

BEYOND
REAL
ESTATE

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2020



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES



Kerncijfers 2020 H1¹

- **Vastgoedportefeuille**
€ 961 miljoen: groei met 8%, of
€ 68 miljoen
- **Yield**
Blijft stabiel in de totale portefeuille
- **EPRA resultaat per aandeel**
€ 0,76 (€ 1,03 2019 H1, resp. € 0,83
excl. Medtronic)
- **EPRA NAV**
€ 21,06 per aandeel (€ 21,79)
- **Bezettingsgraad**
92% (93%)
- **WALL**
4,3 jaar volledige portefeuille (4,3 jaar)
- **Beperkte schuldgraad**
44% (39%)
- **Gemiddelde rentevoet van
de financieringen**
2,0% (2,3% 2019 H1)
- **Beoogd brutodividend per aandeel
voor 2020**
€ 1,53, op hetzelfde peil als voor 2019
- **Verwacht EPRA resultaat per aandeel
2020** op basis van huidige forecasts:
tussen € 1,60 en € 1,65

¹ Ten opzichte van 31 december 2019

Activiteiten 2020 H1

- Realisatie belangrijke **verhuurtransacties**: 14% van contractuele jaarhuur verlengd of vernieuwd; toename bezettingsgraad logistiek segment België naar 99% door verhuringen in Puurs; verhuring recente nieuwbouwrealisatie Gold Forum in Eindhoven (NL)
- **Acquisities en investeringen**:
€ 68 miljoen in duurzame logistieke sites (Eindhoven, Roosendaal en Merchtem) en in vastgoed met toekomstig ontwikkelingspotentieel (Venlo, 's-Hertogenbosch, Herentals en Genk)
- **Versterking eigen vermogen** met
€ 16,3 miljoen door keuzedividend waarbij 62% van de aandeelhouders gekozen heeft voor aandelen

Toekomstige waardecreatie

- **Duurzaamheid**
Actieve inzet op duurzaamheid: 30% van de gebouwen wordt minstens 'BREEAM Very Good' gecertificeerd tegen 2022; in 2020 H1 reeds 17% gerealiseerd
- **Ontwikkelingspotentieel**
Ontwikkelingspotentieel voor logistiek vastgoed in België met Genk Green Logistics van 250.000 m²; werken eerste gebouw van circa 25.000 m² ver gevorderd met oplevering in Q4 2020

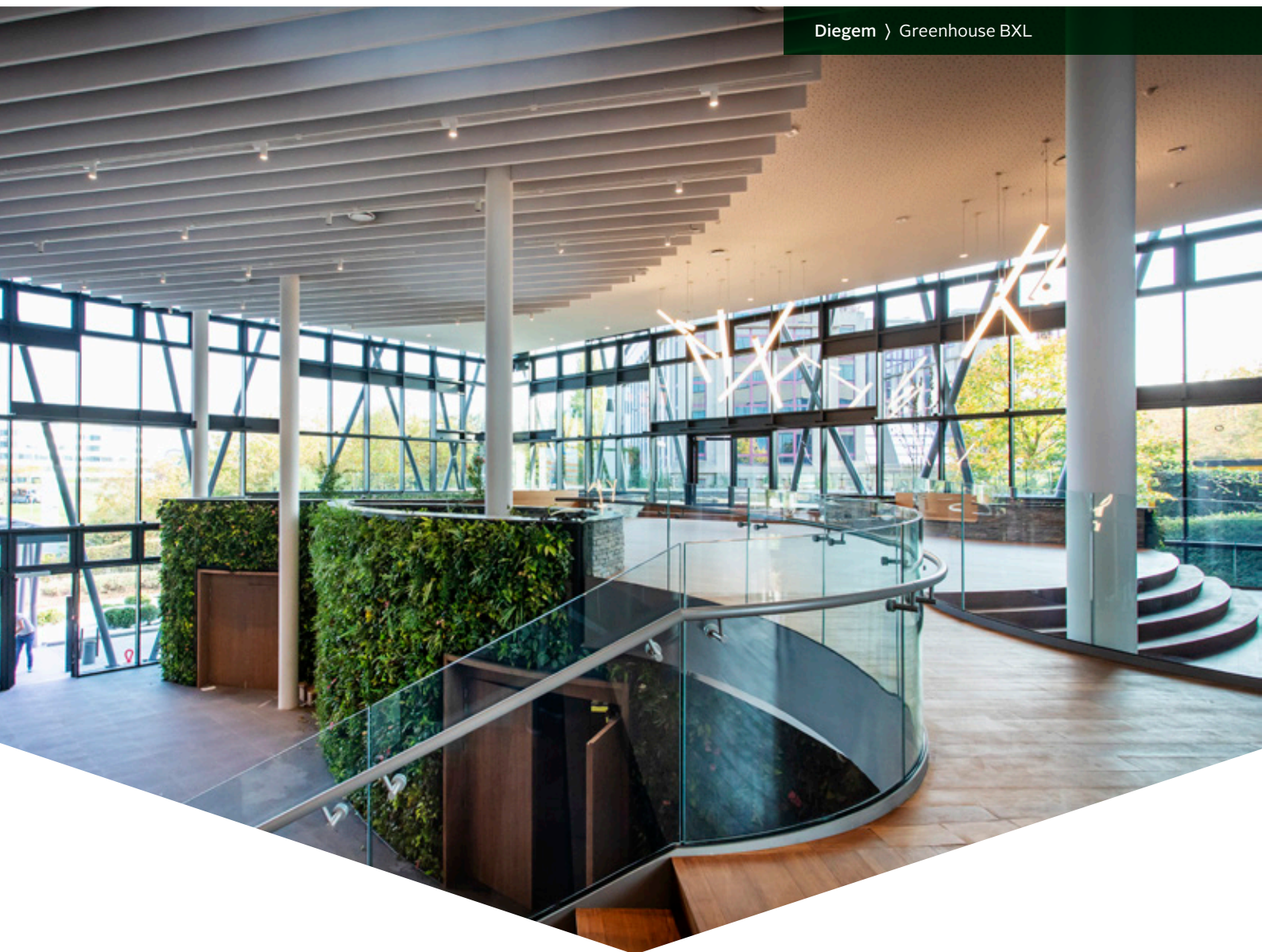
Corona-impact

- **Solide basis** door sectorale spreiding van huurders, € 84 miljoen ongebruikte kredietlijnen en sterke balans met solide financiële ratio's
- Beperkt **betalingsuitstel** toegekend voornamelijk aan huurders logistiek vastgoed in Nederland
- **Team Interinvest**
Operationeel en beschikbaar via telewerken



Inhoud

1	Tussentijds halfjaarverslag 2020	5
1.1	Investeringsen	8
1.2	Ontwikkelingspotentieel	13
1.3	Verhuuractiviteiten	14
1.4	EPRA resultaat	15
1.5	Vastgoedportefeuille	16
1.6	De vastgoedmarkt	27
1.7	Analyse van de resultaten	31
1.8	Financiële structuur	35
1.9	Het aandeel Interinvest	38
1.10	Corporate governance	39
1.11	Risicofactoren voor de resterende maanden van 2020	40
1.12	Vooruitzichten	41
2	Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	46
2.1	Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	46
2.2	Verkort geconsolideerd globaalresultaat	47
2.3	Verkorte geconsolideerde balans	48
2.4	Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht	49
2.5	Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	50
2.6	Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	51
2.7	Verslag van de commissaris	60
2.8	Financiële kalender 2020	61
3	Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	62



Alternatieve prestatemaatstaven

Alternatieve prestatemaatstaven zijn maatstaven die Interinvest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit persbericht maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatemaatstaven. De begrippen die Interinvest beschouwt als een alternatieve prestatemaatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website www.intervest.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.



1 Tussentijds halfjaarverslag 2020

Onder de noemer **#connect2022** heeft Interinvest in juni 2020 de nieuwe strategie voorgesteld, gebaseerd op vier nauw verbonden pijlers: waardecreatie, klantgerichtheid, duurzaamheid en Team Interinvest. Met **#connect2022** zet Interinvest de lijnen uit voor de komende jaren: realiseren van een weldoordachte groei van 30% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tegen eind 2022, verbeteren van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille door assetrotatie, de volledige waardeketen van (terrein-)aankoop tot oplevering van het pand realiseren met een inhouse toegewijd en gemotiveerd team en dit met oog voor duurzaamheid zowel aan investerings- als aan financieringszijde. Vandaar **#connect2022**: waardecreatie voor alle stakeholders met inachtneming van duurzaamheid op verschillende vlakken, gedragen door een krachtig, klantgericht team, zijn immers onlosmakelijk met elkaar verbonden.

#connect**2022**

Met de nieuwe strategie concretiseert Interinvest haar verdere evolutie en wil de vennootschap een referentie worden voor duurzame waardecreatie in het vastgoed.

In het vierde kwartaal van 2019 heeft Interinvest assetrotatie in haar vastgoedportefeuille gerealiseerd door de verkoop van drie logistieke sites in België (Houthalen, Oudsbergen en Aartselaar). Hiermee heeft Interinvest ingespeeld op de hoogconjunctuur in de logistieke vastgoedmarkt en een aantrekkelijke meerwaarde gerealiseerd in 2019.

De vrijgekomen financiële middelen werden in 2020 geïnvesteerd in vastgoed dat voldoet aan twee pijlers van de strategie **#connect2022**, namelijk duurzaamheid en waardecreatie door toekomstig ontwikkelingspotentieel. De investeringen van de eerste jaarhelft 2020 in Venlo (NL), Roosendaal (NL), Eindhoven (NL), 's-Hertogenbosch (NL), Herentals, Merchtem en Genk Green Logistics zijn ofwel duurzame gebouwen of ze hebben toekomstig ontwikkelingspotentieel of beide.

Duurzame
waardecreatie

In Genk verloopt de uitwerking van het duurzame **Genk-Green-Logisticsproject** voor de herontwikkeling van zone B van de Ford-site tot een complex rekening houdend met 'BREEAM Outstanding'-normen, zoals gepland. Het zal na volledige ontwikkeling over meerdere jaren, ruim 250.000 m² omvatten. De sloop- en saneringswerken zijn lopende en de nieuwbouw van een eerste state-of-the-art logistiek gebouw van circa 25.000 m² is in de eerste jaarhelft van 2020 ver gevorderd. De commercialisatie van de site is aan de gang.

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt per 30 juni 2020 € 961 miljoen, een toename van 8% of € 68 miljoen ten opzichte van 31 december 2019 (€ 893 miljoen). De vastgoedportefeuille heeft op 30 juni 2020 een verhuurbare oppervlakte van meer dan 1 miljoen m².

Reële waarde
vastgoedbeleggingen
€ 961 miljoen

De **bezettingsgraad** van de totale vastgoedportefeuille bedraagt op 30 juni 2020 92% en is quasi stabiel gebleven ten opzichte van jaareinde 2019 (93%). De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille bedraagt op 30 juni 2020 95% (96% op 31 december 2019). De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille in België neemt toe met 5%-punten ten opzichte van jaareinde 2019 tot 99% door de verhuring in Puurs aan DPD Belgium en een uitbreiding van Delhaize. De daling in de bezettingsgraad van de logistieke

Bezettingsgraad
92%

portefeuille in Nederland met 9%-punten tot 91% heeft te maken met de oplevering van het nieuwbouwcomplex in Roosendaal, dat nog niet verhuurd is op 30 juni 2020. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille daalt met 2%-punten tegenover jaareinde 2019 en bedraagt 88% op 30 juni 2020.

Op vlak van **verhuringen** is Interinvest zeer actief geweest in het eerste semester van 2020, hetgeen zich aftekent in enkele belangrijke transacties. De verhuuractiviteit is duidelijk zichtbaar in beide segmenten. In het logistieke segment is 21% van de contractuele logistieke jaarhuur verlengd of vernieuwd. De voornaamste transacties zijn afgesloten in Herentals met de verlenging van Nike Europe Holding en in Puurs met de uitbreiding van Delhaize en de verhuring aan DPD Belgium.

In Nederland is tevens een huurovereenkomst afgesloten met OneMed voor de logistieke nieuwbouwrealisatie Gold Forum in Eindhoven.

In de kantorenportefeuille zijn in totaal voor 5% van de contractuele jaarhuur contracten gesloten, voornamelijk verlengingen in Mechelen Business Tower en Mechelen Campus.

Door de assetrotatie is kwaliteit toegevoegd aan de vastgoedportefeuille en zijn oudere gebouwen die niet toekomstbestendig waren, vervangen door toekomstgericht vastgoed. Deze investeringen in (her)ontwikkelingen genereren echter nog niet onmiddellijk huurinkomsten en dragen bijgevolg nog niet ten volle bij aan het EPRA resultaat van de eerste jaarhelft van 2020 (zoals Roosendaal Braak, Gold Forum in Eindhoven, Merchtem en Genk Green Logistics).





Het **EPRA resultaat** neemt per 30 juni 2020 af met 25% ten opzichte van het eerste semester van vorig jaar. Deze afname is hoofdzakelijk het gecombineerd effect van verminderde huurinkomsten door assetrotatie en de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van Medtronic in 2019, hogere vastgoedkosten en een daling in de financieringskosten.

Het **EPRA resultaat per aandeel** voor het eerste semester van 2020 bedraagt € 0,76 ten opzichte van € 1,03 voor het eerste semester van 2019 of € 0,83 exclusief de éénmalige ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic in 2019.

EPRA resultaat
per aandeel
€ 0,76

De **gemiddelde rentevoet van de financieringen** bedraagt 2,0% in het eerste semester van 2020, een daling ten opzichte van boekjaar 2019 (2,3%). De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt op 30 juni 2020 44%.

Gemiddelde rentevoet
van financieringen
2,0%

Interinvest kent in het eerste semester van 2020 een versterking van het eigen vermogen met € 16,3 miljoen als gevolg van het **keuzedividend** waarbij 62% van de aandeelhouders gekozen heeft voor aandelen.

Keuzedividend
62%



1.1 Investerings

In het eerste semester van 2020 heeft Interinvest voor € 68 miljoen of 8% geïnvesteerd in de vastgoedportefeuille in zowel duurzame logistieke sites als in vastgoed met (her)ontwikkelingspotentieel. Deze investeringen voldoen aan twee pijlers van de strategie #connect2022, namelijk duurzaamheid en waardecreatie door toekomstig ontwikkelingspotentieel.

In **Nederland** heeft Interinvest een duurzame logistieke nieuwbouwrealisatie in Eindhoven aangekocht. Verder is de logistieke vastgoedportefeuille in Nederland uitgebreid met de acquisitie van drie bestaande gebouwen met een optie tot een grondpositie in Venlo en de strategisch gelegen site Rietvelden in 's-Hertogenbosch. Tevens zijn in het eerste semester van 2020 de bouwwerkzaamheden van het duurzame logistieke nieuwbouwproject in Roosendaal afgerond.

In België is in de loop van de eerste jaarhelft van 2020 een kantoorgebouw in Herentals verworven met een strategische grondpositie wat een grootschalig logistiek herontwikkelingsproject mogelijk maakt op de aangrenzende site Herentals Logistics.

In de bestaande logistieke portefeuille zijn de nieuwbouwwerken aan de gang voor een duurzame built-to-suituitbreiding in Merchtem.

Investerings in logistiek vastgoed Nederland

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

In het eerste semester van 2020 heeft Interinvest het prominente logistieke pand Gold Forum in Eindhoven aangekocht.

Gold Forum, een state-of-the-art duurzaam logistiek gebouw op het bedrijvenpark Flight Forum nabij de luchthaven van Eindhoven, is op 30 januari 2020 opgeleverd en aan Interinvest overgedragen voor een investeringsbedrag van € 19 miljoen.

state-of-the-art
duurzaam
logistiek gebouw



Nederland - Eindhoven > Gold & Silver Forum



Deze transactie, via het sluiten van een turnkey-koopovereenkomst, kondigde Interinvest eerder aan¹. Het gebouw genereert circa € 1,2 miljoen huurinkomen op jaarbasis en is begin juli 2020 verhuurd voor 10 jaar aan OneMed. Het brutoaanvangsrendement bedraagt 6,4%.

