



Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2020

Kerncijfers eerste kwartaal 2020¹

- **Vastgoedportefeuille**
€ 932 miljoen: groei met 4%, of € 39 miljoen
 - **Yield**
Waardestijging door aanscherping rendementen in logistiek vastgoed met gemiddeld 9 bp
 - **EPRA resultaat per aandeel**
€ 0,36 (€ 0,38 1e kwartaal 2019)
 - **EPRA NAV**
€ 22,45 per aandeel (€ 21,79)
 - **Bezettingsgraad**
91% totaal: daling met 2%-punten
89% kantoren: quasi stabiel
93% logistiek vastgoed: daling met 2%-punten
 - **Beperkte schuldgraad**
40% (39%)
 - **Gemiddelde rentevoet van de financieringen**
2,0% (2,4% 1e kwartaal 2019)
 - **Niet-gebruikte kredietlijnen**
€ 119 miljoen
 - **Beoogd brutodividend per aandeel voor 2020**
€ 1,53, op hetzelfde peil als voor 2019
 - **Verwacht EPRA resultaat per aandeel voor 2020** op basis huidige forecasts tussen € 1,60 en € 1,65
- ¹ Ten opzichte van 31 december 2019

Activiteiten eerste kwartaal 2020

- Verdere uitbouw logistieke portefeuille in Nederland met **acquisities** van duurzame nieuwbouwrealisatie in Eindhoven en aankoop van drie gebouwen in Venlo met optie tot grondpositie
- **Investerings in bestaande portefeuille:** aanvang duurzame built-to-suit-uitbreiding in logistiek pand in Merchtem, volledig 'in-house'.

Toekomstige waardecreatie

- Actieve inzet op **duurzaamheid:** 30% van de gebouwen wordt minstens 'BREEAM Very Good' gecertificeerd tegen 2022
- **Ontwikkelingspotentieel** voor logistiek vastgoed in België met Genk Green Logistics van 250.000 m²

Corona-impact


- **Solide basis** door sectorale spreiding van huurders, € 119 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

Inhoudsopgave

Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2020	3
Financiële resultaten van het eerste kwartaal 2020	8
Geconsolideerde resultatenrekening	8
Analyse van de resultaten	9
Financiële structuur	11
Keuzedividend	11
Vooruitzichten	12
Bijlagen: Financiële staten	16



Alternatieve prestatemaatstaven

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

Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2020

Investeringsen

Interinvest Offices & Warehouses (hierna, "Interinvest") heeft in het eerste kwartaal van 2020 in Nederland geïnvesteerd in een duurzame logistieke nieuwbouwrealisatie in Eindhoven en in drie bestaande gebouwen met een optie tot een grondpositie in Venlo.

In de bestaande logistieke portefeuille zijn de werken gestart voor een duurzame built-to-suituitbreiding in Merchtem.

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

In het eerste kwartaal van 2020 verwerft Interinvest het prominente logistieke pand Gold Forum in Eindhoven.

Gold Forum, een state-of-the-art duurzaam logistiek gebouw op het bedrijventpark Flight Forum nabij de luchthaven van Eindhoven, is op 30 januari 2020 opgeleverd en aan Interinvest Offices overgedragen voor een investeringsbedrag circa € 19 miljoen. Deze transactie, via het sluiten van een turnkey-koopovereenkomst, kondigde Interinvest eerder aan¹.

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 stadsdistributie-magazijn.

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

*Verwerving state-of-the-art
duurzaam logistiek gebouw*

Eindhoven

'BREEAM Very Good'

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."



Op het moment van oplevering is de site niet verhuurd maar de commercialisatie is volop lopende. Interinvest verwacht dat het gebouw circa € 1,2 miljoen huurinkomen op jaarbasis zal genereren.

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 kwartaal van 2020 drie bestaande gebouwen en een optie op een grondpositie in Venlo (Nederland) verworven. Deze grondpositie kan in de toekomst gebruikt worden voor een logistiek ontwikkelingsproject.

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 zal blijven huren. 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. Momenteel heeft het pand een bezettingsgraad van 100%.

De site is trimodaal ontsloten door zijn 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.

