

## Interinvest in 2018

- Groei van de vastgoedportefeuille met 31% of € 204 miljoen, tot € 867 miljoen
- Succesvolle kapitaalverhoging van 29% of € 99,9 miljoen
- Stijging EPRA resultaat per aandeel met 3% tot € 1,63
- Verbetering van de bezettingsgraad met 2% tot 93%
- Brutodividend bevestigd op € 1,40 per aandeel
- Strategisch groeiplan 2016-2018 volledig gerealiseerd
- Groeiplan 2019: verdere groei naar vastgoedportefeuille van € 1 miljard tegen eind 2019 met stijging van het EPRA resultaat per aandeel van 3% en minimum brutodividend van € 1,50 per aandeel
- Substantieel ontwikkelingspotentieel voor logistiek vastgoed in Nederland en België met pijplijn en Genk Green Logistics
- Groeiplan 2020-2021: verdere groei naar vastgoedportefeuille van € 1,3 miljard tegen eind 2021

## Vastgoedportefeuille

- **Groei** van de **reële waarde van de vastgoedportefeuille** met **31%** of € 204 miljoen door acquisities en herontwikkelingen, in lijn met de strategie.
- Strategische doelstelling **€ 800 miljoen** bereikt.
- Op 31 december 2018 bedraagt de reële waarde van de totale **vastgoedportefeuille** € 867 miljoen (€ 663 miljoen op 31 december 2017).
- De **reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille** (zonder acquisities) is in 2018 licht **toegenomen** met **0,6%**: - 1% voor kantoren en +2% in logistieke portefeuille<sup>1</sup>.
- Verhouding vastgoedsegmenten van **60% logistiek vastgoed** en **40% kantoorgebouwen** op 31 december 2018 (54% en 46% respectievelijk eind 2017).
- **Oppervlakte van de portefeuille** overschrijdt **1 miljoen m<sup>2</sup>**.
- Voorzetting van het **strategisch groeiplan** dat gebaseerd is op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van het logistiek vastgoed.
- Verdere uitbouw van **beyond real estate**.

<sup>1</sup> Ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017, bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille.

## Acquisities en ontwikkelingspotentieel

- **Acquisities** voor € 186 miljoen: acht sites waarvan zes logistieke sites in Nederland, één logistieke site in België en één kantoor-site in België.
- In **Nederland**: verdere uitbreiding van de portefeuille en clustervorming in Zuid-Nederland (Tilburg, Raamsdonksveer, Roosendaal, Vuren en Eindhoven).
- **Heroriëntering van de kantorenportefeuille** verder gezet met € 8 miljoen investering: Greenhouse BXL met derde Greenhouse Flex (coworking lounge) is operationeel en 80% verhuurd.
- **Toekomstig ontwikkelingspotentieel** van circa 250.000 m<sup>2</sup> logistiek vastgoed met de verwerving in 2018 van het terrein zone B van de voormalige Ford-site voor herontwikkeling. Oprichting perimetervennootschap Genk Green Logistics nv, als IGVV.
- **Pijplijn van gecommiteerde ontwikkelingen** in Nederland die in 2019 zullen gerealiseerd worden: drie logistieke sites in Roosendaal en Eindhoven, voor € 57 miljoen.

## Verhuuractiviteit

- Stijging in de **bezettingsgraad** van de totale vastgoedportefeuille met 2% tot 93% op 31 december 2018 (91% op 31 december 2017); bezettingsgraad kantorenportefeuille +3 % tot 88% en logistieke portefeuille stabiel op 98% (respectievelijk 85% en 98% eind 2017).
- 38 **huurovereenkomsten** afgesloten of verlengd, goed voor 15 % van de huurinkomsten, activiteit voornamelijk in de kantorenportefeuille waar 21% van de huurinkomsten verlengd of vernieuwd is.
- Bijkomend zijn 38 **flexibele contracten** afgesloten voor Greenhouse Flex en serviced offices in hoofdzakelijk Mechelen en Berchem. Commercialisatie Greenhouse Flex Brussel gestart.
- De **WALL** (gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum) van de volledige portefeuille bedraagt op 31 december 2018 4,6 jaar (3,9 jaar op 31 december 2017). De toename is het gevolg van acquisities en uitbreidingen in de vastgoedportefeuille.
- De **WALL kantoren** bedraagt 3,5 jaar (3,1 jaar op 31 december 2017). De **WALL logistiek** bedraagt 5,5 jaar (4,4 jaar op 31 december 2017).

## Eigen vermogen

- **Kapitaalverhoging** met onherleidbaar toewijzingsrecht in november 2018 voor **€ 99,9 miljoen**, ter financiering van de acquisities, met creatie van 29% nieuwe aandelen.
- **Versterking van het eigen vermogen** met € 10 miljoen door het keuzedividend in mei 2018 waarbij 57,5% van de aandeelhouders gekozen heeft voor aandelen.
- **Schuldgraad**: 43,5% op 31 december 2018 (44,6% op 31 december 2017).
- **Nettoactiefwaarde (reële waarde)** bedraagt € 19,62 op 31 december 2018, tegenover € 19,52 op 31 december 2017. **EPRA NAV** bedraagt € 19,88 op 31 december 2018 tegenover € 19,62 op 31 december 2017.
- **Marktkapitalisatie**: kaap van € 500 miljoen bereikt op 31 december 2018.

## Financieringen

- Uitbreiding van de financieringsportefeuille met € 88 miljoen of 22%.
- Uitgifte **commercial-paperprogramma** voor een bedrag van maximaal € 70 miljoen (waarvan € 30 miljoen opgenomen op 31 december 2018).
- Daling van de **financieringskost**: gemiddelde rentevoet van de financieringen is 2,4% in 2018 (2,6% in 2017).
- Looptijd van de **langetermijnfinancieringen**: 4,4 jaar op 31 december 2018 (4,6 jaar eind 2017).
- Nieuwe interest rate swaps afgesloten in 2018 voor een notioneel bedrag van € 100 miljoen. **Indekkingsratio** op 31 december 2018: 84% (76% op 31 december 2017).
- Buffer aan beschikbare **kredietlijnen**: € 113 miljoen.

## Resultaten

- Toename van het **EPRA resultaat** met 14% in 2018, voornamelijk door hogere huurinkomsten uit acquisities.
- Verbetering van de **operationele marge** met bijna 2% van 81% in 2017 naar 83% in 2018.
- Het **EPRA resultaat per aandeel**: € 1,63 op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€ 1,58 in 2017), of een stijging met 3%.