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

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

BREEAM
Very Good

Venlo: logistieke site met optie op grondpositie

In het kader van de uitbreiding van de logistieke portefeuille op strategische toplocaties, heeft Interinvest in het eerste semester van 2020 drie bestaande gebouwen en een optie op een grondpositie in Venlo verworven. Deze grondpositie kan in de toekomst gebruikt worden voor een logistiek ontwikkelingsproject.

Verwerving
logistieke
site en grondpositie

De transactie is tot stand gekomen als een sale-and-lease-backtransactie met Welsi, dat een deel van de bestaande gebouwen voor een periode van vijf jaar huurt. De drie gebouwen zijn aangekocht voor een investeringsbedrag van € 12,9 miljoen wat een brutoaanvangsrendement van 6,2% oplevert.

De totale oppervlakte van de bestaande gebouwen omvat circa 9.800 m² magazijnruimte en 1.970 m² kantoorruimte. De gebouwen zijn in gebruik door meerdere huurders actief in de logistieke sector. De site heeft een bezettingsgraad van 100%.

De site is trimodaal ontsloten door de ligging quasi naast de ECT-railterminal en op korte afstand van de barge terminal, wat een unieke troef is ten opzichte van concurrerende locaties. Bovendien zijn de twee grootste gebouwen voorzien van een fotovoltaïsche installatie, waarmee deze transactie de duurzaamheid van de vastgoedportefeuille van Interinvest verder verbetert.

Gezien de beperkte beschikbaarheid van minder grootschalige oppervlakten in de regio Venlo en de prime locatie van de site wordt het huurpotentieel van de grondpositie positief ingeschat. De grondpositie biedt daardoor een sterk potentieel tot bijkomende ontwikkeling van een logistiek pand van circa 10.000 m² op korte tot middellange termijn.



Nederland - Venlo › Logistieke site

¹ Zie persbericht dd. 5 november 2018
"Interinvest breidt met projectontwikkeling Gold Forum haar logistieke positie nabij de luchthaven van Eindhoven uit tot bijna 50.000 m²."



Roosendaal, Borchwerf I - Braak: oplevering logistieke nieuwbouwrealisatie

Intervest heeft in 2019 een terrein van 3,9 hectare op het industrie-terrein Borchwerf I in Roosendaal aangekocht. In samenwerking met ontwikkelaar Van Dam Invest heeft Interinvest op dit terrein vervolgens een hoogwaardig en duurzaam logistiek distributiecentrum van 28.000 m² gerealiseerd, waarvan de bouwwerkzaamheden begin april 2020 werden afgerond.

Logistiek distributiecentrum
28.000 m²

Met deze nieuwbouwrealisatie wordt ook de kwaliteit van de Nederlandse portefeuille verder geoptimaliseerd, gezien het gebouw aan de hoogste duurzaamheidsstandaarden voldoet en 'BREEAM Outstanding' gecertificeerd zal zijn. Het pand beschikt over

doorgedreven isolatie, een
fotovoltaïsche installatie,
ledverlichting, gescheiden
waterafvoersystemen, enz.

BREEAM
Outstanding



Nederland - Roosendaal > Borchwerf I

In het eerste semester van 2020 is de laatste schijf van circa € 1,0 miljoen geïnvesteerd. Het totale investeringsbedrag van deze nieuwbouwrealisatie bedraagt circa € 19,5 miljoen wat neerkomt op een brutoaanvangsrendement van 7,2% bij volledige verhuring. Op dit moment wordt ingeschat dat het gebouw circa € 1,4 miljoen huurinkomsten zal genereren op jaarbasis. Commercialisatie van het complex is lopende.

's-Hertogenbosch: logistieke site Rietvelden

In het kader van de strategische uitbreiding van haar logistieke portefeuille in Nederland heeft Interinvest in juni 2020 een overeenkomst gesloten met Pro Delta Real Estate tot aankoop van de bedrijvensite Rietvelden in 's-Hertogenbosch voor een totaal investeringsbedrag van € 12,1 miljoen. Deze locatie omvat vier gebouwen en grenst aan de bestaande grondpositie van Interinvest. Deze cluster verbetert de langetermijntwikkelingsmogelijkheden van de volledige site.

De totale oppervlakte van de bestaande gebouwen bedraagt circa 5.500 m² cross-dockruimte en ruim 10.000 m² bedrijfsruimte. De gebouwen zijn in gebruik door twee huurders actief in de technologische en logistieke sector. De site heeft een bezettingsgraad van 100% en genereert een jaarlijks huurinkomen van € 1,2 miljoen, waarmee het rendement op circa 9,9% ligt bij de huidige bezetting. De site ligt op de logistieke as A59 - Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen en heeft een goede bereikbaarheid naar de autosnelweg met een snelle connectie naar de binnenstad. Dat laatste maakt de locatie uitermate geschikt voor last-mile- en stadsdistributieactiviteiten. Daarenboven ligt containerterminal BCTN op slechts 1,6 km, wat een unieke troef is.



Nederland - 's-Hertogenbosch > Rietvelden

Investerings in vastgoed in België

Herentals: verwerving kantoorgebouw met strategische grondpositie voor een grootschalige logistieke herontwikkeling van de site Herentals Logistics

Intervest heeft 100% van de aandelen van Gencor nv verworven, vennootschap met een kantoorgebouw en grondpositie in Herentals, grenzend aan de bestaande eigendommen van Interinvest, Herentals Logistics. Hierdoor wordt een verdere ontwikkeling van de volledige site mogelijk.

De aanschaffingsprijs van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt circa € 11 miljoen.

Het kwaliteitsvolle kantoorgebouw in Herentals gelegen aan de E313 is gebouwd in 2007 en omvat ongeveer 7.300 m² kantoorruimte. Het zes verdiepingen tellende gebouw, bestaande uit drie vleugels, is voor 85% verhuurd aan 11 huurders en biedt naast traditionele kantoren ook flexibele kantoorruimten en full-service dienstverlening. De verwerving van het kantoorgebouw met grondpositie kadert in het strategisch groeiplan om op weloverwogen strategische locaties clusters uit te bouwen. Hierdoor is een grootschalige herontwikkeling mogelijk op de gehele site in Herentals, met een unieke duurzame integratie van kantoren en logistiek. Het terrein waarop het kantoorgebouw zich bevindt, grenst namelijk aan de logistieke gebouwen Herentals Logistics die reeds deel uitmaken van de vastgoedportefeuille van Interinvest.



Herentals › Kantoorgebouw Atealaan



Merchtem: built-to-suit-uitbreiding op bestaande logistieke site

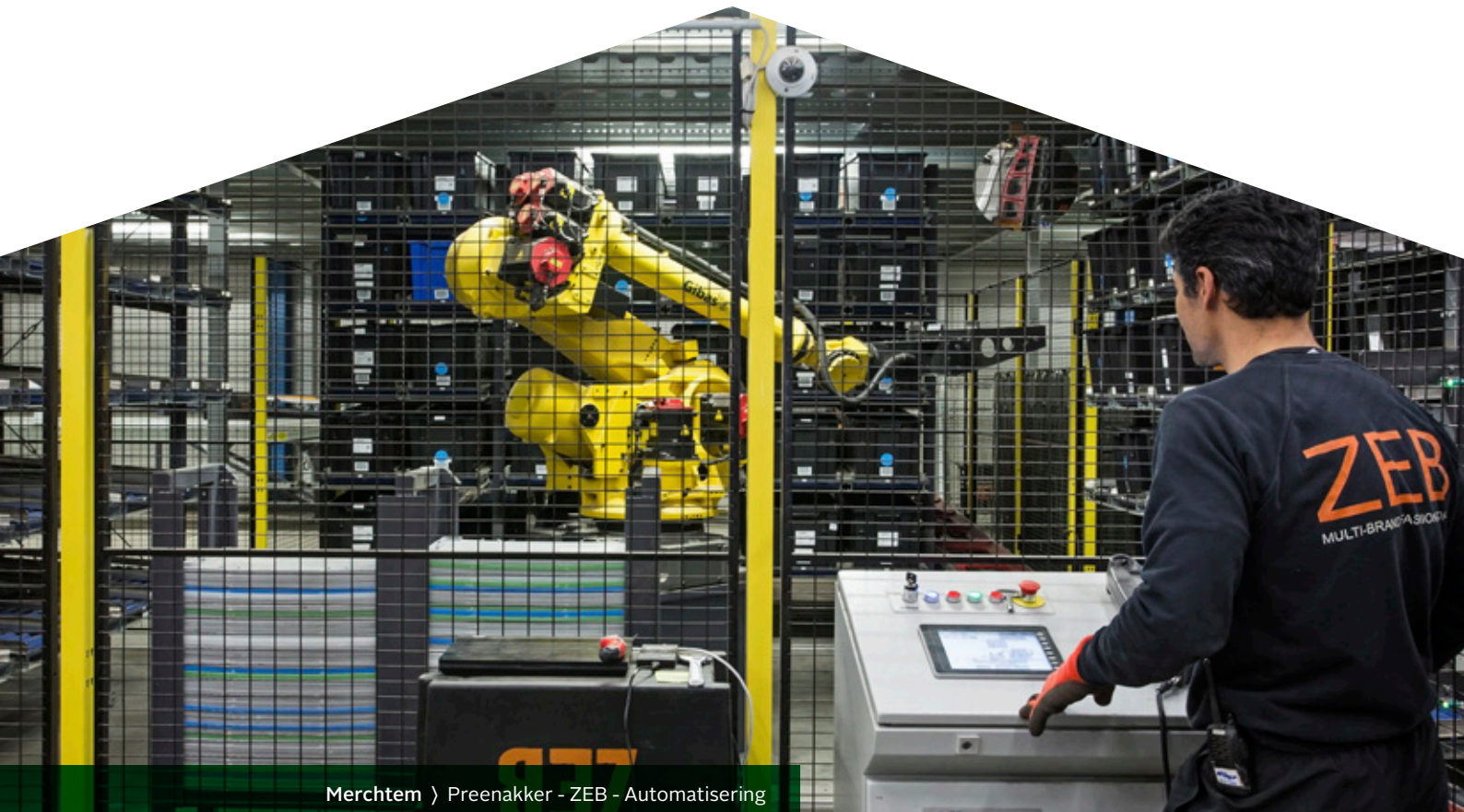
Op het industrieterrein Preenakker te Merchtem zijn in het eerste kwartaal van 2020 de werken aangevangen voor een built-to-suit-uitbreiding direct aansluitend op de huidige magazijnoppervlakte van huurder ZEB, multibrand fashion store. De bestaande logistieke site van ruim 7.000 m² wordt door de uitbreiding een distributiemagazijn van meer dan 14.000 m² met mezzanine. De totale investering van Interinvest voor de uitbreiding bedraagt circa € 6,3 miljoen. De gehele site zal 'BREEAM Very Good' gecertificeerd worden.

Uitbreiding
logistieke site

BREEAM
Very Good

De oplevering van het gebouw inclusief de technieken zal in de loop van 2020 uitgevoerd worden. Vanaf dan gaat een langjarige huurovereenkomst in voor de uitbreiding die ongeveer € 0,4 miljoen huurinkomsten op jaarbasis genereert. De huurovereenkomst voor het bestaande gebouw wordt gelijktijdig verlengd.

Deze werkzaamheden, die volledig 'in-house' ontwikkeld worden, kaderen zowel in de positionering van Interinvest als real estate partner die flexibel inspelt op de noden van de klant als in de strategie om de logistieke vastgoedportefeuille verder uit te breiden.



Merchtem > Preenakker - ZEB - Automatisering



1.2 Ontwikkelingspotentieel

Naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur beschikt Interinvest over toekomstig ontwikkelingspotentieel. Zo heeft de vennootschap meerdere grondreserves in haar bezit, waarvan de 250.000 m² op de voormalige Ford-site in Genk de voornaamste is.

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

De verdere uitwerking van het Genk-Green-Logistics herontwikkelingsproject loopt zoals gepland en ligt in lijn met de strategie van Interinvest om duurzaam waarde te creëren. Het eerste logistiek complex van circa 25.000 m² is momenteel in aanbouw rekening houdend met "BREEAM Outstanding"-normen en wordt medio Q4 2020 opgeleverd.

De commercialisering van het grootschalige state-of-the-art project van in totaal 250.000 m² is volop gang. Niettegenstaande De Vlaamse Waterweg in 2020 en 2021 nog sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken op zone A zal uitvoeren, kan Genk Green Logistics gelijktijdig de nieuwbouwontwikkelingen op bijna het volledige terrein in eigendom van Genk Green Logistics, aanvatten.



Genk Green Logistics › Artist impression



1.3 Verhuuractiviteiten¹

Ondanks de moeilijke omstandigheden en onzekerheden volgend uit de huidige wereldwijde gezondheids crisis, heeft Interinvest in de eerste jaarhelft van 2020 een aantal belangrijke transacties kunnen realiseren door zich te engageren om waarde te creëren door klantgericht te werk te gaan. De verhuuractiviteit is zichtbaar in beide segmenten, met in het logistieke segment de verhuringen in Puurs, wat resulteert in een bezettingsgraad van 99% voor de logistieke portefeuille in België.

In totaal is 14% van de contractuele jaarhuur van kantoren en logistieke gebouwen verlengd of vernieuwd. 5% hiervan betreft nieuwe transacties, 9% zijn uitbreidingen en verlengingen met bestaande klanten van Interinvest.

In het kantorenssegment zijn contracten gesloten voor in totaal 12.054 m². Hierbij is 5% van de contractuele jaarhuur van de kantorenportefeuille of € 1,4 miljoen verlengd of vernieuwd. Het betreft voornamelijk verlengingen in Mechelen Business Tower en Mechelen Campus.

In het logistieke segment zijn contracten gesloten voor in totaal 171.226 m². Hierbij is 21% van de contractuele logistieke jaarhuur of € 7,0 miljoen verlengd of vernieuwd. 9% betreft contracten met nieuwe huurders of bestaande huurders op nieuwe locaties, 11% betreft verlengingen op bestaande contracten en 1% betreft een uitbreiding op een bestaand contract. De belangrijkste transacties zijn afgesloten in Herentals met de verlenging van Nike Europe Holding tot eind 2022 en in Puurs eind juni 2020 met de uitbreiding van Delhaize en de verhuring aan DPD Belgium. In Nederland is tevens een huurovereenkomst afgesloten met OneMed voor de logistieke nieuwbouwrealisatie Gold Forum in Eindhoven.

¹ Cijfers en berekeningen op basis van de contractuele jaarhuren 30 juni 2020.



Mechelen Campus › Toren - Greenhouse Mechelen



1.4 EPRA resultaat

In het vierde kwartaal van 2019 heeft Interinvest assetrotatie in haar vastgoedportefeuille gerealiseerd door de verkoop van drie logistieke sites in België (Houthalen, Oudsbergen en Aartselaar). Hiermee heeft Interinvest ingespeeld op de hoogconjunctuur in de logistieke vastgoedmarkt en een aantrekkelijke meerwaarde gerealiseerd in 2019.

De vrijgekomen financiële middelen worden in 2020 geïnvesteerd in vastgoed dat voldoet aan twee pijlers van de strategie #connect2022, namelijk duurzaamheid en waardecreatie door toekomstig (her)ontwikkelingspotentieel. De investeringen van de eerste jaarhelft 2020 in Venlo, Roosendaal, Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Herentals, Merchtem en Genk Green Logistics zijn allen ofwel duurzame gebouwen of ze hebben toekomstig ontwikkelingspotentieel of beide.

Door deze assetrotatie is kwaliteit toegevoegd aan de vastgoedportefeuille en zijn oudere gebouwen die niet toekomstbestendig waren, vervangen door toekomstgericht vastgoed. Deze investeringen in (her)ontwikkelingen genereren echter nog niet onmiddellijk huurinkomsten en dragen bijgevolg nog niet ten volle bij aan het EPRA resultaat van de eerste jaarhelft van 2020 (Roosendaal Braak, Gold Forum in Eindhoven, Merchtem en Genk Green Logistics).

Het **EPRA resultaat** per 30 juni 2020 bedraagt € 18,9 miljoen en neemt af met 25% ten opzichte van het eerste semester van vorig jaar (€ 25,1 miljoen). De voornaamste verklaringen van deze daling zijn een combinatie van verminderde huurinkomsten als gevolg van enerzijds de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic in 2019 en anderzijds de hierboven vermelde assetrotatie in het eerste semester van 2020, hogere vastgoedkosten en een daling in de financieringskosten.