*Verwerving logistieke site
en grondpositie*

Venlo





Merchtem - Preenakker - Artist impression

Merchtem: 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-suituitbreiding 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 van circa 1.000 m² die o.m. een eigen fotostudio zal herbergen. De totale investering van Intervest voor de uitbreiding bedraagt circa € 6,5 miljoen. Na oplevering zal de gehele site 'BREEAM Very Good' gecertificeerd worden.

De werken zijn aangevangen en de oplevering van de ruwbouw inclusief de technieken is voorzien in het derde kwartaal van 2020. Vanaf dan gaat een 10-jarige huurovereenkomst in voor de uitbreiding gecombineerd met een verlenging van de bestaande huurovereenkomst. Na een aanloopfase zal ZEB het gebouw verder automatiseren en zorgen voor de inrichting met een automatische sorteermachine en handling apparatuur en het creëren van een geautomatiseerde stockageruimte. ZEB voorziet deze werken begin 2021 uit te voeren. Na volledig operationeel te zijn zal de nieuwe ontwikkeling naar schatting op jaarbasis zo'n € 0,4 miljoen huurinkomsten genereren.

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

Project in aanbouw

Roosendaal, Borchwerf I - Braak: ontwikkeling logistiek project

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

Uitbreiding logistieke site

Merchtem

'BREEAM Very Good'

Logistiek project

Roosendaal

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'

Commercialisatie van het complex is lopende. Het 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.

Ontwikkelingspotentieel voor 2020

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

De verdere uitwerking van het **Genk-Green-Logisticsproject** loopt zoals gepland. De commercialisering van de geplande nieuwbouwontwikkeling op zone B is reeds opgestart. Hoewel De Vlaamse Waterweg in 2020 en 2021 nog sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken op zone A zal uitvoeren, kan Genk Green Logistics gelijktijdig de nieuwbouwontwikkelingen op grote delen van zone B aanvangen. De nieuwbouw van een eerste state-of-the-art logistiek gebouw van circa 25.000 m² is begin 2020 opgestart. Genk Green Logistics wil dit eerste gebouw in 2020 operationeel hebben. Het zal aan hoge duurzaamheidsstandaarden voldoen en volgens 'BREEAM Outstanding'-normen gebouwd zijn.

*Genk Green Logistics
ontwikkelingspotentieel van*

250.000 m²



Vastgoedbeleggingen, verhuringen en bezettingsgraad

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt op 31 maart 2020 € 932 miljoen (€ 893 miljoen op 31 december 2019). Deze totale waarde omvat naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur ten bedrage van circa € 898 miljoen, ook voor circa € 20 miljoen een project in aanbouw (Roosendaal Borchwerf I - Braak), voor circa € 10 miljoen ontwikkelingspotentieel (Genk Green Logistics) en voor circa € 4 miljoen grondreserves (Herentals Logistics 3 en in Nederland Den Bosch).

De toename met € 39 miljoen of 4% in het eerste kwartaal van 2020 is voornamelijk het gevolg van de acquisities van logistieke sites in Nederland in Eindhoven en in Venlo. Daarnaast werd ook nog circa € 5 miljoen geïnvesteerd in de bestaande portefeuille, voornamelijk in Greenhouse BXL en in Merchtem, en in de projectontwikkeling Genk Green Logistics. De bestaande logistieke portefeuille vertoont een waardestijging van circa € 7 miljoen in het eerste kwartaal van 2020, voornamelijk door de aanscherping van de rendementen met gemiddeld 9 bp. De reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille is stabiel gebleven.

De **verhouding** van de beide **vastgoedsegmenten** in de portefeuille bedraagt op 31 maart 2020 62% logistiek vastgoed en 38% kantoorgebouwen ten opzichte van respectievelijk 61% en 39% op 31 december 2019.