## Dividend

- **Brutodividend** bevestigd conform de aangekondigde strategie: € 1,40 per aandeel voor boekjaar 2018 (€ 1,40 voor 2017); brutodividendrendement van 6,8%<sup>2</sup>.
- **Coupononthechting**: de in 2018 uitgegeven 5.397.554 nieuwe aandelen zijn uitgegeven zonder coupon nr. 21 en delen in het resultaat van het boekjaar 2018 vanaf 30 november 2018.
  - Coupon nr. 21 is reeds onthecht op 15 november 2018 en geeft recht op een pro rata temporis brutodividend voor de periode vanaf 1 januari 2018 tot en met 29 november 2018, ter waarde van € 1,28 per aandeel.
  - Coupon nr. 22 geeft recht op een pro rata temporis brutodividend voor de periode vanaf 30 november 2018 tot 31 december 2018, ter waarde van € 0,12 per aandeel. De ex-dividend date voor coupon nr. 22 is voorzien op 3 mei 2019.

## Groeiplan 2019

- Groei van de **vastgoedportefeuille naar € 1 miljard** tegen eind **2019**.
- Groei in **logistiek vastgoed** met behoud van essentieel aandeel kantoorgebouwen in de portefeuille.
- Substantieel **ontwikkelingspotentieel** voor logistiek vastgoed in Nederland en België met pijplijn en Genk Green Logistics.
- Stijging van **EPRA resultaat per aandeel** van 3%.
- Minimum **brutodividend van € 1,50 per aandeel** (€ 1,40 voor 2016-2018); brutodividendrendement van 7,3% op basis van de slotkoers op 31 december 2018.

## Groeiplan 2020 - 2021


- Groei van de **vastgoedportefeuille naar € 1,3 miljard** tegen eind **2021**.

<sup>2</sup> Op basis van de slotkoers op 31 december 2018.

## Inhoudsopgave

1. Operationele activiteiten in 2018	5
1.1. 2018 in het kort	5
1.2. Vastgoedportefeuille	10
1.3. Investerings	15
1.4. Ontwikkelingspotentieel voor 2019	21
1.5. Verhuuractiviteit	24
1.6. Looptijd huurcontracten in portefeuille	25
2. Financiële jaarresultaten 2018	28
2.1. Geconsolideerde resultatenrekening	28
2.2. Geconsolideerde balans	33
2.3. Financiële structuur	35
3. Vooruitzichten 2019	38
4. Financiële kalender 2019	43
Bijlagen: Financiële staten	44

### Alternatieve prestatemaatstaven en de term EPRA resultaat

Alternatieve prestatemaatstaven zijn maatstaven die Intervest 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 Intervest beschouwt als een alternatieve prestatemaatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website [www.intervest.be](http://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. Ten gevolge van deze richtlijn is de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat" niet langer bruikbaar. De benaming is daarom veranderd in "EPRA resultaat". Inhoudelijk is er geen verschil met de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat".

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

## 1. Operationele activiteiten in 2018

### 1.1. 2018 in het kort

Na de significante wijziging in haar aandeelhoudersstructuur in 2016 heeft Interinvest Offices & Warehouses (hierna 'Interinvest') haar eigen koers uitgezet en het begin 2016 gecommuniceerde groeiplan, dat gebaseerd is op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van het logistiek vastgoed intussen gerealiseerd, met een jaarlijks gemiddeld groeitempo van de vastgoedportefeuille van 12%.

Daarbij heeft Interinvest ook in 2018 haar **strategisch groeiplan** succesvol voortgezet en een aantal belangrijke mijlpalen bereikt. De vastgoedportefeuille heeft immers de vooropgezette waarde van € 800 miljoen ruimschoots bereikt, de totale verhuurbare oppervlakte is ondertussen groter dan 1 miljoen m<sup>2</sup> en de marktkapitalisatie van de vennootschap heeft de drempel van € 500 miljoen overschreden.

#### Vastgoedportefeuille

In 2018 heeft de vastgoedportefeuille een groei gekend van 31% of € 204 miljoen, voornamelijk door acquisities en herontwikkelingen, in lijn met de strategie, en is zo geëvolueerd van € 663 miljoen op 31 december 2017 naar € 867 miljoen op jaareinde 2018. De strategische doelstelling om de vastgoedportefeuille te laten groeien tot € 800 miljoen is dus ruimschoots bereikt. Daarbovenop heeft Interinvest een pijplijn van gecommitteerde ontwikkelingen in Nederland van € 57 miljoen met drie logistieke projecten in Nederland (Roosendaal en Eindhoven) die in de loop van 2019 zullen opgeleverd worden.

De **reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille** (zonder acquisities) is in 2018 licht toegenomen met € 4 miljoen of 0,6%<sup>1</sup>. De kantoren kenden een waardedaling van 1% door de aanpassing van de rendementen. De reële waarde van de logistieke portefeuille is gestegen met 2% door de aanscherping van de rendementen, zowel in België als in Nederland.

De verhouding van de vastgoedsegmenten in de portefeuille is op jaareinde 2018 zoals strategisch vooropgesteld: **60%** is geïnvesteerd in **logistiek vastgoed** en **40%** in **kantoorgebouwen** (54% en 46% respectievelijk eind 2017). De vastgoedportefeuille is in 2018 uitgebreid met circa 230.000 m<sup>2</sup> en heeft op 31 december 2018 een significante drempel overschreden met een totale verhuurbare **oppervlakte** van meer dan 1 miljoen m<sup>2</sup>.

#### Acquisities en ontwikkelingspotentieel

In 2018 heeft Interinvest in totaal acht **nieuwe acquisities** gerealiseerd voor een totaal bedrag van € 186 miljoen, waarvan zes logistieke sites in Nederland, één in België en een kantoor-site in België.

De logistieke vastgoedportefeuille in Nederland is verder uitgebreid op logistieke hotspots, met clustervorming in Zuid-Nederland, nl. in Tilburg, Raamsdonksveer, Roosendaal, Vuren en Eindhoven. De portefeuille is in Nederland nu goed voor 196.000 m<sup>2</sup>, bedraagt € 154 miljoen en bestaat uit acht sites, alle met 100% bezettingsgraad.

<sup>1</sup> Ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017, bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille.

De acquisities in de logistieke portefeuille zijn een strategisch beoogde mix geweest van duurdere investeringen in afgewerkte gebouwen met langetermijnhuurovereenkomsten enerzijds, en anderzijds ontwikkelingen en built-to-suitprojecten waar een beter rendement gerealiseerd kan worden, uiteraard steeds met inachtnaam en beperking van de risico's verbonden aan dergelijke ontwikkelingen. Logistiek vastgoed wordt in de huidige markt immers steeds duurder. Derhalve is er voorzichtigheid geboden in het acquisitietraject en dienen investeringsrendementen scherp bewaakt te worden. In de kantorenmarkt ziet Intervest mogelijkheden om te investeren aan attractievere rendementen, onder voorwaarde dat de kantoorgebouwen geschikt zijn om het Greenhouse-concept toe te passen waar klassieke kantoorruimten gecombineerd worden met uitgebreide dienstverlening, serviced offices, coworking, gemeenschappelijke vergaderzalen en evenementruimten.