De **operationele marge** daalt van 82% in het eerste semester van 2019 (exclusief de verbrekingsvergoeding van Medtronic) naar 78% in het eerste semester van 2020 door de bovenstaande evolutie op de huurinkomsten en de toename in de vastgoedkosten.

De **gemiddelde rentevoet van de financieringen** bedraagt 2,0% in het eerste semester van 2020, een daling ten opzichte van boekjaar 2019 (2,3%) door actief in te zetten op optimalisatie van de financieringsstructuur en door de huidige lage interestvoeten.

Het **EPRA resultaat per aandeel** bedraagt € 0,76 voor het eerste semester van 2020 (€ 1,03 voor het eerste semester van 2019 of € 0,83 exclusief de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van Medtronic).



1.5 Vastgoedportefeuille

Overzicht van de portefeuille

KERNCIJFERS*	30.06.2020					31.12.2019				
	LOGISTIEK		TOTAAL logistiek	TOTAAL kantoren	TOTAAL	LOGISTIEK		TOTAAL logistiek	TOTAAL kantoren	TOTAAL
	België	Nederland				België	Nederland			
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	335.998	268.422	604.420	356.769	961.189	324.637	218.107	542.744	350.069	892.813
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in duizenden €)	315.218	266.298	581.516	356.769	938.286	315.099	194.345	509.444	350.069	859.513
Contractuele huren (in duizenden €)	22.528	15.351	37.879	29.418	67.297	21.665	11.509	33.174	28.339	61.513
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	7,1%	5,8%	6,5%	8,2%	7,2%	6,9%	5,9%	6,5%	8,1%	7,2%
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	7,2%	6,2%	6,8%	9,3%	7,7%	7,3%	5,9%	6,7%	9,0%	7,7%
Nettohuurrendement (EPRA NIY) (in %)	6,1%	4,9%	5,6%	6,4%	5,9%	5,8%	5,0%	5,5%	6,5%	5,9%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervalddag) (in jaren)	3,4	7,9	5,1	3,3	4,3	3,2	9,3	5,3	3,1	4,3
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	99%	91%	95%	88%	92%	94%	100%	96%	90%	93%
Aantal verhuurbare sites	21	14	35	14	49	21	10	31	13	44
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	474	310	784	246	1.030	474	234	708	238	946

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

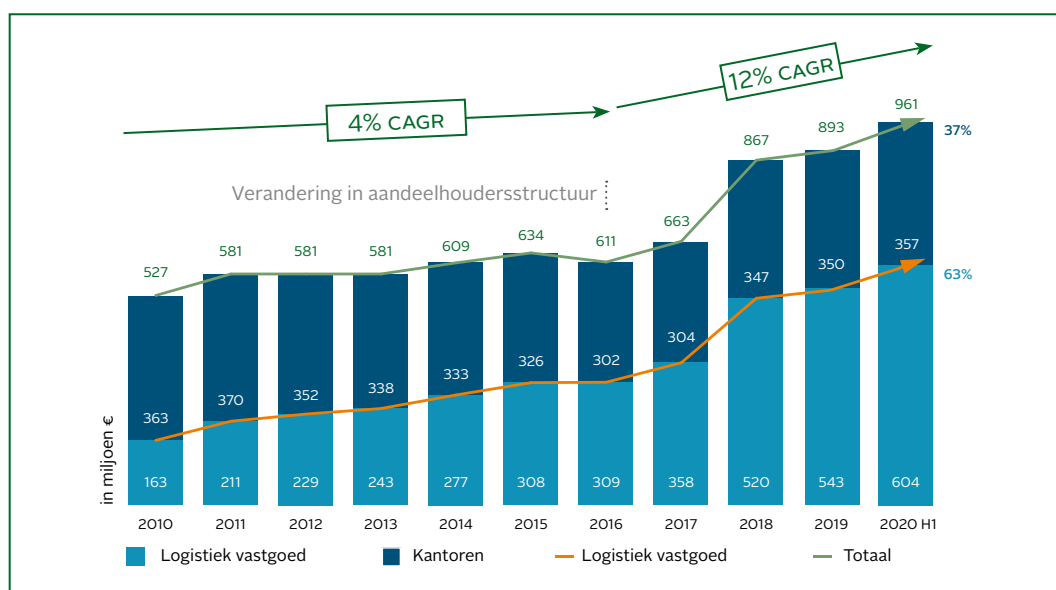
Op 30 juni 2020 heeft de vastgoedportefeuille een **verhuurbare oppervlakte** van meer dan 1 miljoen m².

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt op 30 juni 2020 € 961 miljoen (€ 893 miljoen op 31 december 2019). Deze totale waarde omvat naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur ten bedrage van circa € 938 miljoen, circa € 7 miljoen ontwikkelingspotentieel (Genk Green Logistics fase 1), circa € 5 miljoen voor een projectontwikkeling in Merchtem en circa € 11 miljoen voor grondreserves (Genk, Herentals en 's-Hertogenbosch in Nederland).



De toename met € 68 miljoen of 8% in het eerste semester van 2020 is voornamelijk het gevolg van:

- › de verwerving van drie logistieke sites in Nederland (Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Venlo) met een totale aanschaffingswaarde van € 43 miljoen
- › de verwerving van aandelen van een vastgoedvennootschap met een kantoorgebouw in Herentals waarvan de reële waarde € 12 miljoen bedraagt
- › de investeringen in projectontwikkelingen in Genk Green Logistics, Merchtem en Roosendaal Braak voor € 10 miljoen
- › de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 3 miljoen, voornamelijk in Greenhouse BXL (parkeergebouw)
- › de overboeking van de zonnepanelen van de vastgoedbeleggingen naar de materiële vaste activa in overeenstemming met IAS 16 voor een bedrag van € 2 miljoen
- › de toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met € 2 miljoen of 1%.



De totale **bezettingsgraad** van de portefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt 92% op 30 juni 2020 en is hierbij quasi stabiel gebleven ten opzichte van jaareinde 2019 (93%).

De bezettingsgraad van de totale **logistieke portefeuille** bedraagt op 30 juni 2020 95% (96% op 31 december 2019). De logistieke portefeuille in België heeft een bezettingsgraad van 99% en is toegenomen met 5%-punten ten opzichte van jaareinde 2019 door een verhuring aan DPD Belgium en een uitbreiding van Delhaize in Puurs. De daling in de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille in Nederland met 9%-punten ten opzichte van jaareinde 2019 tot 91% heeft te maken met de oplevering van het nieuwbouwcomplex Roosendaal, dat nog niet verhuurd is op 30 juni 2020. In Nederland is tevens een huurovereenkomst afgesloten met OneMed voor de logistieke nieuwbouw Gold Forum in Eindhoven. Deze nieuwbouw is in het eerste semester van 2020 opgeleverd.

De bezettingsgraad van de **kantorenportefeuille** daalt met 2%-punten tegenover jaareinde 2019 en bedraagt 88% op 30 juni 2020.



Risicospreiding in de portefeuille

De verhouding tussen de beide vastgoedsegmenten in de portefeuille bedraagt op 30 juni 2020 63% voor logistiek vastgoed en 37% voor kantoorgebouwen ten opzichte van respectievelijk 61% en 39% op 31 december 2019. 28% van de totale vastgoedportefeuille is logistiek vastgoed gelegen in Nederland.



63%

Logistiek vastgoed België 35%
Logistiek vastgoed Nederland 28%



37%

Kantoren





Geografische spreiding

Kantoren



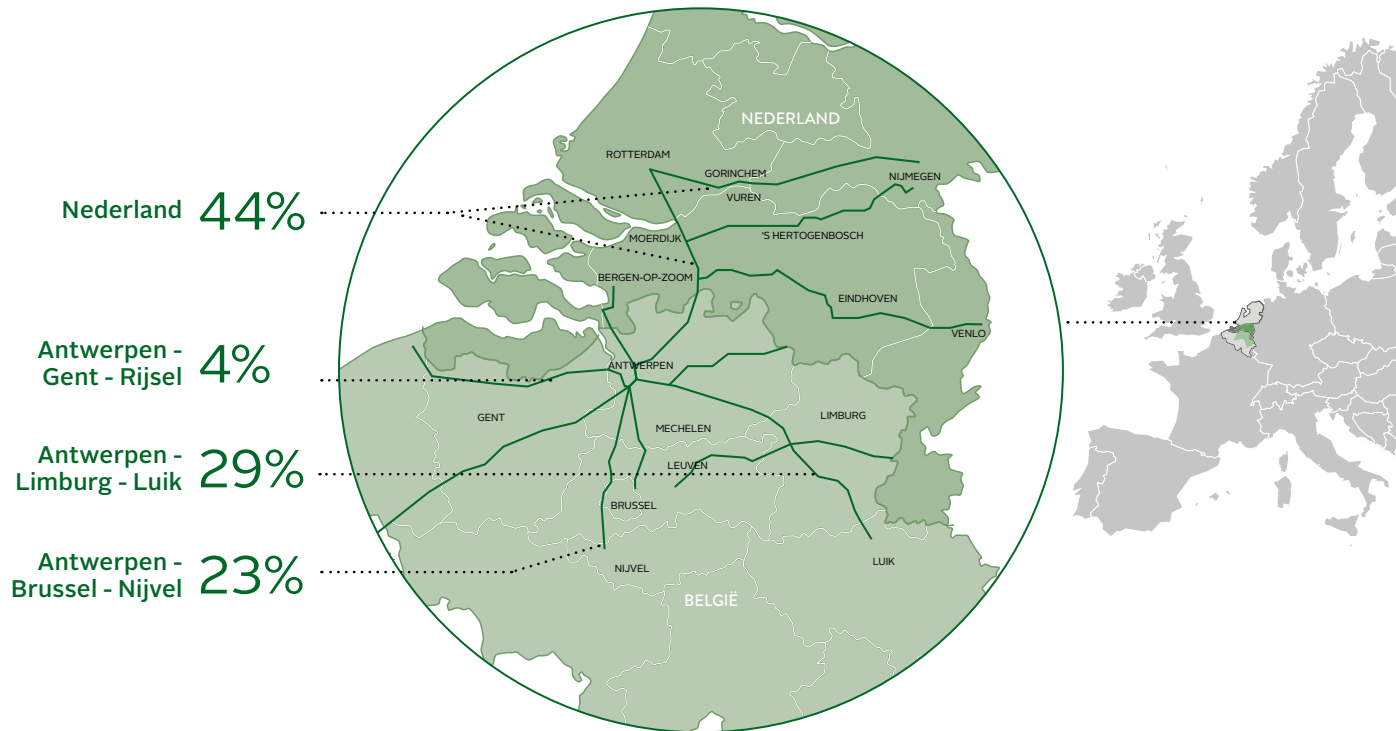
De strategische focus voor de **kantorenportefeuille** ligt op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel, die nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België is.

Interinvest streeft naar kwaliteitsvolle kantoorpanden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie, zoals Antwerpen (15%), Mechelen (49%), Brussel (25%) en Leuven (11%).



Geografische spreiding

Logistiek vastgoed



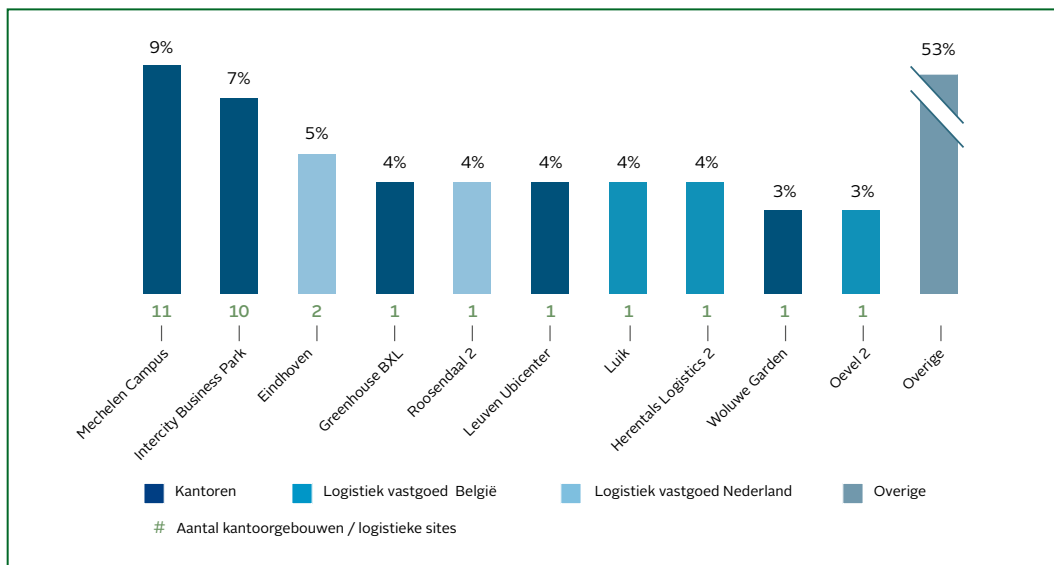
In het **logistiek vastgoed** heeft Interinvest voornamelijk sites in haar portefeuille op multimodale locaties met kritische omvang (> 25.000 m²). Deze sites bevinden zich op de belangrijkste logistieke assen in België en in Nederland.

56% van de logistieke portefeuille is in België gelegen en bevindt zich op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Rijsel. 44% van de logistieke portefeuille is gelegen in Nederland en bevindt zich op de logistieke corridors in het zuiden van Nederland.

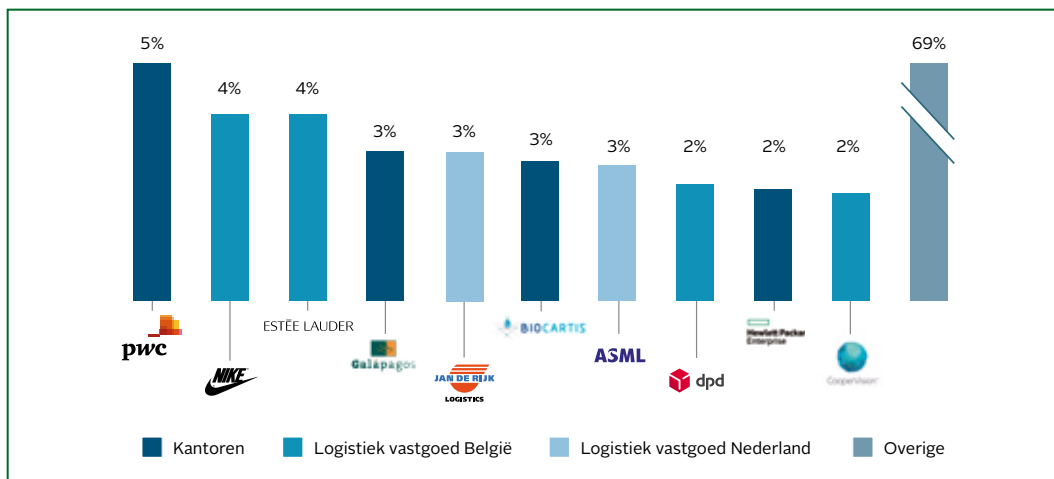


Risicospreiding van gebouwen naar omvang¹

Interinvest streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht het relatieve aandeel van de individuele gebouwen en complexen in de totale portefeuille te beperken. Mechelen Campus is met een oppervlakte van circa 58.000 m² het grootste complex, bestaande uit 11 afzonderlijke gebouwen. Ook Intercity Business Park bestaat uit meerdere gebouwen.



Risicospreiding naar huurders²



De huurinkomsten van Interinvest zijn op 30 juni 2020 verspreid over circa 230 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 31% van de huurinkomsten en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns.

¹ Percentages berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2020.