De **bezettingsgraad** van de totale vastgoedportefeuille is 2%-punten gedaald ten opzichte van 31 december 2019 en bedraagt 91% op 31 maart 2020. Voor de kantorenportefeuille blijft de bezettingsgraad op 31 maart 2020 quasi stabiel op 89%. Ook de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille in België blijft stabiel op 94%. De daling in de bezettingsgraad situeert zich voornamelijk in de logistieke portefeuille in Nederland als gevolg van de acquisitie van het nieuwbouw complex Gold Forum in Eindhoven, hetgeen niet verhuurd is op 31 maart 2020. De bezettingsgraad voor de logistieke portefeuille in Nederland bedraagt hierdoor 91% en is daarmee gedaald ten opzichte van 31 december 2019 (100%).

Van de 15% **huurovereenkomsten** die in 2020 op eerstvolgende vervaldag komen, is op vandaag reeds 6% verlengd of een contract gesloten met een nieuwe huurder. Nog eens 3% is in vergaande onderhandeling tot het bereiken van een overeenkomst.

*Reële waarde
vastgoedbeleggingen*

+4%

Logistiek vastgoed

62%

Bezettingsgraad

91%

VASTGOEDBELEGGINGEN	31.03.2020	31.12.2019
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	932.183	892.812
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	91%	93%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	89%	90%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	93%	96%
• Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (%)	91%	100%
• Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (%)	94%	94%
Totale verhuurbare oppervlakte (000 m ²)	978	946

Financiële resultaten van het eerste kwartaal 2020

Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	31.03.2020	31.03.2019
Huurinkomsten	14.701	15.144
Met verhuur verbonden kosten	8	-64
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-51	75
Vastgoedresultaat	14.658	15.155
Vastgoedkosten	-2.406	-2.130
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.386	-1.360
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	10.866	11.665
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-16	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.151	2.024
Ander portefeuilleresultaat	-1.625	-714
Operationeel resultaat	16.376	12.975
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-1.870	-2.297
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.160	-1.955
Belastingen	-92	-168
NETTORESULTAAT	13.254	8.555
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-4	-2
NETTORESULTAAT - aandeel Groep	13.258	8.557
Toelichting:		
EPRA resultaat	8.908	9.202
Portefeullieresultaat	5.510	1.310
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.160	-1.955
GEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2020	31.03.2019
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.657.003	24.288.997
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.657.003	24.288.997
Nettoresultaat (€)	0,54	0,35
EPRA resultaat (€)	0,36	0,38

Analyse van de resultaten¹

De **huurinkomsten** van Intervest bedragen in het eerste kwartaal van 2020 € 14,7 miljoen (€ 15,1 miljoen). De daling met € 0,4 miljoen of 3% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2019 wordt voornamelijk veroorzaakt door een afname in de huurinkomsten van het logistieke segment met 8% of € 0,7 miljoen tot € 8,2 miljoen, het gevolg van de desinvestering van drie logistieke sites in de tweede helft van 2019. De huurinkomsten in het kantorenssegment stijgen met € 0,3 miljoen of 5% tot € 6,5 miljoen op 31 maart 2020 ten opzichte van het eerste kwartaal van 2019 ten gevolge van de verhuuractiviteit in Mechelen en Diegem die leidde tot een verbeterde bezettingsgraad in de kantorenportefeuille.

De **vastgoedkosten** bedragen € 2,4 miljoen voor het eerste kwartaal van 2020 (€ 2,1 miljoen). De toename van € 0,3 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door de groei van de vastgoedportefeuille in Nederland waar de onroerende voorheffing gedeeltelijk ten laste van de eigenaar valt.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 1,4 miljoen en blijven daarbij op hetzelfde niveau als in het eerste kwartaal van 2019 (€ 1,4 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 € 0,8 miljoen of 7% tot € 10,9 miljoen (€ 11,7 miljoen).

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste kwartaal van 2020 € 7,2 miljoen (€ 2,0 miljoen) en zijn voornamelijk toe te schrijven aan de toename in de reële waarde van de bestaande logistieke portefeuille met € 7,3 miljoen of 1,3% als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen in Nederland en België. De reële waarde van de kantorenportefeuille is quasi stabiel gebleven gedurende het eerste kwartaal van 2020.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in het eerste kwartaal van 2020 € 1,6 miljoen (€ 0,7 miljoen) en omvat de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervenootschappen van Intervest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor het eerste kwartaal van 2020 € -1,9 miljoen (€ -2,3 miljoen). De daling van de netto interestkosten met € 0,4 miljoen is het gevolg van de uitbreiding van het commercial paper programma en de herfinanciering van enkele indekkingsinstrumenten in de loop van 2019. Hierdoor is de gemiddelde rentevoet van de financieringen verbeterd van 2,4% in het eerste kwartaal van 2019 naar 2,0% voor het eerste kwartaal van 2020.