In 2018 is ook succesvol verder gewerkt aan de **heroriëntering in de kantorenportefeuille** met het Greenhouse-concept, waarbij de kantoren ingevuld worden als vooruitstrevende inspirerende ontmoetingsplekken waar werken en well-being samengaan. De bouwwerken van Greenhouse BXL in Diegem met een derde Greenhouse Flex (coworking lounge) zijn volledig afgerond en de site is operationeel. Ruim 80% van de verhuurbare oppervlakte is verhuurd. Deze verhuringen starten veelal in 2019 en zullen vanaf dan huurinkomsten genereren. De verdere commercialisering is volop aan de gang.

In dit kader heeft Intervest in december 2018 ook het servicegerichte kantorencomplex Ubicenter verworven. Ubicenter is een hedendaags multitenant kantorencomplex van 23.150 m<sup>2</sup> gelegen op Philipssite aan de stadsrand van Leuven. Het gebouw beschikt over een foyer, een bedrijfsrestaurant, een auditorium en een businesscentrum uitgebaat door MC Square wat mooi aansluit op het flexibele business hub concept Greenhouse van Intervest in Antwerpen, Mechelen en Brussel.

Intervest positioneert zich in haar beide marktsegmenten *beyond real estate* en treedt op als een real estate partner die verder gaat dan het louter verhuren van vierkante meters kantoren of logistieke ruimte. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken kan Intervest de klanten 'ontzorgen' en meerwaarde bieden. De vele positieve reacties van de klanten op o.m. turnkey solutions sterken Intervest dan ook in het verder uitbouwen van deze aanpak.

### Toekomstig ontwikkelingspotentieel

Intervest heeft in 2018 de basis gelegd voor de verdere groei van de vennootschap met het herontwikkelingstraject van '**Genk Green Logistics**'. Dit project heeft een **toekomstig ontwikkelingspotentieel** van circa 250.000 m<sup>2</sup> state-of-the-art logistiek vastgoed op zone B van de voormalige Ford-site, gespreid over een termijn van vijf jaar. De Ford-site is door zijn locatie, omvang en multimodale bereikbaarheid een uitzonderlijke investeringsopportunity.

Bijzondere aandacht is dit jaar gegaan naar het verwerven van het terrein voor een bedrag van € 3 miljoen, het uitwerken van de samenwerking met Group Machiels, het oprichten van de vennootschap Genk Green Logistics en haar erkenning als institutionele GVV (IGVV) en de aanvraag tot erkenning als brownfield-site. Verwacht wordt dat de sloopwerken zullen starten in het eerste kwartaal van 2019 en dat de bouwwerken voor een eerste logistieke gebouw in de tweede jaarhelft van 2019 zullen aanvangen.

## Verhuuractiviteit

De **bezettingsgraad** van de totale vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 93% op 31 december 2018, wat een stijging inhoudt van 2% tegenover jaareinde 2017 (91%). Voor de kantorenportefeuille is de bezettingsgraad met 3% toegenomen tot 88% op 31 december 2018 (85% jaareinde 2017, 76% inclusief Greenhouse BXL). De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille blijft stabiel op 98% op 31 december 2018 (98% jaareinde 2017).

De stijging in de bezettingsgraad vloeit voornamelijk voort uit de ingebruikname van het voor 80% verhuurde Greenhouse BXL, de volledige verhuring van Greenhouse Mechelen (torengedebouw op Mechelen Campus) en de verwerving van verschillende volledig verhuurde logistieke sites.

Het is een actief jaar geweest op vlak van **verhuurtransacties**. In 2018 zijn er in totaal **38 langetermijn huurovereenkomsten** afgesloten of verlengd, goed voor 15% van de huurinkomsten.

In de kantorenportefeuille is voor 32.600 m<sup>2</sup> of 21% van de huurinkomsten van het kantorensegment getekend. 22.800 m<sup>2</sup> of 15% betreft nieuwe verhuringen of uitbreidingen. Hierdoor is de **WALL kantoren** (gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum) toegenomen tot 3,5 jaar (3,1 jaar op 31 december 2017). In het kantorensegment zijn er bovendien **38 flexibele contracten** afgesloten voor Greenhouse Flex en serviced offices in Brussel, Mechelen en Berchem.

In het logistieke segment is 72.200 m<sup>2</sup> opgetekend, wat 10% vertegenwoordigt van de huurinkomsten van het logistieke segment. 6% betreft nieuwe verhuringen. Daarnaast werden in het logistieke segment voor 35.200 m<sup>2</sup> of 9% van de huurinkomsten **tijdelijke contracten** afgesloten of verlengd met een onbepaalde looptijd of minder dan één jaar. De **WALL logistiek** neemt toe van 4,4 jaar op 31 december 2017 naar 5,5 jaar op 31 december 2018. Een gevolg van de acquisities in Nederland die een verlengend effect hebben op de WALL logistiek van 1,4 jaar.

## Eigen vermogen

In november 2018 heeft Intervest een succesvolle **kapitaalverhoging** met onherleidbaar toewijzingsrecht uitgevoerd van € 99,9 miljoen ter financiering van de toen vaststaande pijplijn van investeringen van in totaal € 197 miljoen. Van deze pijplijn is aansluitend in december 2018 € 128 miljoen dadelijk omgezet in vastgoedinvesteringen die onmiddellijk huurinkomsten genereren.

Verder is het **eigen vermogen** ook versterkt met € 10 miljoen in mei 2018 door het keuzedividend waarbij 57,5% van de aandeelhouders gekozen heeft voor aandelen.

De groei van de vastgoedportefeuille is deels gefinancierd door de kapitaalverhoging en deels met vreemd vermogen. Dit heeft een sterke balansstructuur opgeleverd waarbij de **schuldgraad** van Intervest 43,5% is op 31 december 2018 (44,6% op 31 december 2017).

Door de kapitaalverhoging van november 2018 heeft de **marktkapitalisatie** van Intervest de kaap van € 500 miljoen bereikt op 31 december 2018.

## Financieringen

In het kader van de financiering van de groei van de vastgoedportefeuille is ook de financieringsportefeuille van Interinvest uitgebreid in 2018 en dit met € 88 miljoen of 22%. Hierbij is een **commercial-paperprogramma** opgestart voor een bedrag van maximaal € 70 miljoen (waarvan € 30 miljoen opgenomen op 31 december 2018). Deze commercial paper draagt bij aan de diversificatie van de financieringsbronnen en de verdere optimalisatie van de financieringskost. Ook heeft Interinvest in 2018 met haar financieringspartners nieuwe bilaterale kredietlijnen afgesloten en financieringen verlengd. De gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen is hierdoor quasi stabiel gebleven op 4,4 jaar op jaareinde 2018.