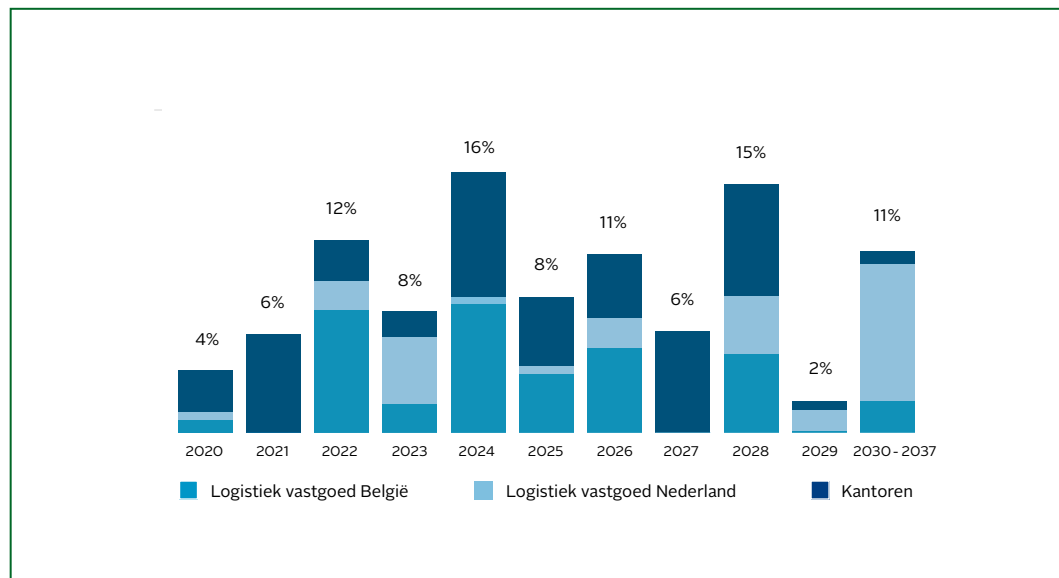
² Percentages op basis van contractuele jaarhuren.



Evolutie van de portefeuille¹

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

De eindvervaldagen van de langetermijnhuurcontracten zijn goed gespreid over de komende jaren. 4% van de contracten heeft, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eindvervaldatum in de tweede jaarhelft van 2020 (9% op 31 december 2019). 3% van deze contracten behoren tot de kantorenportefeuille. Hierbij lopen voor een aantal contracten reeds verregaande onderhandelingen tot verlenging, waarvan de grootste in Intercity Business Park (1%).



In 2021 komt 6% van de contracten op eindvervaldag in de kantorenportefeuille. De huurovereenkomst met PricewaterhouseCoopers in Woluwe Garden neemt een einde op 31 december 2021. Deze huurder, die 5% van de contractuele huurinkomsten van Interinvest vertegenwoordigt, zal de site verlaten. Zoals eerder gecommuniceerd worden momenteel de toekomstmogelijkheden voor dit gebouw verder onderzocht, zowel op vlak van herontwikkeling tot een Greenhouse-hub als op vlak van desinvestering.

Het einde van de terbeschikkingstellingen met Nike Europe Holding in Herentals met een initiële vervaldag deels in 2020 en deels in 2021, is ondertussen verlengd tot 31 december 2022 met tussentijdse opzegmogelijkheid eind 2021. Deze overeenkomsten vertegenwoordigen 4% van de contractuele huurinkomsten.

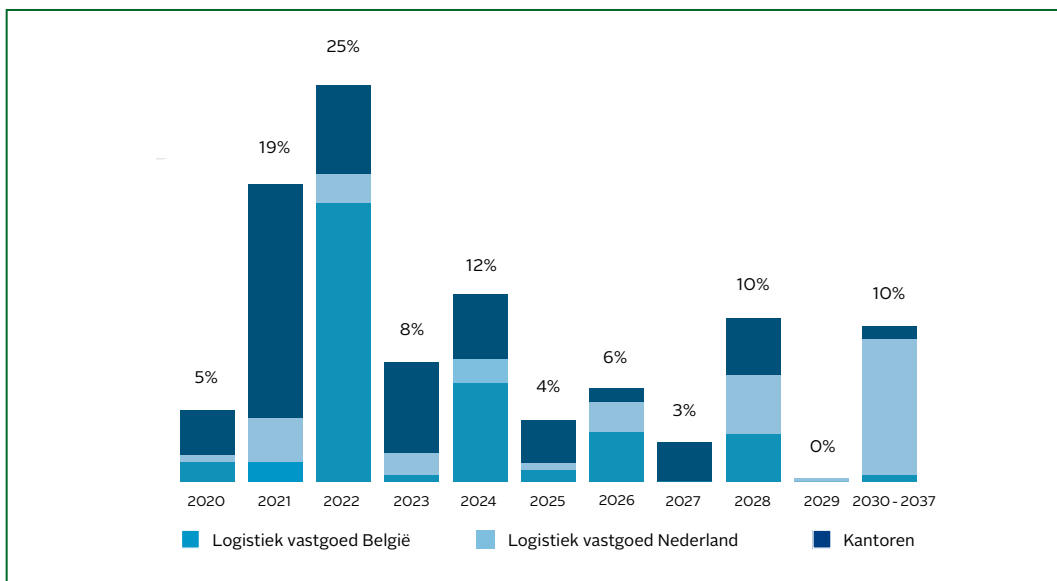
Van de totaliteit van de huurcontracten heeft 78% een eindvervaldatum na 2022.

¹ De flexibele contracten voor coworking ruimtes en serviced offices worden in de berekeningen buiten beschouwing gelaten. Ze bedragen momenteel minder dan 1% van de totale contractuele jaarhuur.



Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

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



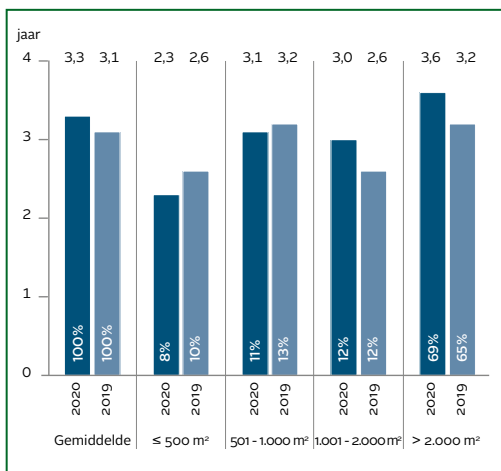
De grafiek toont het hypothetisch scenario op 30 juni 2020 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij de eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario. De in het eerste semester van 2020 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 9 jaar.

In de tweede jaarhelft van 2020 heeft 5% van de contracten, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eerstvolgende vervaldatum.

Op 30 juni 2020 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de volledige portefeuille 4,3 jaar, en is daarbij hetzelfde gebleven als op 31 december 2019.



Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

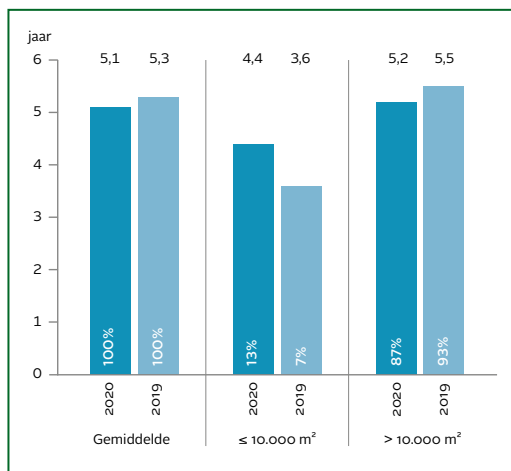


Voor de kantoren is de gemiddelde contractduur tot de eerstvolgende vervaldag 3,3 jaar op 30 juni 2020 (3,1 jaar op 31 december 2019). De toename is een gevolg van de nieuwe transacties in het eerste semester van 2020, waarvan de belangrijkste een contract met een vaste looptijd van 9 jaar in Mechelen Business Tower betreft.

Zo ligt op 30 juni 2020 voor de grotere huurders (deze boven 2.000 m²) die 69% uitmaken van de resterende huurinkomstenstroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Interinvest, de eerstvolgende vervaldag over 3,6 jaar (3,2 jaar op 31 december 2019).

Op 30 juni 2020 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 3,3 jaar (3,1 jaar op 31 december 2019). Voor oppervlaktes boven 2.000 m² is dit 3,6 jaar (3,2 jaar op 31 december 2019).

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed



Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 5,1 jaar op 30 juni 2020 (5,3 jaar op 31 december 2019).

Voor de logistieke portefeuille gelegen in België bedraagt de gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende vervaldag 3,4 jaar op 30 juni 2020 (3,2 jaar op 31 december 2019).

De logistieke portefeuille in Nederland, waar het afsluiten van langetermijnovereenkomsten vaak gebruikelijk is, heeft een gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervaldatum van 7,9 jaar (9,3 jaar op 31 december 2019).

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten 5,1 jaar op 30 juni 2020 (5,3 jaar op 31 december 2019).



Waardering van de portefeuille

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen op 30 juni 2020.

VASTGOEDEDKUNDIGE	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield Belgium	344.924	353.547
CBRE Valuation Services	332.259	340.565
CBRE Valuation Advisory	266.298	284.920
TOTAAL	943.481	979.032

De vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield Belgium waardeert de kantorenportefeuille voor Interinvest. De logistieke portefeuille van Interinvest wordt gewaardeerd door CBRE Valuation met CBRE Valuation Services voor het logistieke vastgoed in België en CBRE Valuation Advisory voor het logistieke vastgoed in Nederland.

De totale reële waarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur en de projectontwikkelingen onder IAS 40 gewaardeerd door de vastgoeddeskundigen, bedraagt € 943 miljoen.

De totale vastgoedportefeuille op 30 juni 2020 bedraagt € 961 miljoen. Deze waarde omvat de waarderingwaarde door de vastgoeddeskundigen ten bedrage van € 943 miljoen, verhoogd met € 7 miljoen projectontwikkelingen en € 11 miljoen grondreserves, opgenomen op de balans volgens IAS 16.





Materiële onzekerheidsclausule nieuwe coronavirus (COVID-19) opgenomen in de taxatieverslagen

De uitbraak van COVID-19 veroorzaakt door het nieuwe coronavirus, dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization is uitgeroepen tot een 'pandemie', heeft wereldwijd impact op de financiële markten. Vele landen hebben reisbeperkingen opgelegd.

In vele sectoren ondervindt de marktactiviteit hiervan de gevolgen. Op de waardingsdatum kunnen we voor referentiedoelinden minder gewicht hechten aan eerdere marktgegevens om een waardering op te baseren. De huidige reactie op COVID-19 betekent dat we worden geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden waarop een oordeel kan worden gevormd. Onze waardering wordt daarom gerapporteerd op basis van 'materiële taxatieonzekerheid' volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Dientengevolge dient er minder zekerheid - en meer voorzichtigheid - aan onze waardering te worden gehecht dan normaal het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, adviseren wij om de waardering van het betreffende onroerend goed regelmatig te herzien.

Panden die gewaardeerd worden op hun handelspotentieel, waaronder hotels, restaurants en cafés, maar ook zorginstellingen en studentenaccommodaties, kunnen een grotere impact op de waarde ervaren in vergelijking met andere categorieën van panden. Het is daarom aangeraden om de waarderingen van deze activa vaker en zorgvuldiger te herzien dan die van andere types onroerend goed. Met betrekking tot hotels kan er als gevolg van een dalende bezettingsgraad een risico bestaan voor de winstgevendheid (en daarmee mogelijk de waarde), met name wanneer er een grote afhankelijkheid is van inkomend toerisme of vergaderingen en evenementen.

Om misverstanden te voorkomen, betekent het vermelden van de 'materiële waarderingsonzekerheid'-clausule niet dat de waardering onbetrouwbaar is. Het wordt gebruikt om de partijen op professionele wijze duidelijkheid en transparantie te verschaffen dat er - in de huidige buitengewone omstandigheden - minder zekerheid is over de waardering dan anders het geval zou zijn.

1.6 De vastgoedmarkt¹

1.6.1 De kantorenmarkt

Trends

De trend van de markt voor kantorenvastgoed is na het eerste semester van 2020 moeilijk te voorspellen. De impact van de COVID-19-pandemie laat zijn sporen na op elk niveau en zet een groot aantal partijen aan het denken omtrent hun vastgoed- en huisvestingsstrategie.

Aangename kantooromgevingen op goed bereikbare locaties blijven een belangrijke troef. Ook de zogenaamde 'studentensteden' of omgevingen die een community en diensten bundelen, blijven een belangrijke factor voor bedrijven in het aantrekken en behouden van goed personeel. Indien de huidige locatie hier niet aan beantwoordt, zullen gebruikers geneigd zijn een verhuis te overwegen. De COVID-19-uitbraak heeft om een aantal redenen dit besluitvormingsproces enigszins vertraagd. Enerzijds is er de economische impact die een verhuis

financieel bemoeilijkt, anderzijds is er het algemeen concept rond telewerken dat een (geforceerde) boost heeft gekregen.

Dit vertaalt zich ook in het gedaalde aantal transacties en take up. Verwacht wordt dat de echte impact op de kantorenmarkt zich pas dit najaar of in 2021 zal manifesteren. Het is niet onrealistisch te denken dat bedrijven in oppervlakte zullen krimpen (gezien het aantal telewerkers) of decentraliseren op strategische locaties om de mobiliteitsproblematiek te omzeilen. Dit brengt uiteraard de nodige uitdagingen met zich mee - al is dit ook iets dat reeds voor de crisis was ingezet. Vastgoedontwikkelaars speelden immers al in op deze nood aan trendy kantoren op toplocaties en deinsden er niet voor terug om op risico te bouwen. Gezien de aanhoudende rentepolitiek en scherpe yield zal deze trend waarschijnlijk ook nog aanhouden.

¹ Bronnen: C&W Belgium Q1 & Q2 Office Marketbeat Brussels, Regional Q1 2020 Office Marketbeat; CBRE Logistics NL 2020; CBRE Market view Belgium Logistics 2020 Q2¹; Expertise News - Nr 600 - 9 juli 2020





Huurmarkt

De Brusselse kantoren kenden een relatief kalme eerste jaarhelft, met een take up van in totaal ongeveer 142.000 m² tegenover 331.000 m² in de eerste jaarhelft van 2019. Dit is uiteraard deels te wijten aan de coronacrisis, gecombineerd met een algemeen laag niveau van beschikbare ruimten. De gemiddelde huurprijzen zijn nog niet beïnvloed door de crisis en blijven schommelen rond € 190/m². Ook de prime huurprijzen in de Leopoldwijk in Brussel blijven vooralsnog stabiel tot € 320/m².

De regionale markten presteerden in de eerste jaarhelft op een gelijkaardig niveau als Brussel. De prime rents op toplocaties in Antwerpen, Gent en Namen stegen verder tot € 160/m² met de verwachting om later in 2020 door te stijgen naar € 165/m². Dit is vooral het gevolg van een tekort aan goed bereikbare kantoorgebouwen.

In Vlaanderen blijft Antwerpen de voornaamste kantorenmarkt met een take up van 25.000 m² (daling met 60% tov 2019) of 40% van de totale take up in Vlaanderen.

Ondanks een aantal transacties in de pijplijn verwachten experts dat de take up nog een tijdje zwak zal presteren. De exacte impact van de coronacrisis op de kantorenmarkt zal zich vermoedelijk in de tweede jaarhelft manifesteren. Voorlopig merken experts op dat veel beslissingen of herlocaties 'on hold' zijn gezet door een toegenomen onzekerheid of door extra vereisten gesteld door banken voor financieringen. Ook de take up bij de coworking hubs vertraagt aanzienlijk. Door de crisis en verhoogde graad van telewerken zullen vele kantoorgebruikers de komende maanden hun vastgoedstrategie onder de loep nemen - wat mogelijks een verdere decentralisatie of boost voor de coworking hubs tot gevolg kan hebben.

Investeringsmarkt

De eerste jaarhelft zag met € 2,4 miljard het hoogste investeringsvolume ooit op de Brusselse kantorenmarkt. Een groot deel hiervan is te wijten aan één enkele transactie nl. de verkoop van de Financietoren (€ 1,3 miljard). Desondanks presteerde ook de rest van de markt sterk, met in totaal 45 transacties (een recordaantal deals op een semester). De meeste deals werden reeds opgestart voor de uitbraak van het coronavirus en afgerond in Q1.

Het effect van COVID-19 is vooral voelbaar in het tweede trimester, met een beperkt volume van slechts € 340 miljoen, inclusief de verkoop van de Silver Tower door Ghelamco voor € 200 miljoen. De prime yields blijven vooralsnog stabiel op 4% met uitschieters tot 3,5% voor langetermijncontracten.

Ook in de regio's volgt de investeringsmarkt een gelijkaardig scenario met een aantal grote transacties zoals de aankoop van Post X door AG en het MG Business Center door Belfius. Antwerpen en Gent blijven aantrekkelijke secundaire markten voor (veelal) Belgische investeerders.



