden d'ici fin 2021. Interinvest examine les possibilités d'avenir pour cet immeuble, aussi bien en vue d'un redéveloppement en un Greenhouse hub, compte tenu de l'évolution vers un environnement de travail hybride, qu'en vue d'un désinvestissement.

Une pandémie longue et persistante et la crise économique qui s'en suit pourraient avoir à l'avenir un effet négatif sur la juste valeur des immeubles de placement et l'EPRA résultat d'Interinvest. Avec un taux d'endettement limité de 43% au 30 septembre 2020 et assez de capacités de financement, Interinvest dispose d'une marge suffisante pour amortir d'éventuels

effets. Un portefeuille immobilier diversifié offre également une **base solide** pour l'avenir. Dans le contexte actuel il est veillé à ce que l'Équipe Interinvest soit opérationnel et peut le rester via le télétravail afin d'assister maintenant et à l'avenir toutes les parties prenantes en offrant un éventail de services et des solutions flexibles.



Diegem) Greenhouse BXL - Essity

Interinvest s'attend sur base des résultats actuels et des prévisions, à un **EPRA résultat** par action se situant entre € 1,57 et € 1,62, par rapport à € 1,68 pour 2019 (hors l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic). L'effet des indemnités de rupture uniques à la suite des modifications au sein du conseil de direction se reflète dans l'EPRA résultat attendu par action pour l'exercice 2020.

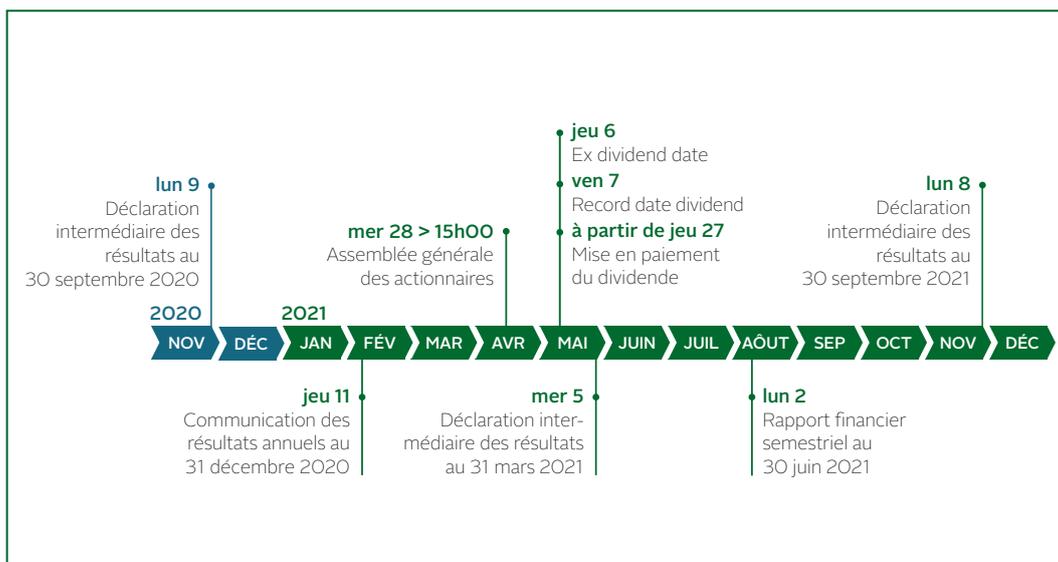
Pour l'exercice 2020, la société maintient sa prévision annoncée précédemment de distribuer un dividende brut identique à celui de l'exercice 2019, à savoir € 1,53¹ par action. Cela revient à un rendement brut du dividende d'environ 7% sur base du cours de clôture du 30 septembre 2020.

Ces prévisions sont basées sur la connaissance actuelle et l'estimation des effets possibles de la crise du coronavirus et des mesures d'accompagnement gouvernementales.

¹ Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2021.



Calendrier financier 2020 - 2021



Interinvest Offices & Warehouses SA (ci-après Interinvest), fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Interinvest investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et propriétés logistiques de première qualité, loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles modernes, situés à des emplacements stratégiques dans et en dehors du centre des villes. La part des bureaux dans le portefeuille immobilier se concentre dans et autour des villes centrales comme Anvers, Malines, Bruxelles et Louvain; la part logistique du portefeuille en Belgique se situe sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles et Anvers - Limbourg - Liège, et Anvers - Gand - Lille et se concentre aux Pays-Bas sur les axes Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen et Bergen-op Zoom - Eindhoven - Venlo. Interinvest 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, GUNTHER GIELEN - CEO OU INGE TAS - CFO, T. + 32 3 287 67 87. <https://www.interinvest.be/fr>



États financiers

Compte de résultats consolidés (9 mois)

en milliers €	30.09.2020	30.09.2019
Revenus locatifs	45.396	50.946
Charges relatives à la location	-52	-207
RÉSULTAT LOCATIF NET	45.344	50.739
Récupération de charges immobilières	527	508
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	11.693	11.172
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état	-662	-407
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-11.693	-11.172
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	403	217
RÉSULTAT IMMOBILIER	45.612	51.057
Frais techniques	-708	-566
Frais commerciaux	-216	-246
Charges et taxes sur immeubles non loués	-597	-488
Frais de gestion immobilière	-3.916	-3.589
Autres charges immobilières	-973	-661
Charges immobilières	-6.410	-5.550
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	39.202	45.507
Frais généraux	-3.236	-2.768
Autres revenus et charges d'exploitation	-186	24
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	35.780	42.763
Résultat sur vente des immeubles de placement	1.470	77
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9.958	14.996
Autre résultat sur portefeuille	-5.347	-2.925
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	41.861	54.911
Revenus financiers	40	63
Charges d'intérêt nettes	-5.933	-6.527
Autres charges financières	-14	-19
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.345	-6.046
Résultat financier	-8.252	-12.529
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	33.609	42.382
Impôts	-410	-598
RÉSULTAT NET	33.199	41.784