De **variëaties 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 € -1,2 miljoen (€ -2,0 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest voor het eerste kwartaal van 2020 bedraagt € 13,3 miljoen (€ 8,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 8,9 miljoen (€ 9,2 miljoen) of een afname van € 0,3 miljoen of 3% hoofdzakelijk een combinatie van minder huurinkomsten als gevolg van de desinvesteringen in boekjaar 2019 en hogere vastgoedkosten, deels gecompenseerd door een daling in de financieringskosten
- het **portefeuilleresultaat** van € 5,5 miljoen (€ 1,3 miljoen)
- de **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € -1,2 miljoen (€ -2,0 miljoen).

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

Het **EPRA resultaat** bedraagt € 8,9 miljoen voor het eerste kwartaal van 2020. Rekening houdend met 24.657.003 gewogen gemiddeld aantal aandelen in het eerste kwartaal van 2020 (24.288.997 in het eerste kwartaal van 2019) betekent dit voor het eerste kwartaal van 2020 een **EPRA resultaat per aandeel** van € 0,36 (€ 0,38).

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Aantal aandelen op einde periode	24.657.003	24.657.003	24.288.997
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.657.003	24.516.858	24.288.997
Nettowaarde (reële waarde) (€)	21,79	21,25	19,98
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	22,45	21,79	20,33
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	23,80	25,60	24,05
Premie t.o.v. nettowaarde (reële waarde) (%)	9%	20%	20%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	587	631	584
Schuldgraad (max 65%)	40%	39%	44%

Op 31 maart 2020 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 21,79 (€ 21,25 op 31 december 2019). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 maart 2020 € 23,80 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 9% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

EPRA kerncijfers	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
EPRA resultaat (in € per aandeel) (Groepsaandeel)	0,36	1,91	0,38
EPRA NAV (in € per aandeel)	22,45	21,79	20,33
EPRA NNAV (in € per aandeel)	21,69	21,14	19,71
EPRA Netto Initieel Rendement (in %)	5,7%	5,9%	6,0%
EPRA Aangepast NIR (in %)	5,9%	6,1%	6,3%
EPRA Huurleegstandspercentage (in %)	9,1%	6,8%	7,1%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)*	26,1%	15,5%	23,0%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)*	24,7%	14,5%	21,6%

* De toepassing van IFRIC 21 waarbij heffingen opgelegd door de overheid zoals de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar beïnvloedt in belangrijke mate de hoogte van de EPRA kost ratio gedurende het boekjaar.

De toename van de EPRA kost ratio voor het eerste kwartaal van 2020 ten opzichte van het eerste kwartaal van 2019 wordt veroorzaakt door de daling van de huurinkomsten in de logistieke portefeuille als gevolg van de desinvesteringen eind 2019 en de hogere wederinstandstellingkosten in kantoorgebouwen in het eerste kwartaal van 2020.

Financiële structuur

Intervest sluit het eerste kwartaal 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 gebruik te maken van de nog steeds lage interestvoeten en rente-indekkingen bedraagt de **gemiddelde rentevoet** van de financieringen van Interinvest voor het eerste kwartaal van 2020 2,0% inclusief bankmarges (2,4% op 31 maart 2019).

De **interestcover ratio** bedraagt 5,8 voor het eerste kwartaal van 2020 wat hoger is dan het vereiste minimum 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap (5,1 voor het eerste kwartaal van 2019).

Op 31 maart 2019 heeft Interinvest een indekkingsratio van 88% van de opgenomen kredieten door financieringen met vaste rentevoet of indekkingen met interest rate swaps (97% op 31 december 2019).

De beperkte **schuldgraad** van 40% op 31 maart 2020 geeft de vennootschap voldoende ruimte om nog te investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken en de effecten van een eventuele economische crisis als gevolg van een langdurig aanhoudende pandemie op te vangen.