Antwerpen › Greenhouse Antwerp



1.6.2 De markt van het logistiek vastgoed

Trends

Locaties nabij multimodale knooppunten (rail, barge, luchthaven, ...) op de belangrijkste assen naar het hinterland blijven de optimale locaties voor traditionele logistieke partijen zoals Europese distributiecentra, in combinatie met centrale locaties voor nationale distributie. Door de opkomst van e-commerce (versterkt door de coronacrisis) komen daar ook locaties bij op strategische posities langsheen de grootsteden die vaak heel andere vereisten hebben naar lay-out en beschikbare ruimte.

De eisen inzake duurzaamheid en totale kosten worden steeds strenger, wat maakt dat veel van de huidige panden niet langer aan de moderne vereisten kunnen voldoen. Dit leidt tot een heel aantal ontwikkelingsprojecten op maat en herontwikkeling van brownfields. Het aantal beschikbare projectgronden blijft immers zeer schaars. Ontwikkeling op risico blijft veelal beperkt met enkele uitschieters, bijvoorbeeld in het noorden van Gent.

De coronacrisis heeft ook in de logistiek zijn sporen nagelaten in het eerste semester, al is de impact op zijn minst divers te noemen. Een zekerheid is dat een groot aantal FMCG-producenten hun bevoorradingsketen ten gevolge van de crisis en daarbij horende voorraadschokken onder de loep zullen nemen de komende maanden - met mogelijks gevolgen in de tweede jaarhelft of nog later. Anderzijds heeft de crisis geleid tot een versnelde groei van e-commerceplatformen, die een grotere ruimtebehoefte bij deze spelers tot gevolg had. De negatieve impact op toeleveranciers van o.a. retail en horeca nopen verhuurders dan weer de nodige flexibiliteit te tonen naar de huurders toe teneinde de toekomst te waarborgen.

Huurmarkt

Bedrijven besteden steeds meer aandacht aan de verduurzaming en kostenoptimalisatie van hun bedrijfsvoering en logistiek proces. Dit kan vaak leiden tot een zoektocht naar een nieuwe locatie of ontwikkeling op maat. Los van de vastgoedkosten worden ook transport- en arbeidskosten meegenomen in dit plaatje. Als een bedrijfspand toelaat te besparen op transport- energie- of onderhoudskosten kunnen bedrijven een hoger huurniveau dragen en verantwoorden.

De totale take up in de eerste jaarhelft bedroeg 291.000 m². Dit is ongeveer 40% minder oppervlakte dan in 2019, doch voor een hoger aantal transacties. De markt voor logistiek vastgoed wordt klassiek gestuurd door een aantal grotere transacties die de jaarcijfers beïnvloeden. Door het beperkte aanbod en de blijvende vraag wijst echter alles erop dat de prime rents zullen stijgen en ook nieuwe ontwikkelingen (al dan niet op risico) zullen blijven voorkomen.

In **Nederland** bedroeg de totale take up in de eerste jaarhelft 1,1 miljoen m². Dit ligt significant hoger dan de Belgische markt, doch betreft het een daling t.o.v. vorig jaar. Naast de coronacrisis is de stikstofproblematiek en discussie rond de ruimtelijke planning en "verdozing" van het landschap in Nederland hiervoor allicht de drijfveer. Het betreft voornamelijk built-to-suitprojecten op goed ontsloten locaties in het Zuiden van Nederland.



Nederland › Vuren



Investeringsmarkt

Logistiek vastgoed blijft een aantrekkelijke asset-class voor investeerders. De robuustheid van de sector is ook tijdens de coronacrisis naar voren gekomen. Built-to-suitprojecten met langetermijncontracten blijven uiteraard het meest geliefd bij beleggers, echter door het beperkte aanbod aan core+ product kijken vele investeerders ook naar value-add producten, al dan niet met herontwikkelingspotentieel.

Met de aanhoudende vraag en de bewezen robuustheid van logistiek als asset class verwachten vastgoedexperts een stabilisering of beperkte compressie van de yields. In België gaan deze momenteel nog niet onder 5%, maar in Nederland is deze grens wel al een tijdje overschreden. Naar verwachting zal ook in België in 2020 deze grens bereikt worden. Dit is nog steeds een hogere yield dan topproducten in kantorenvastgoed.





1.7 Analyse van de resultaten¹

Zoals aangegeven in deel 1.4 EPRA resultaat neemt het EPRA resultaat op het eerste semester van 2020 af ten opzichte van het eerste semester van 2019. Dit hoofdzakelijk als gevolg van de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van Medtronic in 2019, de gerealiseerde assetrotatie eind 2019 en de investeringen in duurzame gebouwen en in gebouwen met (her)ontwikkelingspotentieel die nog niet ten volle bijdragen aan het EPRA resultaat van het eerste semester van 2020.

Als gevolg van de coronacrisis heeft Interinvest beperkte huurkortingen (op 30 juni 2020 minder dan 0,1%) toegekend aan huurders en gebruikers van serviced offices en coworking lounges in de Greenhouse locaties met het oog op ondersteuning van mogelijke kwetsbare business units. De impact hiervan op het EPRA resultaat van de eerste jaarhelft van 2020 is niet materieel. Aan de kant van de openstaande handelsvorderingen tekent zich als gevolg van de coronacrisis een toename af ten opzichte van 31 december 2019 die te verklaren is door de proactieve aanpak en wisselwerking met huurders waarbij Interinvest met een aantal huurders (op 30 juni 2020 circa 3%) een verlenging van de betalingstermijn uitgewerkt heeft.

De **huurinkomsten** van Interinvest bedragen in het eerste semester van 2020 € 29,5 miljoen (€ 35,5 miljoen). Deze daling met 6,0 miljoen of 17% ten opzichte van het eerste semester van 2019 wordt voornamelijk veroorzaakt door enerzijds een éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding in 2019 naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic in Oudsbergen van € 5,2 miljoen en anderzijds een afname in de huurinkomsten van het logistieke segment voor € 1 miljoen voornamelijk het gevolg van de desinvestering van drie logistieke sites eind 2019.

De **vastgoedkosten** bedragen € 4,4 miljoen voor het eerste semester van 2020 (€ 3,7 miljoen). De toename van € 0,7 miljoen

wordt voornamelijk veroorzaakt door de investeringen in Nederland waar de onroerende voorheffing gedeeltelijk ten laste van de eigenaar valt en de hogere werkingskosten in het kantorenssegment.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 2,3 miljoen en blijven daarbij op hetzelfde niveau als in het eerste semester van 2019 (€ 2,1 miljoen).

De daling van de huurinkomsten in combinatie met de stijging van de vastgoedkosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** daalt met € 7,0 miljoen of 23% tot € 22,9 miljoen (€ 29,9 miljoen). Zonder rekening te houden met het éénmalig effect van de verbrekingsvergoeding ontvangen in 2019 van Medtronic voor (€ 5,2 miljoen) daalt het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille op 30 juni 2020 met 7% ten opzichte van 30 juni 2019.

De **operationele marge** daalt van 82% in het eerste semester van 2019 (exclusief de verbrekingsvergoeding van Medtronic) naar 78% in het eerste semester van 2020.

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste semester van 2020 € 1,7 miljoen (€ 4,6 miljoen). De positieve variaties in de reële waarde zijn het gecombineerd resultaat van:

- › de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 10,0 miljoen of circa 2% als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen in Nederland en België
- › de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met € 8,3 miljoen of circa 3%, voornamelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen in de huidige economische onzekerheid die het coronavirus en de bijhorende pandemie met zich meebrengt.

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het eerste semester 2019.



Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in het eerste semester van 2020 € 2,0 miljoen (€ 1,6 miljoen) en omvat de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimervenootschappen van Interinvest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor het eerste semester van 2020 € -3,9 miljoen (€ -4,4 miljoen). De daling van de netto-interestkosten met € 0,5 miljoen is het gevolg van de herfinanciering van indekkingsinstrumenten en de terugbetaling van de obligatielening in de loop van 2019. Hierdoor is de gemiddelde rentevoet van de financieringen gedaald van 2,3% in het eerste semester van 2019 naar 2,0% voor het eerste semester van 2020.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** bevatten de wijziging in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -2,2 miljoen (€ -4,1 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Interinvest voor het eerste semester van 2020 bedraagt € 16,4 miljoen (€ 24,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- › het **EPRA resultaat** van € 18,9 miljoen (€ 25,1 miljoen) of een afname van € 6,2 miljoen of 25% hoofdzakelijk een combinatie van minder huurinkomsten als gevolg van de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic en de desinvesteringen eind 2019 en hogere vastgoedkosten, deels gecompenseerd door een daling in de financieringskosten; exclusief de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding in 2019 daalt het EPRA resultaat met € 1,0 miljoen of 5% ten opzichte van 30 juni 2019
- › het **portefeuilresultaat** van € -0,3 miljoen (€ 3,0 miljoen)
- › de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € -2,2 miljoen (€ -4,1 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 18,9 miljoen voor het eerste semester van 2020. Rekening houdend met 24.823.883 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit voor het eerste semester van 2020 een **EPRA resultaat per aandeel** van € 0,76 (€ 1,03).

Verdere daling van de gemiddelde rentevoet van de financieringen van 2,3% in het eerste semester van 2019 naar 2,0% in het eerste semester van 2020.

KERNCIJFERS	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Aantal aandelen op einde periode	25.500.672	24.657.003	24.657.003
Aantal dividendgerechtigde aandelen	25.500.672	24.657.003	24.657.003
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.823.883	24.516.858	24.374.391
Nettoresultaat per aandeel (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	0,66	2,68	0,98
EPRA resultaat per aandeel (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	0,76	1,91	1,03
Nettowaarde (reële waarde) (€)	20,35	21,25	19,55
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	21,06	21,79	20,04
Schuldgraad (max. 65%)	43,8%	39,0%	45,2%

Op 30 juni 2020 bedraagt de **netto waarde (reële waarde)** van het aandeel € 20,35 (€ 21,25 op 31 december 2019). Aangezien de beurskoers van het Interinvest aandeel (INTO) op 30 juni 2020 € 22,85 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 12% ten opzichte van de netto waarde (reële waarde).

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in het eerste semester van 2020 versterkt met € 16,3 miljoen als gevolg van het keuzedividend, waar voor 62% van de aandelen geopteerd werd voor de inbreng van het dividendrecht in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Er werden 843.669 nieuwe aandelen gecreëerd waardoor het totaal aantal aandelen Interinvest 25.500.672 bedraagt op 30 juni 2020 (24.657.003 stuks op 31 december 2019). De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2020.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 314 miljoen (€ 274 miljoen op 31 december 2019) en bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden. Deze bestaan in

hoofdzakelijk voor € 287 miljoen uit kredieten bij financiële instellingen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2021. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 9 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden, en de schulden met betrekking tot de te betalen erfpachtvergoedingen in Oevel en Gent ten belope van € 2 miljoen. Per 30 juni 2020 is er een voorziening aangelegd van € 9 miljoen voor uitgestelde belastingen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 166 miljoen (€ 120 miljoen op 31 december 2019) en bestaan hoofdzakelijk voor € 126 miljoen uit kortlopende financiële schulden (€ 53 miljoen bankleningen, een commercial paper van € 38 miljoen en de obligatielening van € 35 miljoen die op 1 april 2021 op vervaldatum komt), voor € 17 miljoen uit handelschulden en andere kortlopende schulden en verplichtingen en voor € 22 miljoen uit overlopende rekeningen.



Gent › Logistiek gebouw



EPRA - KERNCIJFERS	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel Groep)	0,76	1,91	1,03
EPRA NAV (€ per aandeel)	21,06	21,79	20,04
EPRA NNNAV (€ per aandeel)	20,25	21,14	19,42
EPRA NRV (€ per aandeel) (nieuwe indicator)	22,46	23,01	21,27
EPRA NTA (€ per aandeel) (nieuwe indicator)	21,04	21,77	19,99
EPRA NDV (€ per aandeel) (nieuwe indicator)	20,25	21,14	19,42
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)	5,9%	5,9%	5,8%
EPRA aangepast NIR (%)	6,1%	6,1%	6,2%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	8,0%	6,8%	9,2%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	22,4%	15,5%	15,9%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	21,1%	14,5%	14,9%

Het EPRA NIR en het EPRA aangepast NIR op 30 juni 2020 dalen ten opzichte van 31 december 2019 als gevolg van de toename in de reële waarde van de bestaande logistieke portefeuille. Dit is voornamelijk het gevolg van de oplevering van Roosendaal Braak, welke nog beschikbaar is voor verhuur op 30 juni 2020, en het verder aanscherpen van de rendementen in de logistieke portefeuille in Nederland en België. Zonder rekening te houden met Roosendaal Braak bedraagt het EPRA NIR en het EPRA aangepast NIR respectievelijk 5,9% en 6,1% op 30 juni 2020 en blijven zo op hetzelfde niveau als op 31 december 2019.

De EPRA kost ratio per 30 juni 2020 is toegenomen ten opzichte van 30 juni 2019. Deze toename is te verklaren door de daling van de huurinkomsten in de logistieke portefeuille als gevolg van de desinvesteringen

eind 2019 en de in 2019 éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van Medtronic gecombineerd met hogere vastgoedkosten. Zonder rekening te houden met de ontvangen verbrekingsvergoeding van Medtronic zou de EPRA kost ratio inclusief directe leegstandskosten op 30 juni 2019 18,3% bedragen, en 17,2% exclusief directe leegstandskosten.

De EPRA kost ratio is in de loop van een boekjaar steeds hoger dan op 31 december, gezien door toepassing van IFRIC 21 de heffingen opgelegd door de overheid zoals de onroerende voorheffing op gebouwen en de jaarlijkse beurstaks volledig als kost en schuld erkend dienen te worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar en dus in belangrijke mate de hoogte van de EPRA kost ratio gedurende een boekjaar beïnvloeden.



1.8 Financiële structuur

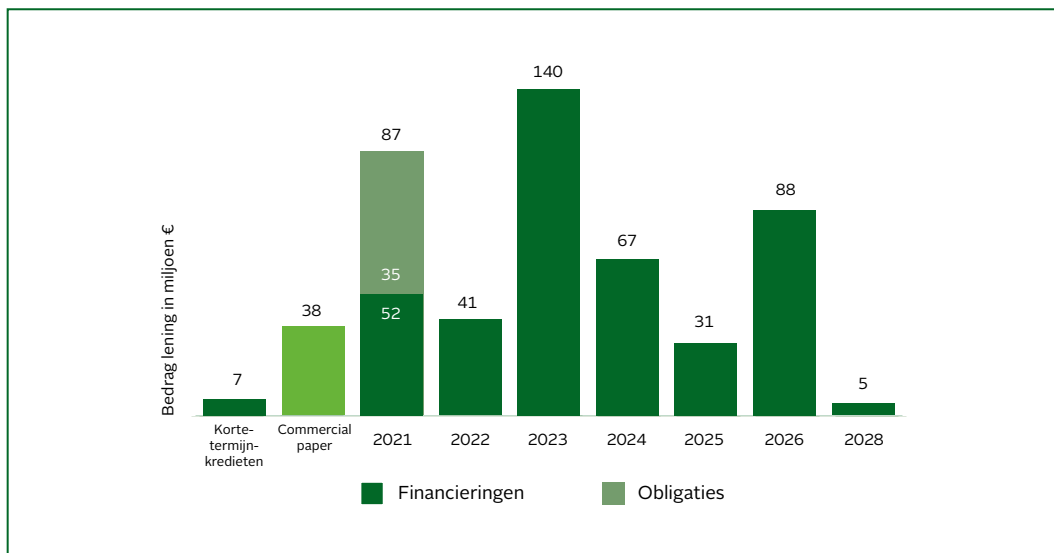
Intervest sluit de eerste jaarhelft van 2020 af met een solide kapitaalstructuur met een goede diversificatie van verschillende financieringsbronnen en een adequate spreiding van de vervaldagen van de financieringen.

Door een actieve politiek van optimalisatie en door gebruik te maken van de huidige lage interestvoeten en rente-indekkingen bedraagt de **gemiddelde rentevoet** van de financieringen van Interinvest voor het eerste semester van 2020 2,0% inclusief bankmarges (2,3% in het eerste semester van 2019).