In lijn met de uitbreiding van de financieringsportefeuille zijn voor de dekking van het renterisico bijkomende interest rate swaps aangekocht voor een notioneel bedrag van € 100 miljoen met looptijden tussen 5 en 7 jaar. De indekkingsratio bedraagt 84% op jaareinde 2018 en is in lijn met de strategie van Interinvest om een **indekkingsratio** van minstens 80% aan te houden. De gemiddelde looptijd van de interest rate swaps is verlengd van 3,6 naar 4,2 jaar op 31 december 2018.

Deze financieringen, rente-indekkingen en optimalisaties hebben er voor gezorgd dat de **gemiddelde financieringskost** van Interinvest verlaagd is van 2,6% in 2017 naar 2,4% in 2018.

Op jaareinde 2018 is er een buffer van € 113 miljoen aan **niet gebruikte kredietlijnen** beschikbaar voor de financiering van de gecommiteerde pijplijn van acquisitieprojecten van € 57 miljoen, de terugbetaling voor € 25 miljoen van de obligatielening die op 1 april 2019 vervalt en de dividendbetaling in mei 2019. In januari 2019 heeft Interinvest bijkomend een financiering afgesloten voor een bedrag van € 25 miljoen met een looptijd van 7 jaar.

Door de beperkte schuldgraad van 43,5% op 31 december 2018 kan Interinvest nog circa € 120 miljoen investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.

## Resultaten

Het **strategisch groeiplan** dat gebaseerd is op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van het logistiek vastgoed is succesvol voortgezet in 2018 en heeft geleid tot een toename van het EPRA resultaat in 2018.

Het **EPRA resultaat** voor boekjaar 2018 is met 14% gestegen ten opzichte van boekjaar 2017. De huurinkomsten zijn gestegen met 11% als gevolg van de acquisities in boekjaar 2017 en 2018 en de verhuringen in de bestaande vastgoedportefeuille. De toename van de huurinkomsten wordt deels gecompenseerd door de beperkte toename van de vastgoedkosten en de hogere financieringskosten als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. De operationele marge is verbeterd met bijna 2% en stijgt van 81% in 2017 naar 83% in 2018. De gemiddelde rentevoet van de financieringen is gedaald van 2,6% in 2017 naar 2,4% in 2018 door kredietvernieuwingen en de uitgifte van een commercial paper.

Het **EPRA resultaat per aandeel** stijgt met 3% en bedraagt € 1,63 voor 2018 tegenover € 1,58 voor 2017. Dit ondanks een stijging van 10% van het gewogen gemiddeld aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging van november 2018 en het keuzedividend in mei 2018.



## Dividend

Het **brutodividend** voor boekjaar 2018 zal conform de aangekondigde strategie € 1,40 per aandeel bedragen (€ 1,40 voor 2017) wat een **brutodividendrendement** van 6,8% betekent op basis van de slotkoers van het Intervestaandeel op 31 december 2018, die € 20,60 bedraagt. De **netto waarde** (reële waarde) bedraagt € 19,62 op 31 december 2018, tegenover € 19,52 op 31 december 2017, waardoor het aandeel met een premie van 5% noteert op 31 december 2018.

De 5.397.554 nieuwe aandelen die uitgegeven zijn in het kader van de kapitaalverhoging van november 2018, zijn uitgegeven zonder coupon nr. 21 en delen in het resultaat van het boekjaar 2018 vanaf 30 november 2018. Coupon nr. 21 is reeds onthecht op 15 november 2018 en geeft recht op een pro rata temporis brutodividend voor de periode van 1 januari 2018 tot en met 29 november 2018, ter waarde van € 1,28 per aandeel. Coupon nr. 22 geeft recht op een pro rata temporis brutodividend voor de periode vanaf 30 november 2018 tot 31 december 2018, ter waarde van € 0,12 per aandeel. Beide coupons zullen uitbetaald worden in mei 2019.



## 1.2. Vastgoedportefeuille

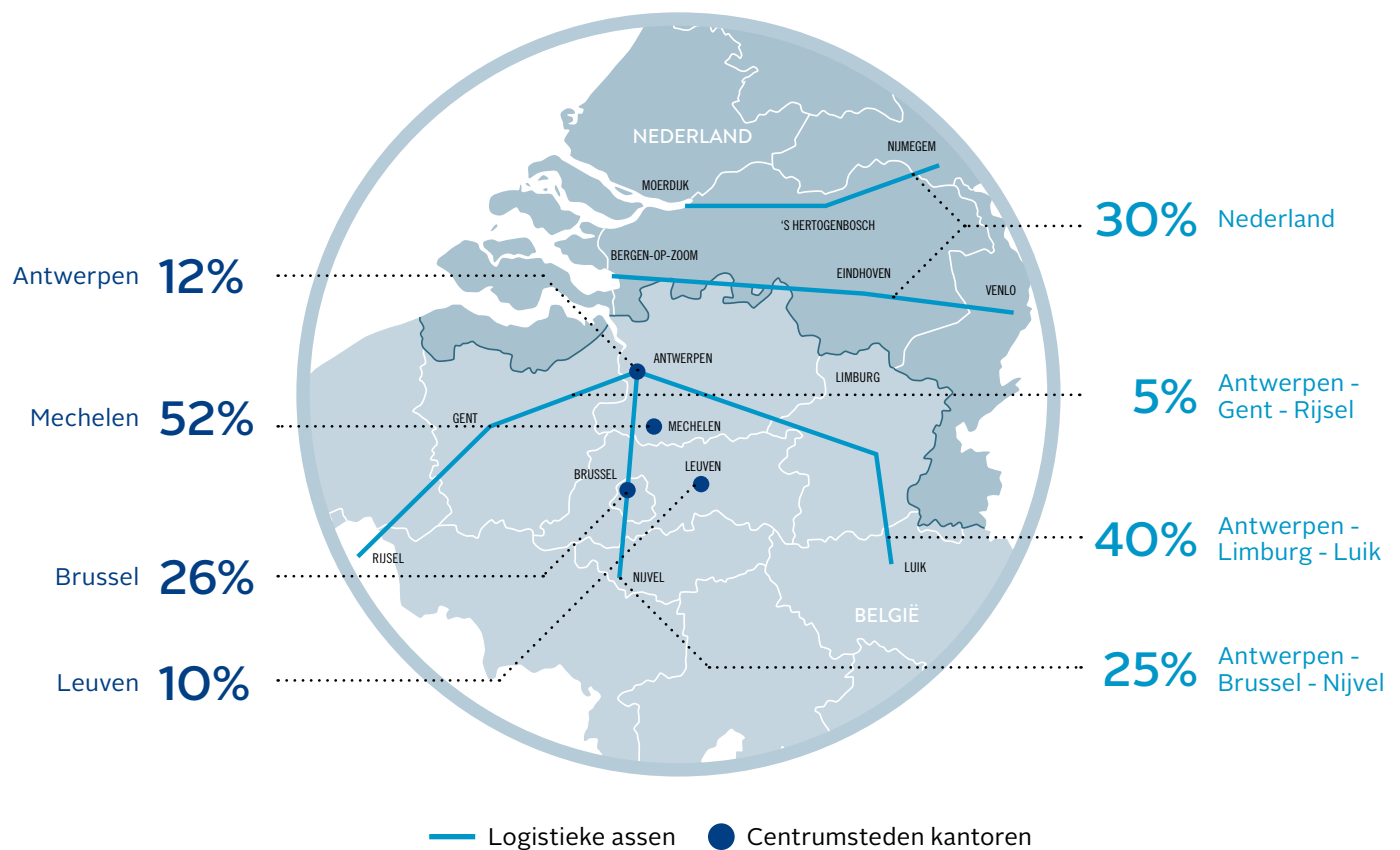
Kerncijfers*	31.12.2018					31.12.2017						
	Logistiek			Kantoren		Totaal	Logistiek			Kantoren		Totaal
	België	Nederland	Totaal logistiek	Totaal kantoren	België		Nederland	Totaal logistiek	Totaal kantoren			
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in miljoen €)	366	154	520	347	867	335	24	359	304	663		
Verhouding vastgoedsegment	42%	18%	60%	40%	100%	50%	4%	54%	46%	100%		
Contractuele huren (in miljoen €)	27	10	37	27	64	25	2	27	22	49		
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	7,5%	6,3%	7,2%	7,8%	7,4%	7,7%	6,9%	7,7%	7,0%	7,3%		
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	7,7%	6,3%	7,3%	8,9%	7,9%	7,9%	6,9%	7,8%	9,1%	8,4%		
Nettohuurrendement (EPRA NIY) (in %)	6,3%	5,6%	6,1%	6,3%	6,2%	6,7%	5,9%	6,6%	5,3%	6,0%		
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervalddag) (in jaren)	3,8	10,1	5,5	3,5	4,6	3,8	13,7	4,4	3,1	3,9		
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	97%	100%	98%	88%	93%	97%	100%	98%	85%	91%		
Aantal verhuurbare sites	24	8	32	13	45	23	2	25	12	37		
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	589	196	785	238	1.023	550	34	584	211	795		