Interinvest beschikt op 31 maart 2020 over circa € 119 miljoen aan **niet-gebruikte kredietlijnen** voor de financiering van projectontwikkelingen en toekomstige acquisities en de uitkering van het dividend over boekjaar 2019 in mei 2020. In 2020 komen geen financieringen meer op vervaldatum en het commercial-paperprogramma is volledig afgedekt met nog bijkomende back-uplijnen.

Beperkte schuldgraad

40%

Niet-gebruikte kredietlijnen:

€ 119 miljoen

Keuzedividend

De raad van bestuur van Interinvest heeft op 6 mei 2020 beslist om aan de aandeelhouders een keuzedividend aan te bieden. Hierbij bestaat de keuze tussen het ontvangen van het dividend voor het jaar 2019 onder de vorm van ofwel nieuwe gewone aandelen, ofwel cash, of een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten.

De voorwaarden van het keuzedividend zijn bekendgemaakt in het afzonderlijk persbericht van 6 mei 2020 en zijn te vinden op de website van de vennootschap onder het luik "Investeerdere" via www.interinvest.be/nl/keuzedividend-aandelen



Vooruitzichten 2020

Strategie en visie

Strategisch gaat Interinvest verder op de ingeslagen weg waarbij toekomstige evoluties, mede beïnvloed door de coronacrisis, richting zullen geven. Om de kwaliteit van haar vastgoedportefeuille te optimaliseren blijft de aanpak gericht op de heroriëntering van haar kantorenportefeuille, de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille en assetrotatie.

Wat het **kantorenssegment** betreft, blijft de focus gericht op kwaliteitsvolle panden, op aantrekkelijke locaties met goede bereikbaarheid, in steden met economische groei en een belangrijke studentenpopulatie. Waar mogelijk voorzien van ruimte voor coworking, serviced offices en uitgebreide dienstverlening (*Beyond real estate*), omdat ook in een professionele context nood blijft aan sociaal contact en menselijke interactie.

In het **logistiek segment** evolueert de portfolio van Interinvest mee met de veranderende noden die bij alle betrokken partijen, mede door de coronacrisis, des te explicieter zijn geworden. Een wijzigend consumptiepatroon, het algemeen belang van de distributiesector, e-commerce, de lokale verankering e.d. doen een grotere nood aan opslagruimte ontstaan en vereisen flexibiliteit om duurzaam in te spelen op een supply-chainomgeving in beweging.

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.

Interinvest wil binnen de huidige context de activiteiten zo goed mogelijk uitvoeren, klanten en stakeholders maximaal bijstaan en duurzaam waarde creëren. Dit is mogelijk gemaakt doordat het team via telewerken operationeel is en kan blijven om klanten ook nu met uitgebreide dienstverlening en flexibele oplossingen bij te staan. Door gebruik te maken van technologie blijven medewerkers ook onderling verbonden en blijft overleg ten behoeve van alle stakeholders mogelijk.

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.

Aandacht voor

waardecreatie

COVID-19

*Interinvest volgt maatregelen op
en blijft operationeel en
bereikbaar*

Vastgoedbeleggingen en verhuuractiviteiten

Een langdurig aanhoudende pandemie en een daaropvolgende economische crisis zou evenwel 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 40% op 31 maart 2020 heeft Interinvest voldoende ruimte om deze effecten op te vangen.

Door de proactieve aanpak en wisselwerking met huurders werkt Interinvest met een aantal huurders (op vandaag circa 3%) een verlenging van de betalingstermijn uit. Het betreft voornamelijk huurders van logistiek vastgoed in Nederland. Interinvest heeft beperkte huurkortingen (op vandaag minder dan 0,1%) toegekend aan haar huurders en gebruikers van de serviced offices en de coworking lounges in de Greenhouse locaties met het oog op ondersteuning van mogelijke kwetsbare business units. Deze kortingen hebben een niet-materiële impact op het EPRA resultaat van Interinvest.