Op 30 juni 2020 heeft Interinvest een buffer van € 84 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van projectontwikkelingen en toekomstige acquisities. Deze buffer geeft Interinvest voldoende financieringscapaciteiten om mogelijke toekomstige spanningen op de liquiditeiten als gevolg van de coronacrisis op te vangen, mocht er vertraging in de betaling van de huurinkomsten ontstaan.

In 2020 komen geen financieringen meer op vervaldatum en het commercial-paperprogramma is volledig afgedekt met bijkomende back-uplijnen.

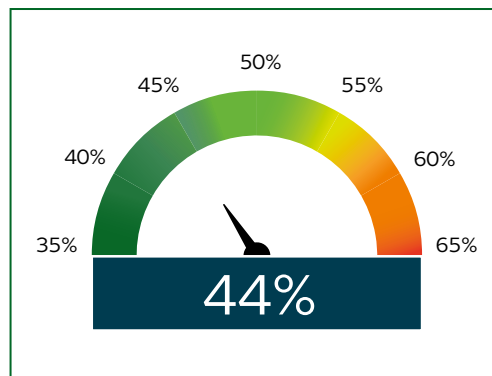
Op 30 juni 2020 geeft de vervaldagenkalender van de kredietlijnen het in de grafiek getoonde beeld.





De beperkte **schuldgraad** van 44% op 30 juni 2020 geeft de vennootschap voldoende ruimte om te investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken. Op basis van deze schuldgraad heeft Interinvest nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 120 miljoen, zonder hierbij de bovengrens van de strategische bandbreedte van 50% te overschrijden.

De toename van de schuldgraad met 5%-punten ten opzichte van 31 december 2019 is voornamelijk het gevolg van acquisities en investeringen in vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen en de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2019, deels gecompenseerd door de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend.



Overige belangrijke **kenmerken van de financiële structuur** op 30 juni 2020.

Kredietlijnen

- › 74% langetermijnkredietlijnen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,2 jaar (4,0 jaar op jaareinde 2019) en 26% kortetermijnkredietlijnen (€ 133 miljoen), waarvan:
 - › 40% (€ 52 miljoen) kredieten die binnen het jaar vervallen en zullen geherfinancierd worden
 - › 28% (€ 38 miljoen) commercial paper
 - › 26% (€ 35 miljoen) obligatielening die vervalt op 1 april 2021
 - › 6% (€ 8 miljoen) kredieten met onbeperkte looptijd
- › Gespreide vervaldata van de kredietlijnen tussen 2021 en 2028
- › Spreiding van de kredieten over tien Europese financiële instellingen, obligatiehouders en een commercial-paperprogramma.

Interestcover ratio

- › Ratio van 5,9 voor het eerste semester van 2020: hoger dan het vereiste minimum van 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap (6,8 voor het eerste semester van 2019).

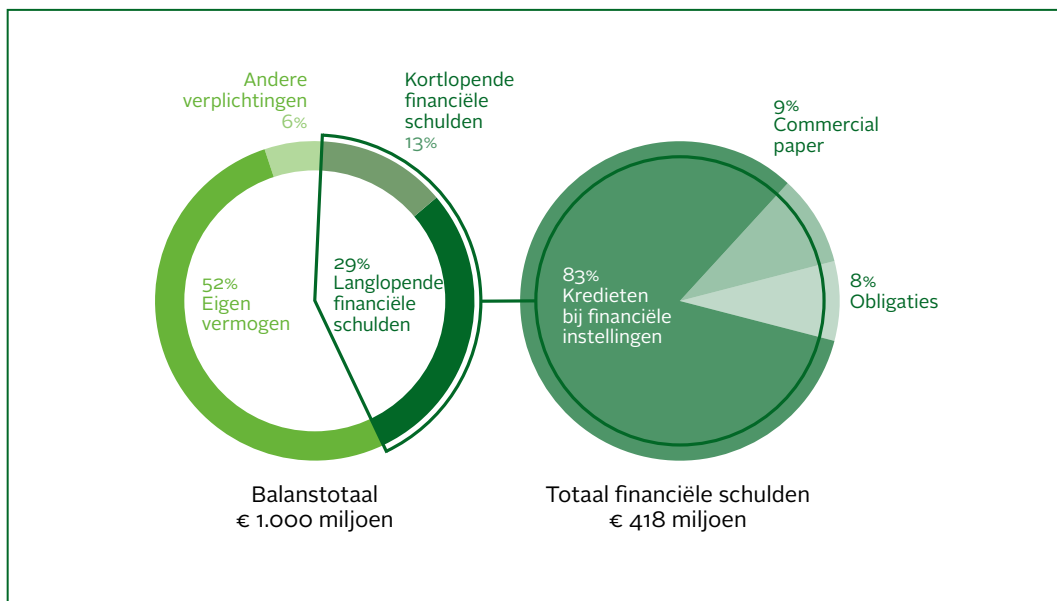
Indekkingsratio

- › Van de opgenomen kredieten heeft 77% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 23% een variabele rentevoet
- › 64% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 36% heeft een variabele rentevoet
- › Op 30 juni 2020 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 4,6 jaar (4,4 op 31 december 2019)
- › Marktwaarde van de financiële derivaten: € 8,6 miljoen negatief.



Convenanten

- › Geen wijziging in het eerste semester van 2020 in de bestaande gecontracteerde convenanten
- › Op 30 juni 2020 voldoet de GVV aan haar convenanten.



44%
schuldgraad

€ 84 miljoen
ongebruikte kredietlijnen

2,0%
gemiddelde rentevoet



1.9 Het aandeel Interinvest

Interinvest is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussels als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Het aandeel van Interinvest (INTO) heeft op 30 juni 2020 het halfjaar 2020 afgesloten op een koers van € 22,85 ten opzichte van € 25,60 op 31 december 2019. Het aandeel noteert op 30 juni 2020 met een premie van 12%.

KERNCIJFERS	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Aantal aandelen op einde periode	25.500.672	24.657.003	24.657.003
Aantal dividendgerechtigde aandelen op einde periode	25.500.672	24.657.003	24.657.003
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.823.883	24.516.858	24.374.391
Free float (%)	80%	85%	85%
Nettowaarde per aandeel (reële waarde) (€)	20,35	21,25	19,55
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,85	25,60	24,70
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	12%	20%	26%
Marktkapitalisatie (miljoen €)	583	631	609
Verhandeld aantal aandelen (6 maanden/ 1 jaar/ 6 maanden)	4.390.165	6.960.147	4.405.829
Gemiddeld verhandeld aantal aandelen per dag	34.843	27.295	35.247
Omloopsnelheid* van het aandeel (%)	34%	28%	36%

* De omloopsnelheid van het aandeel Interinvest wordt berekend als de verhouding van het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode.

De beurskoers van Interinvest ondervond, net zoals vele andere aandelen, een effect van COVID-19. Deze impact is zichtbaar in de periode maart 2020, waarna het aandeel zich hersteld heeft.

Evolutie beurskoers eerste jaarhelft 2020



Aandeelhoudersstructuur

De brede aandeelhoudersbasis, gesteund door meerdere institutionele aandeelhouders, zorgt voor toegang tot de kapitaalmarkten en schuldfinancieringen en verhoogt de liquiditeit van het aandeel.

Per 30 juni 2020 is het onderstaand aandeelhoudersschap bekend bij de vennootschap. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float van Interinvest 80%.

NAAM	Aantal aandelen	Datum transparantie-kennisgeving	% op datum kennisgeving
FPIM/SFPI (inclusief Belfius Groep)	2.439.890	20/08/2019	9,90%
Allianz	1.563.603	04/04/2019	6,44%
Patronale Group nv	1.251.112	12/03/2020	5,07%
Degroof Petercam Asset Management	773.480	19/03/2019	3,18%
BlackRock	493.742	30/06/2015	3,04%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	18.978.845		
TOTAAL	25.500.672		

1.10 Corporate governance

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 18 mei 2020 heeft de statuten van de vennootschap aangepast aan het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, inclusief de keuze voor een duaal bestuur dat bestaat uit een raad van toezicht enerzijds en een directieraad anderzijds. De raad van toezicht wordt bijgestaan en geadviseerd door drie comités: een audit- en risicocomité, een benoemings- en remuneratiecomité en een investeringscomité.



1.11 Risicofactoren voor de resterende maanden van 2020

De raad van toezicht van Interinvest heeft in de eerste jaarhelft van 2020 zoals steeds aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Interinvest onderhevig is: marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's.

De raad van toezicht van Interinvest bevestigt de geldigheid van de risico's waarmee de vennootschap kan worden geconfronteerd, de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen, zoals deze staan vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2019, dat kan worden geraadpleegd via www.interinvest.be.

Echter, op datum van publicatie van dit halfjaarverslag zijn een aantal risico's verhoogd door de economische gevolgen van de uitbraak van COVID -19. Het is evenwel nog niet duidelijk wat de daadwerkelijke gevolgen van deze uitbraak zullen zijn voor Interinvest. Een langdurige aanhoudende pandemie en een daaropvolgende economische crisis kunnen in de resterende maanden van 2020 en de verdere toekomst een negatief effect hebben op, onder meer, de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, de inbaarheid van de handelsvorderingen, het EPRA resultaat, de toegang tot de kapitaalmarkten en het tijdstip van investeren en desinvesteren.

De huidige onzekerheid voor de vastgoeddeskundigen betreffende de waardering van de vastgoedportefeuille ten gevolge van de coronacrisis staat beschreven in punt 1.5 van dit verslag.

De raad van toezicht volgt de permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten continue op ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Interinvest met verhoogde aandacht voor de maatregelen die Interinvest in acht neemt om de eventuele negatieve impact van deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen.



1.12 Vooruitzichten

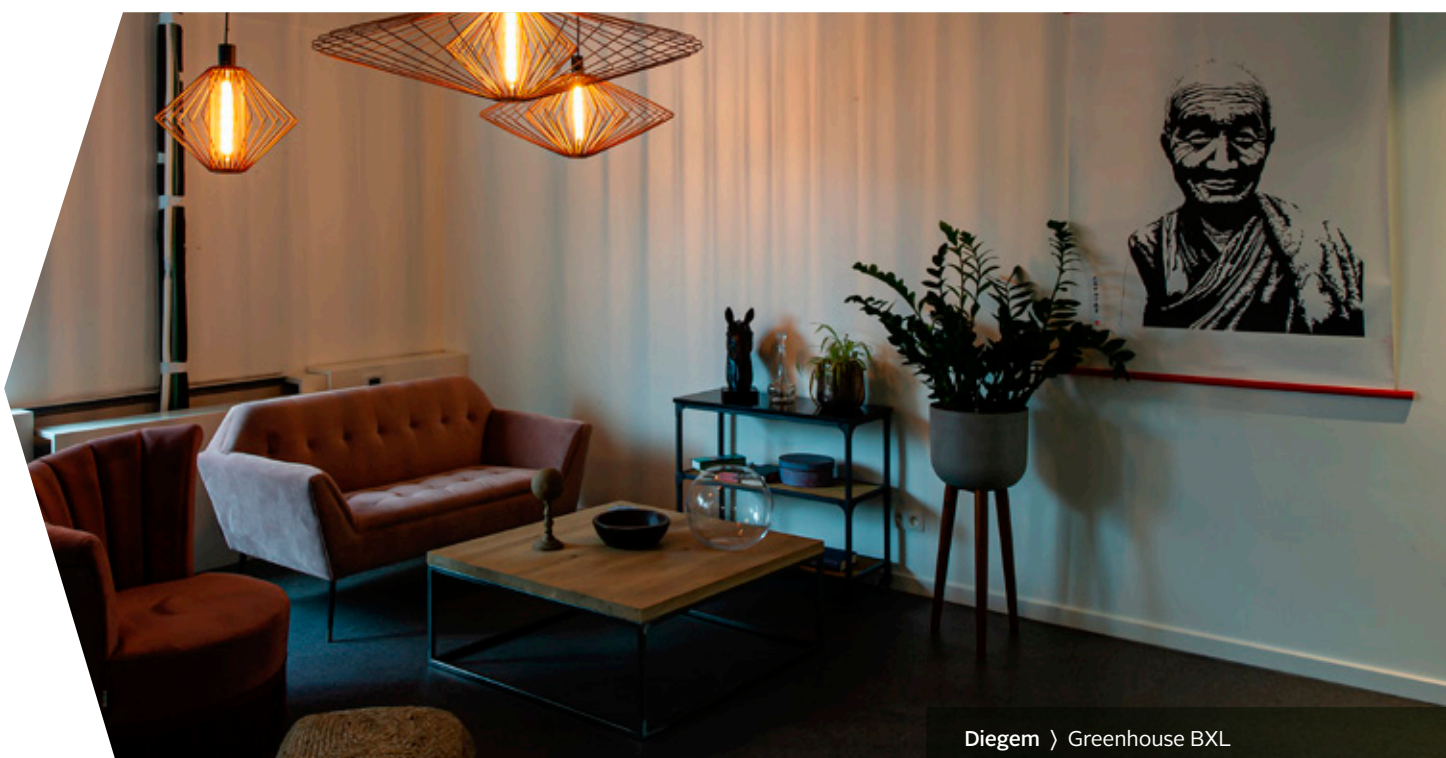
Strategie en visie

Ondanks deze onzekere tijden vindt Interinvest het belangrijk om niet alleen de huidige crisis aan te pakken, maar ook blijvend vooruit te blikken. Met #connect2022, gebaseerd op vier nauw verbonden pijlers: waardecreatie, klantgerichtheid, duurzaamheid en team Interinvest, concretiseert Interinvest haar verdere evolutie en wil de vennootschap een referentie worden voor duurzame waardecreatie in het vastgoed.

#connect2022 zet de lijnen uit voor de komende jaren: realiseren van een weldoordachte groei van 30% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tegen eind 2022, verbeteren van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille door assetrotatie, de volledige waardeketen van (terrein-) aankoop tot oplevering van het pand realiseren met een inhouse toegewijd en gemotiveerd team en dit met oog voor duurzaamheid zowel aan investerings- als aan financieringszijde. Vandaar #connect2022: als team duurzaam waarde creëren voor de klanten.

“Niet groeien om te groeien is belangrijk, wel assetrotatie met het oog op het verbeteren van het risicoprofiel en de totale kwaliteit van de vastgoedportefeuille waarbij we de volledige waardeketen in huis houden.

GUNTHER GIELEN - CEO



Diegem › Greenhouse BXL



#connect2022: waardecreatie

Interinvest engageert zich om waarde te creëren voor haar stakeholders door het genereren van solide en terugkerende kasstromen op een goed gediversifieerde vastgoedportefeuille en dit met respect voor duurzaamheid, sociale aspecten en goed bestuur. Daarbij wil de vennootschap wendbaar voordeel halen uit de respectievelijke investeringscycli en onderliggende huurmarkt in kantoren en logistiek, de twee segmenten van de vastgoedportefeuille. Voor het kantorensegment betekent dit het streven naar kwaliteitsvolle panden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie. In het logistiek vastgoed komt dit neer op het verwerven van sites op multimodale locaties met kritische omvang (>25.000 m²) op de belangrijkste assen in België, Nederland en het noordwesten van Duitsland.

#connect2022: klantgerichtheid

Klantgerichtheid is cruciaal, extern en intern. Interinvest is een vastgoedpartner die verder gaat dan louter het verhuren van vierkante meters kantoorruimte of logistieke ruimte, 'beyond real estate'. Met andere woorden, luisteren naar de noden van de klanten, meedenken en vooruitdenken om zo de klanten te 'ontzorgen' en meerwaarde te bieden. Dat vertaalt zich in uitgebreide dienstverlening en flexibele oplossingen en vraagt de toewijding van een sterk en gemotiveerd team waarin medewerkers ook voor en met mekaar klantgericht werken.

#connect2022: Team Interinvest

Interinvest wil een betrouwbare werkgever zijn die haar medewerkers een zorgzame werkomgeving biedt waar ze zich ten volle kunnen ontplooiën. De waarden van de vennootschap en de bedrijfscultuur zijn hierbij een belangrijke leidraad om het klantgerichte denken te integreren in de dagdagelijkse werking. De volledige waardeketen afdekken van grondaankoop tot langetermijnverhuur met eigen kennis en ervaring, betekent ook het creëren van een werkomgeving die het verder uitbouwen van een gemotiveerd en toegewijd team van medewerkers faciliteert.