\* Alle begrippen en hun berekening zijn opgenomen in een lexicon op de website [www.intervest.be](http://www.intervest.be), genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven".

### Aard van de portefeuille

De verhouding tussen de beide segmenten is op jaareinde 2018 60% logistieke gebouwen en 40% kantoren ten opzichte van respectievelijk 54% en 46% op 31 december 2017. Hiermee heeft Intervest haar strategisch gestelde doelstelling om de samenstelling van de portefeuille te verschuiven richting logistiek, bereikt.

### Geografische spreiding van de portefeuille



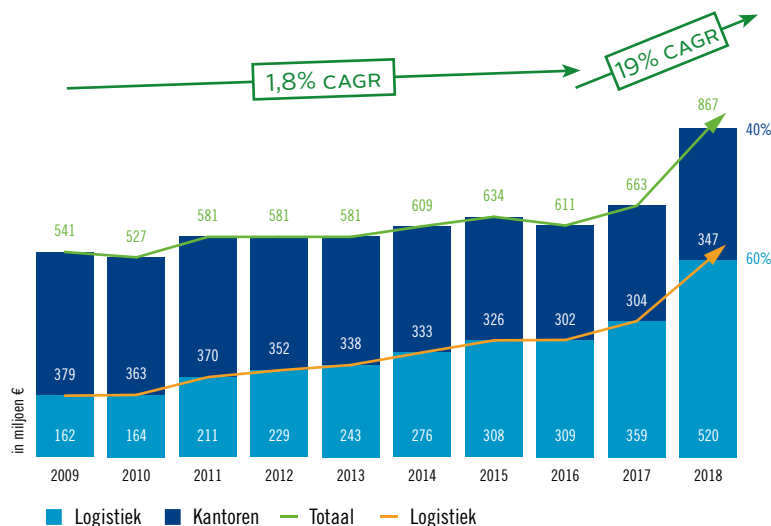
Intervest investeert in kantoorgebouwen in België en in logistieke panden in België en Nederland, gebouwen van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft voornamelijk moderne gebouwen, gelegen op strategische locaties, vaak in clusters. Het kantoorgedeelte concentreert zich in en rond centrumsteden als Antwerpen, Mechelen, Brussel en Leuven en ligt zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad. Het logistieke deel van de portefeuille in België is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Rijsel. In Nederland concretiseert de portefeuille zich op de assen Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo.

*“Op amper twee jaar tijd is Intervest erin geslaagd om niet alleen een Nederlandse logistieke vastgoedportefeuille van meer dan € 150 miljoen uit te bouwen maar om hier ook meteen clusters te vormen op enkele van de belangrijkste logistieke knooppunten van Zuid-Nederland. Het is een strategie die we met de projectontwikkelingen in de pijplijn in Roosendaal en Eindhoven resoluut zullen verder zetten.”*

- JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST

## Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van Intervest is in 2018 toegenomen met € 204 miljoen en bedraagt op 31 december 2018 € 867 miljoen (€ 663 miljoen op 31 december 2017).



De vastgoedbeleggingen zijn als volgt samengesteld:

Kerncijfers (in miljoen €)	31.12.2018			31.12.2017		
	Logistiek	Kantoren	Totaal	Logistiek	Kantoren	Totaal
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	513	347	860	357	304	661
Grondreserve	5	0	5	2	0	2
Via recht-van-gebruik gehouden vastgoed	2	0	2	0	0	0
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>520</b>	<b>347</b>	<b>867</b>	<b>359</b>	<b>304</b>	<b>663</b>

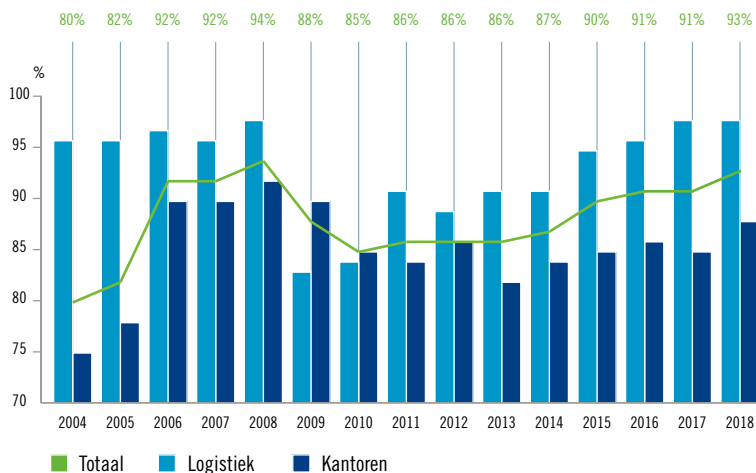
De reële waarde van de **logistieke portefeuille** is in 2018 toegenomen met € 161 miljoen of 45% door:

- de verwerving van zes logistieke sites in Nederland en één logistieke site in België met een totale aanschaffingswaarde van € 148 miljoen
- de verwerving van zone B op de voormalige Ford-site in Genk door perimetervenootschap Genk Green Logistics voor een aanschaffingswaarde van € 3 miljoen
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande logistieke portefeuille voor € 1 miljoen
- een stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille met 2% of € 6 miljoen door het aanscherpen van de rendementen in Nederland en België
- de meerwaarden op de acquisities van 2018 voor € 1 miljoen
- de boekhoudkundige verwerking van de waarde van het gebruiksrecht voor het 'via recht van gebruik gehouden vastgoed' voor € 2 miljoen, conform IFRS 16 dat vanaf 1 januari 2018 van toepassing is.

De reële waarde van de **kantorenportefeuille** is in 2018 toegenomen met € 43 miljoen of 14% voornamelijk door:

- de verwerving van een kantoor-site in België voor € 34 miljoen
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille van € 9 miljoen, voornamelijk in Greenhouse BXL
- een daling van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met 1% of € 2 miljoen door een algemene waardedaling door de aanpassing van de rendementen, deels gecompenseerd door een stijging van de reële waarde van Greenhouse BXL en Mechelen Campus Toren door de gerealiseerde verhuringen
- de meerwaarde op de acquisitie in Leuven in 2018 voor € 2 miljoen.

## Bezettingsgraad



In 2018 heeft de totale **bezettingsgraad** van de portefeuille een positieve evolutie gekend. De bezettingsgraad van de totale vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 93% op 31 december 2018, wat een stijging inhoudt van 2% tegenover jaareinde 2017 (91%).

Voor de kantorenportefeuille is de bezettingsgraad met 3% toegenomen tot 88% op 31 december 2018 (85% jaareinde 2017, 76% inclusief Greenhouse BXL).

De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille blijft stabiel op 98% op 31 december 2018 (98% jaareinde 2017).

De stijging in de bezettingsgraad vloeit voornamelijk voort uit de ingebruikname van het voor 80% verhuurde Greenhouse BXL, de volledige verhuring van Greenhouse Mechelen (torengedouw op Mechelen Campus) en de verwerving van verschillende volledig verhuurde logistieke sites.



### 1.3. Investeringsen

In 2016 heeft Intervest de strategische doelstelling gesteld om de vastgoedportefeuille te laten groeien tot meer dan € 800 miljoen en de verhouding van de logistieke portefeuille op 60% van de totale vastgoedportefeuille te brengen. In 2018 is deze doelstelling gerealiseerd en bedraagt de totale vastgoedwaarde € 867 miljoen. De groei focust op **logistieke clusters** in een straal van 150 km rond Antwerpen en **hedendaagse, servicegerichte kantoorgebouwen** op goed bereikbare locaties.

In **België** heeft Intervest in 2018 een logistieke site in Gent en een multitenant kantoorgebouw in Leuven verworven. Intervest heeft eveneens de werkzaamheden afgerond voor de herontwikkeling van Greenhouse BXL met een derde Greenhouse Flex.

In **Nederland** heeft Intervest zes nieuwe logistieke sites toegevoegd aan de portefeuille, gelegen in Vuren, Tilburg, Raamsdonksveer, Roosendaal en Eindhoven. 30% van de logistieke vastgoedportefeuille is nu in Nederland gelegen.

In totaal heeft Intervest in 2018 voor € 186 miljoen **nieuwe acquisities** en voor € 10 miljoen **uitbreidingen op en investeringen in bestaande** sites gerealiseerd.

De nieuw verworven sites hebben samen een verhuurbare oppervlakte van circa 227.200 m<sup>2</sup> en genereren een huurinkomstenstroom van ruim € 12 miljoen op jaarbasis. De verwervingen hebben gemiddeld een brutoaanvangsrendement van 6,4%.



Greenhouse BXL



Roosendaal



Silver Forum - Eindhoven



Raamsdonksveer

## Logistiek vastgoed in België

De investeringsstrategie van Interinvest richt zich op clusters op goed ontsloten logistieke locaties. Het Vlaamse Havenbedrijf Gent - dat eind 2017 fuseerde met het Nederlandse Zeeland Seaports tot North Sea Port - is een expansief logistiek gebied op de as Antwerpen - Gent - Rijsel dat past in deze investeringsstrategie. Interinvest heeft in 2018 een eerste stap in dit belangrijk logistiek gebied gezet.

### Gent, Eddastraat 21: sale-and-lease-back in de Gentse zeehaven

In België heeft Interinvest haar logistieke portefeuille uitgebreid naar het Gentse zeehavengebied (onderdeel van North Sea Port) door de realisatie van een sale-and-lease-backoperatie. Interinvest heeft de aandelen verworven van de vastgoedvennootschap die eigenaar is van een logistieke site en concessiehouder van het terrein, eigendom van Haven Gent. De goed ontsloten farmaceutische site van 38.000 m<sup>2</sup> - die in 2018 voor circa 40% is gerenoveerd - is opgebouwd uit drie aaneensluitende units en de daken zijn integraal voorzien van een fotovoltaïsche installatie. De site wordt vanaf verwerving in december 2018 integraal gehuurd door een internationale logistieke dienstverlener voor een vaste duurtijd van 10 jaar.

De aanschaffingswaarde van het vastgoed, eigendom van de vastgoedvennootschap, bedraagt € 23 miljoen en levert een jaarlijks huurinkomen op dat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 5,9%.

*“Met deze transactie in Gent wordt het werkingsgebied van Interinvest uitgebreid naar het expansieve havengebied North Sea Port. Deze transactie faciliteert daarmee verdere groeimogelijkheden voor Interinvest om hier een nieuwe logistieke cluster te realiseren.”*

JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST





## Logistiek vastgoed in Nederland

In 2018 heeft Intervest zich gefocust op de vorming van logistieke clusters in Nederland.

West-Brabant is in 2018 opnieuw uitgeroepen tot de nummer 1 logistieke hotspot<sup>2</sup> van Nederland.

In het expansieve **Roosendaal** heeft Intervest een belangrijke positie ingenomen en in **Raamsdonksveer** is haar positie in bedrijvenpark Dombosch uitgebreid tot een cluster van drie sites.