In 2020 zal Interinvest zich eveneens focussen op de uitwerking van het project Genk Green Logistics. De nieuwbouw van een eerste state-of-the-art logistiek gebouw van 25.000 m² is gestart en zal in de loop van 2020 afgewerkt zijn. Op 31 maart 2020 heeft Interinvest een projectontwikkeling in Roosendaal Borchwerf I (Nederland), een logistiek complex van 28.000 m². Het gebouw voldoet aan de hoogste duurzaamheidsstandaarden en zal 'BREEAM Outstanding' gecertificeerd zijn.

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 mogelijk verbeteren van de **bezettingsgraad** in beide segmenten. 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 2019 heeft Interinvest vernomen dat haar huurder PwC het kantoorgebouw Woluwe Garden zal verlaten tegen eind 2021. Met de succesvolle herpositionering van Greenhouse BXL heeft Interinvest al bewezen dat een eventueel vertrek van een belangrijke huurder niet noodzakelijk negatief hoeft te zijn. 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.

Beperkte schuldgraad van

40%

*Stabiliseren en mogelijk
verbeteren van de*

bezettingsgraad



EPRA resultaat en brutodividend

Door de assetrotatie in de vastgoedportefeuille verwachtte Interinvest voor boekjaar 2020 een beperkte groei van het EPRA resultaat per aandeel¹. Omwille van de coronacrisis wordt verwacht dat er vertraging optreedt op het investeringsproces zodat het effect van de desinvesteringen van logistiek vastgoed van eind vorig jaar mogelijk niet volledig zal kunnen gecompenseerd worden. Bijkomend bestaat de kans dat verhuringen van leegstaande ruimtes vertragingen zullen oplopen. Het verwachte EPRA resultaat per aandeel wordt bijgesteld en zal tussen € 1,60 en € 1,65 bedragen op basis van de huidige inschattingen en forecasts.

Voor boekjaar 2020 behoudt Interinvest haar reeds aangekondigde verwachting om een **brutodividend** uit te keren op hetzelfde peil als voor boekjaar 2019, namelijk € 1,53² per aandeel. Dit betekent een brutodividendrendement van 7,1% op basis van de openingskoers van 5 mei 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 Zoals aangekondigd in het persbericht dd. 12 februari 2020: "Jaarcijfers 2019".
- 2 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2021.





Duurzaamheid

Intervest zet ook in 2020 **duurzaamheid** voorop zowel bij het beheer van haar panden als bij haar eigen bedrijfsvoering, met extra aandacht voor de '5 P's voor duurzaam ondernemen', Planet, Peace, Partnership, Prosperity & People: aandacht voor het leefmilieu, een zorgeloze maatschappij, een goede verstandhouding, technologische vooruitgang en een gezonde leefomgeving. Intervest streeft qua duurzaamheid de hoogste normen na, zowel aan investerings- als aan financieringszijde. Het Duurzaamheidsverslag 2019 rapporteert over het bredere

*Aandacht voor
duurzaamheid*

duurzaamheidskader, de activiteiten van het voorbije jaar en de vooropgezette doelstellingen en is te vinden op www.intervest.be.

Voor de periode 2020 - 2022 formuleert Intervest volgende concrete duurzaamheidsdoelstellingen. Intervest zal trachten minimaal 30% van de vastgoedportefeuille BREEAM gecertificeerd te hebben met een score van 'Very Good' of hoger. Intervest engageert zich ook om uitsluitend elektriciteit aan te kopen die opgewekt is uit duurzame bronnen. Daarmee gepaard gaand, wil de vennootschap de vastgoedportefeuille voor 80% uit rusten met slimme meters. Verder wil Intervest een belangrijke inspanning doen op vlak van retentie met een engagement om het personeelsverloop met 10%-punten te verminderen.

Zorgen voor het **langetermijnwelzijn** van het Intervest team, de huurders en hun medewerkers, en per uitbreiding van alle stakeholders, maakt integraal deel uit van het duurzaam waarde creëren van Intervest, ook in de huidige uitdagende omstandigheden.

*Aandacht voor
langetermijn
welzijn*

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

Voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, Gunther GIELEN - ceo of Inge TAS - cfo, T. + 32 3 287 67 87.