#connect2022: duurzaamheid

Interinvest wil zowel aan investerings- als aan financieringszijde de hoogste normen qua duurzaamheid nastreven. Immers, Interinvest hanteert een zeer brede kijk op duurzaamheid en houdt vast aan het uitbouwen van een langetermijnrelatie met al haar stakeholders.

Duurzaamheid gaat ook over het welzijn van de eigen medewerkers, van de klanten en hun medewerkers. Interinvest gaat bijvoorbeeld niet louter voor 'quick wins' op BREEAM-vlak en zal bij nieuwe investeringen of ontwikkelingen steeds vertrekken van het welzijn van de gebruiker, ook in de huidige uitdagende omstandigheden.

Qua duurzaamheid zijn de voorbije jaren reeds stappen gezet. Het is de bedoeling op de ingeslagen weg verder te gaan en zowel in de portfolio als op het vlak van financiering een voortrekkersrol te spelen. Het Duurzaamheidsverslag 2019 rapporteert over het bredere duurzaamheidskader, de activiteiten van het voorbije jaar en de vooropgestelde doelstellingen en is te vinden op www.interinvest.be.



“Duurzaamheid is dan ook niet zomaar een tijdelijke focus.
Duurzaamheid is deel van het DNA van Interinvest.”

GUNTHER GIELEN, CEO

Door de uitbraak van het coronavirus en de daaropvolgende crisissituatie heeft de overheid verschillende richtlijnen en maatregelen opgelegd om de veiligheid van haar burgers te bewaken en om het goed functioneren van de economie te bewaren. Interinvest volgt dan ook de voorgeschreven richtlijnen en maatregelen nauwgezet op.

Vandaag is nog niet duidelijk wat de uiteindelijke gevolgen van deze pandemie zullen zijn. De vastgoedbeleggingen, deels kantoren in België en deels logistieke sites gelegen in België en Nederland, zijn minder gevoelig voor sluiting in het kader van het indijken van de pandemie. Het relatieve aandeel van individuele gebouwen en complexen is bovendien beperkt en de klanten zijn goed verspreid over diverse sectoren. Interinvest beschikt momenteel ook over voldoende financieringscapaciteit om mogelijke toekomstige spanning op de liquiditeiten op te vangen, mocht er vertraging in de betaling van de huurinkomsten ontstaan.

In de huidige context is er voor gezorgd dat Team Interinvest via telewerken operationeel is en kan blijven om de klanten ook nu en in de toekomst bij te staan met uitgebreide dienstverlening en flexibele oplossingen. Door gebruik te maken van technologie blijven de medewerkers ook onderling verbonden en blijft overleg ten behoeve van alle stakeholders mogelijk.

1 Zie ook Persbericht dd 18 juni 2020 - "Interinvest Offices & Warehouses stelt strategie #connect2022 voor".





Vastgoedbeleggingen en verhuuractiviteiten

In 2020 zal Interinvest zich eveneens focussen op de verdere uitwerking van het project Genk Green Logistics. De nieuwbouw van het eerste state-of-the-art logistiek gebouw van 25.000 m² is ver gevorderd en zal in de loop van het tweede semester van 2020 afgewerkt zijn.

Verder zal Interinvest onderzoek verrichten naar een grootschalige logistieke herontwikkeling op de site Herentals Logistics. Deze mogelijkheid is ontstaan in de eerste jaarhelft van 2020 na de verwerving van het aangrenzend kantoorgebouw met bijkomende grondpositie. Het terrein waarop het kantoorgebouw zich bevindt, grenst immers aan de logistieke gebouwen van Herentals Logistics en biedt de mogelijkheid tot een duurzame logistieke nieuwbouwwontwikkeling op een toplocatie langs de E313.

Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijd van de huurcontracten blijft de uitdaging op het vlak van asset management evenals het verder stabiliseren en mogelijkerwijze verbeteren van de **bezettingsgraad** in het kantorensegment en in het logistieke segment in Nederland. In de huidige omstandigheden ten gevolge van de COVID-19-pandemie houdt Interinvest rekening met de mogelijkheid dat de verhuringen van leegstaande units vertraging kunnen oplopen. In de eerste jaarhelft van 2020 heeft Interinvest een aantal belangrijke verhuurtransacties kunnen realiseren waardoor de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille in België toegenomen is tot bijna 100%. In de logistieke portefeuille in Nederland is enkel het nieuwbouwcomplex in Roosendaal, dat in het eerste semester van 2020 opgeleverd is, nog beschikbaar voor verhuur.

Stabiliseren en mogelijk verbeteren van de bezettingsgraad

In het kantorensegment heeft Interinvest in 2019 vernomen dat haar huurder PwC het kantoorgebouw Woluwe Garden zal verlaten tegen eind 2021. Interinvest onderzoekt verder in de loop van 2020 de toekomstmogelijkheden voor dit gebouw, zowel op vlak van herontwikkeling tot een Greenhouse-hub als op vlak van desinvestering.

Een langdurig aanhoudende pandemie en een daaropvolgende economische crisis zou in de toekomst een negatief effect kunnen hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en het EPRA-resultaat van Interinvest. Met een beperkte schuldgraad van 44% op 30 juni 2020 heeft Interinvest voldoende ruimte om deze effecten op te vangen.

Door de proactieve klantgerichte aanpak en wisselwerking met huurders heeft Interinvest met een aantal huurders (op vandaag circa 3%) een verlenging van de betalingstermijn uitgewerkt in het eerste semester van 2020. Het betreft voornamelijk huurders van logistiek vastgoed in Nederland. Interinvest tracht hiermee deze klanten tijdelijk te 'ontzorgen' en te luisteren naar de noden van haar klanten en ook op dit vlak 'beyond real estate' te handelen.

Beperkte schuldgraad van
44%



EPRA resultaat en brutodividend

Zoals aangegeven bij de bespreking van het EPRA resultaat (punt 1.4) in dit halfjaarlijks financieel verslag heeft Interinvest in het vierde kwartaal van 2019 een assetrotatie in haar vastgoedportefeuille gerealiseerd door de verkoop van drie logistieke sites in België. Hiermee heeft Interinvest ingespeeld op de hoogconjunctuur in de logistieke vastgoedmarkt en een aantrekkelijke meerwaarde gerealiseerd in 2019.

De vrijgekomen financiële middelen worden in 2020 geïnvesteerd in vastgoed dat voldoet aan twee pijlers van de strategie #connect2022, namelijk duurzaamheid en waardecreatie door toekomstig (her)ontwikkelingspotentieel. In de eerste jaarmiddele 2020 heeft Interinvest reeds geïnvesteerd in ofwel duurzame gebouwen ofwel gebouwen met toekomstig ontwikkelingspotentieel of beide.

Door deze assetrotatie is kwaliteit toegevoegd aan de vastgoedportefeuille en zijn oudere gebouwen die niet toekomstbestendig waren, vervangen door toekomstgericht vastgoed. Deze investeringen in (her)ontwikkelingen genereren echter nog niet onmiddellijk huurinkomsten en dragen bijgevolg nog niet ten volle bij aan het EPRA-resultaat van 2020 (Roosendaal Braak, Gold Forum in Eindhoven, Merchtem en Genk Green Logistics).

Het verwachte EPRA resultaat per aandeel zal voor boekjaar 2020 tussen € 1,60 en € 1,65 bedragen op basis van de huidige inschattingen en forecasts, ten opzichte van € 1,68 voor 2019 (exclusief de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic).

Voor boekjaar 2020 behoudt Interinvest haar reeds aangekondigde verwachting om een **brutodividend** uit te keren op hetzelfde peil als voor boekjaar 2019, namelijk € 1,53¹ per aandeel. Dit betekent een brutodividendrendement van circa 7% op basis van de slotkoers van 30 juni 2020.

Dit beoogde brutodividend en het verwachte EPRA resultaat per aandeel zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van de mogelijke effecten van de coronacrisis.

1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2021.



2 Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	30.06.2020	30.06.2019
Huurinkomsten	29.531	35.519
Met verhuur verbonden kosten	-33	-110
NETTOHUURRESULTAAT	29.498	35.409
Recuperatie van vastgoedkosten	321	326
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9.443	9.479
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-473	-257
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9.443	-9.479
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	258	197
VASTGOEDRESULTAAT	29.604	35.675
Technische kosten	-484	-265
Commerciële kosten	-173	-173
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-395	-335
Beheerskosten van het vastgoed	-2.422	-2.349
Andere vastgoedkosten	-900	-538
Vastgoedkosten	-4.374	-3.660
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	25.230	32.015
Algemene kosten	-2.200	-2.128
Andere operationele opbrengsten en kosten	-128	1
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	22.902	29.888
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-16	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.677	4.595
Ander portefeuilleresultaat	-1.988	-1.554
OPERATIONEEL RESULTAAT	22.575	32.929
Financiële opbrengsten	29	48
Netto-interestkosten	-3.875	-4.447
Andere financiële kosten	-10	-8
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.172	-4.138
Financieel resultaat	-6.028	-8.545
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	16.547	24.384
Belastingen	-193	-427
NETTORESULTAAT	16.354	23.957



in duizenden €	30.06.2020	30.06.2019
NETTORESULTAAT	16.354	23.957
- Minderheidsbelangen	-4	-9
NETTORESULTAAT - aandeel Groep	16.358	23.966
Toelichting:		
EPRA resultaat	18.857	25.063
Portefeuilleresultaat	-327	3.041
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.172	-4.138

RESULTAAT PER AANDEEL	30.06.2020	30.06.2019
Aantal dividendgerechtigde aandelen	25.500.672	24.657.003
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.823.883	24.374.391
Nettoresultaat (€)	0,66	0,98
Verwaterd nettoresultaat (€)	0,66	0,98
EPRA resultaat (€)	0,76	1,03

2.2 Verkort geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	30.06.2020	30.06.2019
NETTORESULTAAT	16.354	23.957
Andere componenten van het globaalresultaat (niet recycleerbaar in resultatenrekening)	128	0
Herwaardering zonnepanelen	128	0
GLOBAALRESULTAAT	16.482	23.957
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	16.486	23.966
Minderheidsbelangen	-4	-9



2.3 Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2020	31.12.2019
VASTE ACTIVA	964.573	894.262
Immateriële vaste activa	507	465
Vastgoedbeleggingen	961.189	892.813
Andere materiële vaste activa	2.624	714
Financiële vaste activa	91	252
Handelsvorderingen en andere vaste activa	162	18
VLOTTENDE ACTIVA	35.259	24.601
Financiële vlottende activa	68	0
Handelsvorderingen	15.197	11.962
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5.358	5.974
Kas en kasequivalenten	6.674	2.156
Overlopende rekeningen	7.962	4.509
TOTAAL ACTIVA	999.832	918.863
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2020	31.12.2019
EIGEN VERMOGEN	519.455	524.433
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	518.885	523.859
Kapitaal	230.645	222.958
Uitgiftepremies	181.683	173.104
Reserves	90.199	62.032
Nettoresultaat van het boekjaar	16.358	65.765
Minderheidsbelangen	570	574
VERPLICHTINGEN	480.377	394.430
Langlopende verplichtingen	314.025	274.065
Voorzieningen	937	1.875
Langlopende financiële schulden	292.064	255.472
<i>Kredietinstellingen</i>	287.064	220.556
<i>Andere</i>	5.000	34.916
Andere langlopende financiële verplichtingen	10.777	8.627
Handelsschulden en andere langlopende schulden	1.271	1.211
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	8.976	6.880
Kortlopende verplichtingen	166.352	120.365
Voorzieningen	2.310	1.875
Kortlopende financiële schulden	125.589	88.137
<i>Kredietinstellingen</i>	53.140	23.137
<i>Andere</i>	72.449	65.000
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1	68
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.178	7.785
Andere kortlopende verplichtingen	6.348	3.970
Overlopende rekeningen	21.926	18.530
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	999.832	918.863



2.4 Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	30.06.2020	30.06.2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	2.156	1.972
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	19.806	19.628
Operationeel resultaat	22.575	32.929
Betaalde interesten	-4.396	-5.726
Andere niet-operationele elementen	-174	-387
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	239	-3.461
▪ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	409	179
▪ Herwaardering van zonnepanelen opgenomen in het resultaat	21	0
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.677	-4.595
▪ Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	-502	-599
▪ Ander portefeuilleresultaat	1.988	1.554
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	1.562	-3.727
Beweging van activa	-5.989	-5.711
Beweging van verplichtingen	7.551	1.984
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-67.881	-38.208
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-4.050	-3.607
Verwerving van vastgoedbeleggingen	-42.679	-23.985
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	-10.880	0
Investerings in projectontwikkelingen	-9.611	-10.222
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-661	-394
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	52.593	19.586
Terugbetaling van leningen	-50.304	-26.969
Opname van leningen	124.315	65.010
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	43	67
Betaling van dividenden	-21.461	-18.522
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	6.674	2.978



2.5 Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
BALANS OP 31 DECEMBER 2018	219.605	167.883	55.015	34.114	591	477.208
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2019				23.967	-9	23.957
Overboekingen door resultaatverdeling 2018:						
▪ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			15.308	-15.308		0
▪ Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-10.747	10.747		0
▪ Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			-1.615	1.615		0
▪ Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren			4.071	-4.071		0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2018	3.353	5.221				8.575
Dividenden boekjaar 2018				-27.097		-27.097
BALANS OP 30 JUNI 2019	222.958	173.104	62.032	23.967	582	482.643
BALANS OP 31 DECEMBER 2019	222.958	173.104	62.032	65.765	574	524.433
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2020			128	16.358	-4	16.482
Overboekingen door resultaatverdeling 2019:						
▪ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			13.703	-13.703		0
▪ Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-1.814	1.814		0
▪ Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			-3.065	3.065		0
▪ Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren			9.095	-9.095		0
▪ Toevoeging aan de andere reserves			10.121	-10.121		0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2019	7.687	8.578				16.265
Dividenden boekjaar 2019				-37.725		-37.725
BALANS OP 30 JUNI 2020	230.645	181.682	90.200	16.358	570	519.455



2.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.6.1 Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde resultatenrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING in duizenden €	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
Huurnkomsten	12.920	12.590	16.611	22.929			29.531	35.519
Met verhuur verbonden kosten	-11	-1	-23	-109			-34	-110
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-168	140	275	126			107	266
VASTGOEDRESULTAAT	12.741	12.729	16.863	22.946			29.604	35.675
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	10.089	10.750	15.033	21.265	-2.220	-2.127	22.902	29.888
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			-16	0			-16	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.338	-849	10.015	5.444			1.677	4.595
Ander portefeuilleresultaat	554	-235	-2.542	-1.319			-1.988	-1.554
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	2.305	9.666	22.490	25.390	-2.220	-2.127	22.575	32.929
Financieel resultaat					-6.028	-8.545	-6.028	-8.545
Belastingen					-193	-427	-193	-427
NETTORESULTAAT	2.305	9.666	22.490	25.390	-8.441	-11.099	16.354	23.957
BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS in duizenden €			Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
			30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Reële waarde van vastgoedbeleggingen			356.769	350.069	604.420	542.744	961.189	892.813
Totaal verhuurbare oppervlakte (000 m ²)			246	238	784	708	1.030	946
Bezettingsgraad (%)			88%	90%	95%	96%	92%	93%



GEOGRAFISCHE SEGMENTERING in duizenden €	Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
Huurinkomsten	23.192	30.409	6.339	5.110			29.531	35.519
Met verhuur verbonden kosten	-34	-110	0	0			-34	-110
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	85	265	22	1			107	266
VASTGOEDRESULTAAT	23.244	30.564	6.360	5.111			29.604	35.675
OPERATIONEEL RESULTAAT VOÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	19.410	27.109	5.712	4.906	-2.220	-2.127	22.902	29.888
Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	-16	0	0				-16	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.884	-701	6.561	5.296			1.677	4.595
Ander portefeuilresultaat	402	-458	-2.390	-1.096			-1.988	-1.554
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	14.912	25.950	9.883	9.106	-2.127	-2.127	22.575	32.929

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING: KERNCIJFERS in duizenden €	Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		TOTAAL	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	692.767	674.706	268.422	218.107	961.189	892.813
Totaal verhuurbare oppervlakte (000 m ²)	720	712	310	234	1.030	946
Bezettingsgraad (%)	92%	92%	91%	100%	92%	93%



2.6.2 Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarcijfers

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving". In deze verkorte halfjaarcijfers worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2019, met toevoeging van onderstaande.