In **Tilburg** heeft Intervest naast de site op bedrijventerrein Vossenbergh II haar vastgoedcluster uitgebreid met een bijkomende site op bedrijventerrein Katsbogten. Dankzij de centrale ligging, goede infrastructuur, bereikbaarheid en ondernemersklimaat van internationaal niveau is Tilburg het tweede belangrijkste logistieke knooppunt<sup>3</sup> van Nederland.

Intervest heeft ook een positie ingenomen in **Eindhoven**, dat ideaal gelegen is voor distributie in het zuiden van Nederland dankzij de aanwezigheid van verschillende snelwegen, een luchthaven voor zowel vracht- als personenvervoer en een spoorwegknooppunt.

### Vuren, Hooglandseweg 6: built-to-suit farmaceutisch distributiecentrum

In juni 2018 heeft Intervest de aandelen verworven van de vastgoedvennootschap Vastgoed Vuren bv, eigenaar van een built-to-suit distributiecentrum in Vuren en de bijhorende grond. Vuren is goed ontsloten via de A15 en A27. Het nieuwbouwproject van 13.760 m<sup>2</sup> bestaat uit verschillende geklimatiseerde opslagruimten en een kantoorgedeelte in twee bouwlagen op maat gebouwd voor de farmaceutische groothandel The Medical Export Group (MEG). De magazijnen zijn geschikt voor de opslag van farmaceutische producten en temperatuurgevoelige goederen. MEG is een triple-nethuurovereenkomst aangegaan voor een vaste termijn van 10 jaar vanaf oplevering in het derde kwartaal van 2018.

De totale aanschaffingswaarde van het vastgoed bedraagt € 12,8 miljoen en levert een jaarlijks huurinkomen op van € 0,8 miljoen, wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 6,5%.

### Raamsdonksveer, Zalmweg 41: eerste logistieke cluster in Nederland

In juli 2018 heeft Intervest een tweede logistieke site in Raamsdonksveer aangekocht van circa 35.000 m<sup>2</sup> magazijn en mezzanine en circa 700 m<sup>2</sup> kantoren. Het distributiecentrum wordt sinds 2015 gehuurd door Dome Vastgoed en uitgebaat door Welzorg, de op één na grootste leverancier van mobiliteitshulpmiddelen in Nederland. Deze site grenst aan het distributiecentrum dat Intervest in 2017 aangekocht heeft waardoor op deze locatie een strategische gebouwencluster is ontstaan.

De aanschaffingswaarde bedraagt € 24 miljoen en de site genereert een jaarlijks huurinkomen van € 1,2 miljoen wat een brutoaanvangsrendement vertegenwoordigt van 5,1%.

Deze site is via een transactie onder registratierechten samen aangekocht met Silver Forum in Eindhoven.

2 Bron: [www.Logistiek.nl](http://www.Logistiek.nl) - <https://www.logistiek.nl/warehousing/nieuws/2018/05/west-brabant-prolongeert-logistieke-hotspot-nr-1-positie-101163402>

3 Bron: [www.Logistiek.nl](http://www.Logistiek.nl) - <https://www.logistiek.nl/warehousing/nieuws/2018/05/west-brabant-prolongeert-logistieke-hotspot-nr-1-positie-101163402>

### Eindhoven, Flight Forum 1800 - 1950: distributiecentrum Silver Forum

Intervest heeft een belangrijke positie verworven op het strategisch gelegen en multimodaal ontsloten Flight Forum op het terrein van Eindhoven Airport door de aankoop van het distributiecentrum Silver Forum.

Silver Forum heeft een totale verhuurbare oppervlakte van circa 24.300 m<sup>2</sup> magazijn en mezzanine, circa 5.900 m<sup>2</sup> afzonderlijke kantoren en telt circa 200 parkeerplaatsen rondom het gebouw. Het gebouw heeft een opvallende, organische vorm met een zilverkleurige gebogen gevelafwerking. Het distributiecentrum is sinds 2002 integraal verhuurd aan het beursgenoteerde hightechbedrijf ASML, wereldmarktleider in de productie van machines voor halfgeleiders.

De aanschaffingswaarde bedraagt € 16,4 miljoen en de site genereert een jaarlijks huurinkomen van € 1,8 miljoen wat een brutoaanvangsrendement vertegenwoordigt van 10,8%.

Deze site is via een transactie onder registratierechten samen aangekocht met de site aan de Zalmweg 41 in Raamsdonksveer.

### Raamsdonksveer, Steurweg 2: versterking cluster door sale-and-lease-back

Midden december 2018 heeft Intervest een derde site op bedrijventerrein Dombosch in Raamsdonksveer aangekocht door de realisatie van een sale-and-lease-backoperatie voor de hoofdvestiging van Itsme bv, groothandel en dienstverlener inzake elektrotechnische en mechanische componenten. Het distributiecentrum met bijhorend losstaand kantoorgebouw heeft een oppervlakte van circa 14.500 m<sup>2</sup>. Itsme huurt de volledige site vanaf aankoopdatum voor een vaste termijn van 12 jaar onder een triple-netregime.

De totale aanschaffingswaarde bedraagt € 10,7 miljoen en de site levert een jaarlijkse huurinkomen op van € 0,8 miljoen, wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 7,2%.

### Tilburg, Belle van Zuylenstraat 10-11: clustervorming door sale-and-lease-back

Eind december 2018 heeft Intervest een tweede site in Tilburg aan haar portefeuille toegevoegd. Via een sale-and-lease-backoperatie is Intervest eigenaar geworden van het hoofdkantoor van homeretailer Kwantum, onderdeel van Homefashion Group. De site ligt op bedrijventerrein Katsbogten en bestaat uit een distributiecentrum met bijhorend losstaand kantoorgebouw van samen 28.000 m<sup>2</sup>. Kwantum huurt de volledige site vanaf aankoopdatum voor een vaste termijn van 10 jaar onder een triple-netregime en zal tijdens het eerste jaar van de overeenkomst het kantoorgebouw ingrijpend renoveren, verduurzamen en uitbreiden en tegelijkertijd ook het distributiecentrum moderniseren. Kwantum is marktleider in wand-, raam- en vloerproducten en beschikt over een eigen webshop en heeft meer dan 100 eigen winkels in de Benelux.

De totale aanschaffingswaarde bedraagt € 22,1 miljoen en deze site levert een jaarlijks huurinkomen op van € 1,3 miljoen, wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 5,7%.

### Roosendaal, Leemstraat 15: sale-and-lease-back omvangrijke logistieke complex

Eind december heeft Intervest een sale-and-lease-backovereenkomst gesloten voor een logistieke site in Roosendaal van in totaal circa 38.200 m<sup>2</sup> opslagruimte en bijhorende kantoren, gelegen op een terrein van meer dan 13 hectare op het bedrijventerrein Majoppeveld Noord. De site huisvest het hoofdkantoor en één van de belangrijkste distributiecentra van Jan de Rijk Logistics, een leidende transport en logistieke dienstverlener.