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

BIJLAGEN - FINANCIËLE STATEN

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

in duizenden €	31.03.2020	31.03.2019
Huurinkomsten	14.701	15.144
Met verhuur verbonden kosten	8	-64
NETTOHUURRESULTAAT	14.709	15.080
Recuperatie van vastgoedkosten	156	178
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.544	6.602
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-300	-119
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7.544	-6.602
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	93	16
VASTGOEDRESULTAAT	14.658	15.155
Technische kosten	-264	-187
Commerciële kosten	-114	-58
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-210	-212
Beheerskosten van het vastgoed	-1.227	-1.245
Andere vastgoedkosten	-591	-428
Vastgoedkosten	-2.406	-2.130
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.252	13.025
Algemene kosten	-1.340	-1.358
Andere operationele opbrengsten en kosten	-46	-2
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	10.866	11.665
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-16	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.151	2.024
Ander portefeuilleresultaat	-1.625	-714
OPERATIONEEL RESULTAAT	16.376	12.975
Financiële opbrengsten	10	1
Netto-interestkosten	-1.873	-2.293
Andere financiële kosten	-7	-5
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-1.160	-1.955
Financieel resultaat	-3.030	-4.252
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	13.346	8.723
Belastingen	-92	-168
NETTORESULTAAT	13.254	8.555

in duizenden € 31.03.2020 31.03.2019

NETTORESULTAAT	13.254	8.555
- Minderheidsbelangen	-4	-2
NETTORESULTAAT - aandeel Groep	13.258	8.557
Toelichting:		
EPRA resultaat	8.908	9.202
Portefeuilleresultaat	5.510	1.310
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.160	-1.955

RESULTAAT PER AANDEEL 31.03.2020 31.03.2019

Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.657.003	24.288.997
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.657.003	24.288.997
Nettoresultaat (€)	0,54	0,35
Verwaterd nettoresultaat (€)	0,54	0,35
EPRA resultaat (€)	0,36	0,38

GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

in duizenden € 31.03.2020 31.03.2019

NETTORESULTAAT	13.254	8.555
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
GLOBAALRESULTAAT	13.254	8.555
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	13.258	8.557
Minderheidsbelangen	-4	-2



GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	31.03.2020	31.12.2019
VASTE ACTIVA	935.567	894.262
Immateriële vaste activa	520	465
Vastgoedbeleggingen	932.183	892.813
Andere materiële vaste activa	2.757	714
Financiële vaste activa	90	252
Handelsvorderingen en andere vaste activa	17	18
VLOTTENDE ACTIVA	38.266	24.601
Financiële vlottende activa	94	0
Handelsvorderingen	12.954	11.962
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	10.527	5.974
Kas en kasequivalenten	3.968	2.156
Overlopende rekeningen	10.723	4.509
TOTAAL ACTIVA	973.833	918.863
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.03.2020	31.12.2019
EIGEN VERMOGEN	537.805	524.433
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	537.235	523.859
Kapitaal	222.958	222.958
Uitgiftepremies	173.104	173.104
Reserves	62.150	62.032
Nettoresultaat van het boekjaar 2019	65.765	65.765
Nettoresultaat van het boekjaar – eerste kwartaal 2020	13.258	0
Minderheidsbelangen	570	574
VERPLICHTINGEN	436.028	394.430
Langlopende verplichtingen	306.441	274.065
Voorzieningen	1.875	1.875
Langlopende financiële schulden	285.002	255.472
<i>Kredietinstellingen</i>	250.069	220.556
<i>Andere</i>	34.933	34.916
Andere langlopende financiële verplichtingen	9.754	8.627
Handelsschulden en andere langlopende schulden	1.299	1.211
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	8.511	6.880
Kortlopende verplichtingen	129.587	120.365
Voorzieningen	1.875	1.875
Kortlopende financiële schulden	93.138	88.137
<i>Kredietinstellingen</i>	28.138	23.137
<i>Andere</i>	65.000	65.000
Andere kortlopende financiële verplichtingen	33	68
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.162	7.785
Andere kortlopende verplichtingen	5.903	3.970
Overlopende rekeningen	23.476	18.530
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	973.833	918.863