Zonnepanelen

De zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 Materiële vaste activa. Na initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 25 jaar zonder rekening te houden met enige restwaarde.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost min de geaccumuleerde afschrijvingen daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2020

- › Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties: verduidelijking van de definitie van een bedrijf
- › Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8: Definitie van materieel
- › Aanpassingen van IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 Financiële instrumenten, met betrekking tot pre-vervanging kwesties in het kader van de IBOR-hervorming
- › Aanpassingen van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS-standaarden.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn in huidig boekjaar

Interinvest heeft de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn in huidig boekjaar maar wel eerder mogen worden toegepast, nog niet toegepast. Hieronder wordt voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor Interinvest, aangegeven welke invloed de toepassing ervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening van 2020 en verder. Onderstaande standaarden werden nog niet bekrachtigd binnen de EU.

- › Aanpassingen van IFRS 16 Huurcontracten om huurders een vrijstelling te verlenen om te beoordelen of een aan COVID-19 gerelateerde huurconcessie een huuraanpassing is (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020)
- › Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2018-2020 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)



- › Aanpassingen van IFRS 2: Update van een referentie naar het Conceptueel kader (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › Aanpassingen van IAS 16 Huurcontracten, welke een bedrijf verbieden de ontvangsten uit de verkoop van artikelen geproduceerd terwijl het bedrijf het actief voorbereidt op het beoogde gebruik te verminderen van de kosten van materiële vaste activa (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › Aanpassingen van IAS 1: classificatie van verplichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › Aanpassingen van IAS 37 Provisies, Voorwaardelijke Verplichtingen en Voorwaardelijke Activa met betrekking tot de kosten die moeten worden meegenomen bij de beoordeling of een contract bezwarend is (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › Aanpassingen van IFRS 4: vervaldag van de uitgestelde benadering (de uiterste datum van tijdelijke vrijstelling voor toepassing van IFRS 9 is nu 1 januari 2023)
- › IFRS 17 Verzekeringscontracten en aanpassingen om bezorgdheden en implementatieproblemen aan te pakken nadat IFRS 17 was gepubliceerd (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023).

2.6.3 Handelsvorderingen

in duizenden €	30.06.2020	31.12.2019
Handelsvorderingen	5.208	1.579
Nog niet vervallen vooruitfacturaties	9.234	9.889
Op te stellen facturen	1.022	742
Geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren	-531	-500
Andere handelsvorderingen	265	252
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	15.198	11.962

Door de proactieve aanpak en wisselwerking met huurders bij het uitbreken van het coronavirus en de daaropvolgende crisissituatie heeft Interinvest met een aantal huurders (op vandaag circa 3%) een verlenging van de betalingstermijn uitgewerkt. Hierdoor is het bedrag aan handelsvorderingen op de balans per 30 juni beduidend hoger. Op 30 juni 2020 bedragen de uitstaande handelsvorderingen € 4,7 miljoen, ten opzichte van € 1 miljoen op 31 december 2019.

Interinvest volgt deze betaaltermijnen en het verhoogde risico rond debiteuren vandaag en in de verdere loop van deze pandemie nauwgezet op. Interinvest beschikt over voldoende financieringscapaciteit om mogelijke spanning op de liquiditeiten op te vangen, mocht er verder vertraging in de betaling van de huurinkomsten ontstaan.

Voor het bepalen van de aan te leggen provisies voor dubieuze debiteuren, wordt een duidelijke procedure gehanteerd, waarbij op kwartaalbasis een inschatting wordt gemaakt van de verwachte verliezen op de openstaande handelsvorderingen en worden overeenkomstige waardeverminderingen aangelegd. Op deze manier benadert de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde ervan. De kredietwaardigheid van het huurdersbestand wordt regelmatig gescreend.



2.6.4 Evolutie van de vastgoedbeleggingen

in duizenden €	30.06.2020			31.12.2019				
	Kantoren	Logistiek vastgoed		TOTAAL	Kantoren	Logistiek vastgoed		TOTAAL
		BE	NL			BE	NL	
BALANS OP 1 JANUARI	350.069	324.637	218.107	892.813	346.769	366.093	153.642	866.504
▪ Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	0	42.679	42.679	0	0	23.953	23.953
▪ Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves	0	8.627	984	9.611	0	6.180	23.414	29.594
▪ Desinvestering van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	-57.665	0	-57.665
▪ Verwerving via aandelen in vastgoedvennootschappen	11.951	0	0	11.951	0	0	0	0
▪ Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	3.087	873	90	4.050	6.803	920	397	8.120
▪ Overboeken zonnepanelen naar materiële vaste activa	0	-1.591	0	-1.591	0	0	0	0
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.338	3.452	6.562	1.676	-3.503	9.109	16.701	22.307
BALANS OP 30 JUNI / 31 DECEMBER	356.769	335.998	268.422	961.189	350.069	324.637	218.107	892.813

De reële waarde van de logistieke portefeuille is in 2020 toegenomen met € 62 miljoen of 8%, voornamelijk door:

- › de verwerving van drie logistieke sites in Nederland met een totale aanschaffingswaarde van € 43 miljoen
- › de investeringen in projectontwikkelingen in Genk Green Logistics (BE), Merchtem (BE) en Roosendaal Braak (NL) voor een bedrag van in totaal € 10 miljoen
- › de investeringen en uitbreidingen in bestaande logistieke portefeuille voor € 1 miljoen
- › de overboeking van de zonnepanelen van de vastgoedbeleggingen naar de materiële vaste activa in overeenstemming met IAS 16 voor een bedrag van € 2 miljoen
- › een stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille van 2% of € 10 miljoen door het aanscherpen van de rendementen in Nederland en België.

De reële waarde van de kantorenportefeuille is in 2020 toegenomen met € 7 miljoen of 2% voornamelijk door:

- › de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille van € 3 miljoen, voornamelijk in Greenhouse BXL
- › de verwerving van aandelen van een vastgoedvennootschap met een kantoorgebouw in Herentals waarvan de reële waarde € 12 miljoen bedraagt
- › een daling van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met 2% of € 8 miljoen, voornamelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen in de huidige economische onzekerheid die het coronavirus en de bijhorende pandemie met zich meebrengt.



Uitsplitsing van de vastgoedbeleggingen naar soort

in duizenden €	30.06.2020	31.12.2019
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	938.286	859.513
Bouw & projectontwikkelingen onder IAS 16	6.487	21.518
Bouw & projectontwikkelingen onder IAS 40	5.195	0
Grondreserves	11.221	11.781
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	961.189	892.812

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie:

- › niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- › niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- › niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie.

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

2.6.5 Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

Voor een update van de toekomstige minimum huurinkomsten op 30 juni 2020 wordt verwezen naar de bespreking van de verhuuractiviteiten en de evolutie van de portefeuille in paragrafen 1.3. en 1.5. (supra) van het tussentijds jaarverslag.

2.6.6 Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur van Interinvest per 30 juni 2020 is gegeven in paragraaf 1.8 (supra) van het tussentijds jaarverslag.



2.6.7 Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Interinvest bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS).

SAMENVATTING FINANCIËLE INSTRUMENTEN			30.06.2020		31.12.2019	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	91	91	252	252
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	162	162	18	18
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	15.197	15.197	11.962	11.962
Kas en kasequivalenten	B	2	6.674	6.674	2.156	2.156
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	292.064	293.778	255.472	258.154
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	10.777	10.777	8.627	8.627
Andere langlopende verplichtingen	A	2	1.271	1.271	1.211	1.211
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	125.589	126.394	88.137	88.137
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	1	1	68	68
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	10.178	10.178	7.785	7.785
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	6.348	6.348	3.970	3.970

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. financiële activa of passiva geamortiseerd aan kostprijs
- B. geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- C. activa of passiva, gehouden aan reële waarde via resultatenrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie van de reële waarden:

- › niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- › niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- › niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk gebaseerd op niet (extern) observeerbare informatie.

De financiële instrumenten van Interinvest stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn vermeld in het Jaarverslag 2019 in Toelichting 19 Financiële instrumenten.



Deze interest rate swaps hebben op 30 juni 2020 een negatieve marktwaarde van € -8,6 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 250 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	REËLE WAARDE		
in duizenden €					Ja/Nee	30.06.2020	31.12.2019	
1	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Nee	0	-68
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen in de andere kortlopende financiële verplichtingen							0	-68
1	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Nee	0	-225
2	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Nee	-125	-141
3	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Nee	-256	-238
4	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,8500%	10.000	Nee	0	-469
5	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Nee	-349	-296
6	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Nee	-224	-207
7	IRS	15.06.2018	15.01.2025	0,6600%	15.000	Nee	-776	-640
8	IRS	15.06.2018	17.06.2024	0,5950%	10.000	Nee	-429	-360
9	IRS	01.10.2018	01.10.2025	0,8520%	10.000	Nee	-400	-390
10	IRS	27.09.2018	27.09.2023	0,3930%	10.000	Nee	-287	-254
11	IRS	27.09.2018	27.09.2025	0,6800%	10.000	Nee	-597	-492
12	IRS	28.09.2018	30.09.2025	0,7050%	10.000	Nee	0	-496
13	IRS	28.09.2018	29.09.2023	0,4350%	10.000	Nee	-301	-267
14	IRS	02.01.2019	02.01.2026	0,7275%	25.000	Nee	-858	-802
15	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Nee	-700	-571
16	IRS	26.06.2019	26.06.2025	0,6425%	10.000	Nee	-549	-408
17	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	-418	-262
18	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2780%	10.000	Nee	-323	-158
19	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	10.000	Nee	-196	0
20	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	10.000	Nee	-101	0
21	IRS	08.01.2020	08.01.2027	0,4200%	35.000	Nee	-1.903	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen in de andere langlopende financiële verplichtingen							-8.792	-6.676
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,000%	27.500	Nee	0	117
2	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	10.000	Nee	0	3
3	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	10.000	Nee	0	45
4	Floor	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	91	87
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen in de financiële vaste activa							91	252
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,000%	27.500	Nee	68	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen in de financiële vlottende activa							68	0
TOTAAL REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN							-8.633	-6.492

Interinvest classificeert op 30 juni 2020 geen enkele interest rate swap als kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande interest rate swaps worden rechtstreeks in de resultatenrekening verwerkt.

Verbonden partijen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2020 geen wijzigingen voorgedaan in het type transacties dat plaatsvindt met verbonden partijen ten opzichte van de beschrijving in Toelichting 22 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2019.

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de vennootschap enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 7:115 tot 7:117 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en artikelen 36 tot 38 van de GVV-Wet) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

Op 30 juni 2020 heeft Interinvest volgende verplichtingen:

Investeringsverplichtingen ten belope van circa € 2 miljoen voor de built-to-suituitbreiding op de bestaande logistieke site in Merchtem en circa € 5 miljoen voor de bouw van het eerste logistieke complex in Genk Green Logistics.

Daarnaast heeft Interinvest zich, samen met JM Construct, ten aanzien van De Vlaamse Waterweg hoofdelijk en ondeelbaar borg gesteld voor de betaling door GGL van kosten van bodemsanering en aanleg van infrastructuur voor een bedrag van € 7 miljoen.

Verder heeft Interinvest onrechtstreeks, via haar 50% aandeelhouderschap in Genk Green Logistics (GGL), een resultaatsverbintenis om in de context van het GGL project een minimum tewerkstelling te garanderen. De naleving van deze resultaatsverbintenis wordt gemeten op twee punten in de tijd, namelijk 31 december 2030 en 31 december 2036. Bij niet-naleving kan een boete van maximaal € 2 miljoen worden opgelegd op niveau van Genk Green Logistics.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2020.



2.7 Verslag van de commissaris

Intervest Offices & Warehouses nv, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Interinvest Offices & Warehouses nv, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2020

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de verkorte geconsolideerde balans op 30 juni 2020, de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het verkort geconsolideerd globaalresultaat, het verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 7.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Interinvest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde verkorte staat van financiële positie bedragen 999.832 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 16.358 (000) EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling..

Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie", uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.



Conclusie

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Interinvest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Paragraaf ter benadrukking van een bepaalde aangelegenheid - waardering van vastgoedbeleggingen

Wij vestigen de aandacht op toelichting 1.5 'Vastgoedgoedportefeuille' bij de geconsolideerde tussentijdse financiële staten die het effect beschrijft van de onzekerheden die ontstaan zijn als gevolg van de coronaviruspandemie (COVID-19) op de waardering van de vastgoedbeleggingsportefeuille. De epidemie heeft het bedrijfsleven en de economische bedrijvigheid ernstig ontwricht en de onzekerheden die daardoor zijn ontstaan, hebben de schattingsonzekerheid met betrekking tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingsportefeuille op balansdatum vergroot. Ons oordeel bevat geen voorbehoud met betrekking tot deze aangelegenheid.

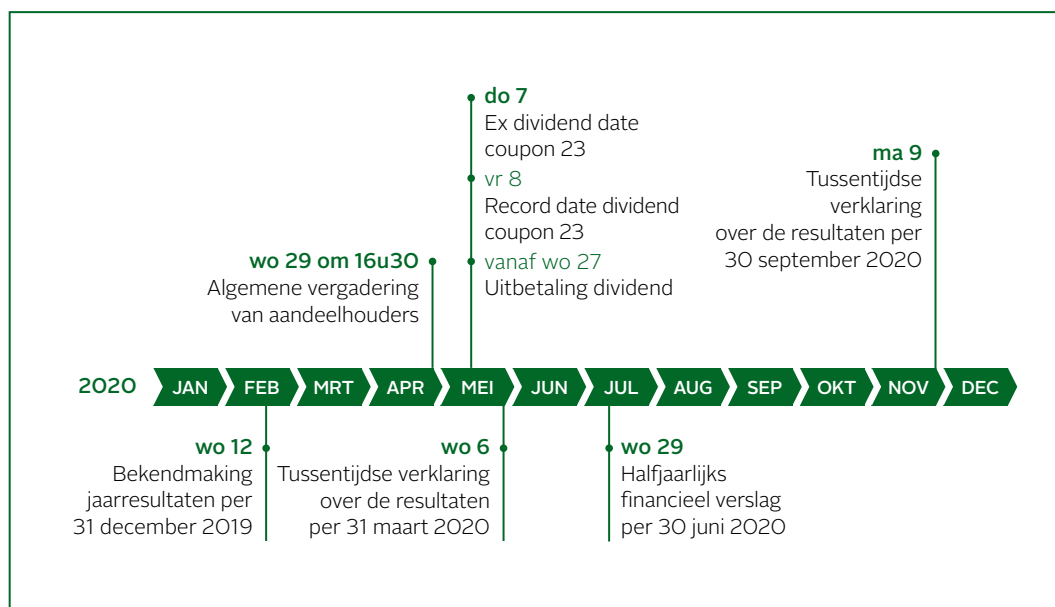
Getekend te Zaventem, op 29 juli 2020

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

2.8 Financiële kalender 2020





3 Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag

Overeenkomstig artikel 13, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van toezicht, samengesteld uit Jean-Pierre Blumberg (voorzitter), Marleen Willekens, Jacqueline de Rijk-Heeren en Johan Buijs, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

- a. de verkorte halfjaarcijfers, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Interinvest Offices & Warehouses nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b. het tussentijds jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte halfjaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte halfjaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden
- c. de gegevens in het tussentijds jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het tussentijds jaarverslag zou wijzigen.

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van toezicht van 29 juli 2020.

Interinvest Offices & Warehouses nv (hierna Interinvest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Interinvest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties vaak in clusters. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden zoals Antwerpen, Mechelen, Brussel en Leuven; het logistieke deel van de portefeuille in België is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik, en Antwerpen - Gent - Rijsel en concretiseert zich in Nederland op de assen Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Interinvest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m². De vennootschap gaat *beyond real estate* met het aanbieden van 'turnkey solutions' (een totaaloplossing op maat van én met de klant), een uitgebreide dienstverlening, coworking en serviced offices.

VOOR MEER INFORMATIE GELIEVE CONTACT OP TE NEMEN MET INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV, OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT, GUNTHER GIELEN - CEO OF INGE TAS - CFO, T. + 32 3 287 67 87. <http://www.interinvest.be/nl>