en milliers €	30.09.2020	30.09.2019
RÉSULTAT NET	33.199	41.784
- Intérêts minoritaires	-12	-13
RÉSULTAT NET - part du Groupe	33.211	41.797
Note:		
EPRA résultat	29.475	35.694
Résultat sur portefeuille	6.081	12.149
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.345	-6.046
RÉSULTAT PAR ACTION - GROUPE	30.09.2020	30.09.2019
Nombre d'actions copartageantes	25.500.672	24.657.003
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.051.126	24.469.630
Résultat net (€)	1,33	1,71
Résultat net dilué (€)	1,33	1,71
EPRA résultat (€)	1,18	1,46

Résultat global consolidé (9 mois)

en milliers €	30.09.2020	30.09.2019
RÉSULTAT NET	33.199	41.784
Autres composants du résultat global (recyclable dans le compte de résultat)	1.266	0
Réévaluation panneaux solaires	1.266	0
RÉSULTAT GLOBAL	34.465	41.784
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	34.477	41.797
Intérêts minoritaires	-12	-13



Bilan consolidé

ACTIFS en milliers €	30.09.2020	31.12.2019
ACTIFS NON COURANTS	978.163	894.262
Immobilisations incorporelles	490	465
Immeubles de placement	973.790	892.813
Autres immobilisations corporelles	3.647	714
Actifs financiers non courants	87	252
Créances commerciales et autres actifs non courants	149	18
ACTIFS COURANTS	32.299	24.601
Dettes financières courantes	47	0
Créances commerciales	17.861	11.962
Créances fiscales et autres actifs courants	5.214	5.974
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.409	2.156
Comptes de régularisation	4.768	4.509
TOTAL DE L'ACTIF	1.010.462	918.863
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.09.2020	31.12.2019
CAPITAUX PROPRES	537.438	524.433
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	536.876	523.859
Capital	230.646	222.958
Primes d'émission	181.682	173.104
Réserves	91.337	62.032
Résultat net de l'exercice	33.211	65.765
Intérêts minoritaires	562	574
PASSIF	473.024	394.430
Passifs non courants	282.782	274.065
Provisions	438	1.875
Dettes financières non courantes	258.183	255.472
<i>Établissements de crédit</i>	253.183	220.556
<i>Autres</i>	5.000	34.916
Autres passifs financiers non courants	10.925	8.627
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	1.271	1.211
Passifs d'impôts différés	11.965	6.880
Passifs courants	190.242	120.365
Provisions	1.022	1.875
Dettes financières courantes	148.108	88.137
<i>Établissements de crédit</i>	48.142	23.137
<i>Autres</i>	99.966	65.000
Autres passifs financiers courants	1	68
Dettes commerciales et autres dettes courantes	14.689	7.785
Autres passifs courants	7.420	3.970
Comptes de régularisation	19.002	18.530
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.010.462	918.863



DISCLAIMER

Intervest Offices & Warehouses, dont le siège social est sis Uitbreidingstraat 66, 2600 Anvers (Belgique), est une société immobilière réglementée publique de droit belge, cotée sur Euronext Brussels.

Ce communiqué de presse contient des informations prospectives, des prévisions, des affirmations, des opinions et estimations préparées par Intervest Offices & Warehouses, relatives aux attentes actuelles concernant les performances futures d'Intervest Offices & Warehouses et du marché sur lequel Intervest Offices & Warehouses opère.

Par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques inhérents, des incertitudes et des hypothèses, aussi bien d'ordre général et que spécifique, et des risques que les déclarations prospectives ne seront pas réalisées. Les investisseurs doivent être conscients qu'en raison d'un nombre de facteurs importants les résultats effectifs peuvent différer significativement des plans, des objectifs, des prévisions, des estimations et des intentions exposés de façon explicite ou implicite dans ces déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives sont fondées sur un ensemble d'hypothèses et d'évaluations des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs semblant raisonnables au moment de leur formulation, mais peuvent ou non se révéler correctes.

Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle d'Intervest Offices & Warehouses. Les déclarations contenues dans ce communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités. Cette incertitude est encore renforcée du fait de risques financiers, opérationnels, réglementaires et des risques liés aux perspectives économiques, lesquels réduisent le caractère prévisible des déclarations, prévisions ou estimations effectuées par Intervest Offices & Warehouses.

Par conséquent, les bénéfices réels, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs d'Intervest Offices & Warehouses peuvent différer significativement des prévisions relatives aux revenus futurs, à la situation financière, aux performances ou les résultats définis ou impliqués par telles déclarations prospectives. Compte tenu de ces incertitudes, il est recommandé aux investisseurs de ne pas se fier indûment à ces déclarations prospectives. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication de ce communiqué de presse. Sauf si requis par la législation en vigueur, Intervest Offices & Warehouses décline expressément toute obligation d'actualiser ou de réviser toute déclaration prospective pour tenir compte d'éventuelles évolutions de ses prévisions ou de toute modification des événements, conditions, hypothèses ou circonstances sur lesquels ces déclarations prospectives sont fondées. Ni Intervest Offices & Warehouses, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prouve que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés.