De site wordt vanaf aankoopdatum volledig gehuurd door Jan de Rijk Logistics voor een vaste termijn van 15 jaar onder een triple-netregime.

De totale aanschaffingswaarde bedraagt € 38,5 miljoen en deze site levert een jaarlijks huurinkomen op van € 2,1 miljoen, wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 5,5%.

## Kantoren in België

In 2018 heeft Intervest haar strategie verder uitgerold om te investeren in inspirerende multi-tenantkantoren op goed bereikbare locaties in grote agglomeraties in Vlaanderen.

### Leuven, Philipssite 5: multitenant kantoorgebouw Ubicenter

In december 2018 heeft Intervest het servicegerichte kantorencomplex Ubicenter verworven. Ubicenter is een hedendaags kantoorcomplex van 23.150 m<sup>2</sup> gelegen op Philipssite aan de stadsrand van Leuven dat voor meer dan 95% verhuurd is aan 12 huurders. Het gebouw beschikt over een foyer, een bedrijfsrestaurant, een auditorium en een businesscentrum uitgebouwd door MC Square. Het kantorencomplex sluit aan op het flexibele business hub concept Greenhouse van Intervest in Antwerpen, Mechelen en Brussel waar klassieke kantoorruimten gecombineerd worden met uitgebreide dienstverlening, serviced offices, coworking, gemeenschappelijke vergaderzalen en evenementruimten.

De totale aanschaffingswaarde bedraagt € 33,7 miljoen en levert een jaarlijkse huurinkomen op van € 2,8 miljoen, wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 8,2%. De transactie is gestructureerd als een overdracht van een erfpachtrecht dat loopt tot 2099, waarbij de stad Leuven de residuaire eigendomsrechten houdt.



## Project gerealiseerd in 2018

### Diegem, Berkenlaan 8: herontwikkeling Greenhouse BXL met derde Greenhouse Flex

Interinvest positioneert zich als een vastgoedvennootschap die verder gaat dan het louter verhuren van vierkante meters. Interinvest gaat *beyond real estate*. Door te luisteren naar de klanten, mee te denken en vooruit te denken, zorgt Interinvest voor het 'ontzorgen' van de klant en het bieden van meerwaarde.

Greenhouse staat voor het 'nieuwe werken' waar kantoren op maat, serviced offices en coworking lounges gecombineerd worden met moderne vergader- en evenementenruimtes en extra diensten. Het concept stimuleert interactie tussen bezoekers, vaste en flexibele huurders.

In 2016 heeft Interinvest reeds het kantoorgebouw Greenhouse Antwerp geheroriënteerd tot een succesvol en vernieuwend multitenant servicegericht en inspirerend kantoorgebouw dat klassieke kantoorruimten met flexibele workspace combineert. In Mechelen is het torenkantoorgebouw op Mechelen Campus - waar het flexibele werkconcept als eerst geïntroduceerd werd in 2012 - in 2018 omgedoopt tot Greenhouse Mechelen. Flex-werkers kunnen op de drie Greenhouse locaties terecht: Antwerpen, Mechelen en Brussel. Het aantal flex-werkers is in de tweede jaarhelft van 2018 overigens sterk toegenomen. In 2018 werden in totaal 38 flexibele contracten gesloten met coworkers of huurders van serviced offices.

Het vertrek van de huurder in haar gebouw in Diegem begin 2017 heeft Interinvest de kans gegeven om ook op deze locatie eenzelfde herontwikkeling te realiseren van dit kwalitatief goed gebouw op een goed bereikbare locatie dat uitermate geschikt is voor **herpositionering** tot het Greenhouse-concept. Na een grondige renovatie heeft Greenhouse BXL in het vierde kwartaal van 2018 de deuren geopend. Greenhouse BXL imponeert met een glazen inkomhal die fungeert als een multifunctionele ontmoetingsplek en evenementruimte. Er zijn ook verschillende vergader- en evenementenruimtes waaronder een auditorium met een capaciteit van 200 personen. Er zijn twee restaurants in het gebouw. Het Grand Café 'The Velvet Corner' biedt een ruim assortiment aan gezonde broodjes en salades. Het bedrijfsrestaurant 'The Greenery' heeft een meer uitgebreide menukaart. Huurders kunnen een beroep doen op een service desk die garant staat voor een persoonlijke benadering in functie van hun behoeften.

De eerste huurders Cazimir en Owens & Minor hebben in 2018 hun intrek genomen en begin 2019 verwelkomt Greenhouse BXL Essity, Konica Minolta en Goodyear. Eind 2019 worden zij vervoegd door Roche. Op 31 december 2018 bedraagt de totale bezettingsgraad 80% en is slechts circa 10% van de verhuurbare oppervlakte nog als traditionele kantooroppervlakte beschikbaar voor verhuur. Ook de eerste huurders van de serviced offices hebben intussen hun intrek genomen in het nieuwe kantoorgebouw.

De totale investering in dit herontwikkelingsproject bedraagt € 10 miljoen, waarvan € 8 miljoen in 2018 en € 2 miljoen in 2017.

Interinvest heeft begin 2017 eveneens het aanpalend leegstaand gebouw op Berkenlaan 7 gekocht aan grondprijs voor € 1,8 miljoen met de intentie het bestaande gebouw af te breken en de site te integreren met Greenhouse BXL door mogelijks een extra open ruimte met een park, ontspanningsmogelijkheden en een ondergrondse parking te creëren. In 2019 zullen deze heroriënteringswerken verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd.

## 1.4. Ontwikkelingspotentieel voor 2019

In België werkt Intervest verder aan de herontwikkeling van zone B van de voormalige-Ford-site in Genk en in Nederland heeft Intervest drie gecommitteerde logistieke ontwikkelingen in de pijplijn die in 2019 gerealiseerd zullen worden. Na realisatie zullen deze ontwikkelingen de clustervorming vergroten die Intervest in Nederland beoogt.

### België

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

Genk Green Logistics is de samenwerkingsvennootschap tussen Intervest enerzijds en Group Machiels anderzijds, die samen met ontwikkelaar MG Real Estate en DEME Environmental Contractors zal instaan voor de herontwikkeling van een van de meest grootschalige trimodaal ontsloten logistieke hubs in Vlaanderen.

De site is **strategisch gelegen** in de belangrijke logistieke corridor Antwerpen - Limburg - Luik. De totale Ford-site heeft een terreinoppervlakte van 133 hectare. De site is trimodaal ontsloten via het Albertkanaal, het spoor en de nabijheid van de E314 en E313. De grootschaligheid van de site en haar tri-modale ontsluiting zijn unieke troeven om Genk Green Logistics als logistieke hotspot op de kaart te zetten. Genk Green Logistics heeft het terrein aangekocht op zone B van de Ford-site dat 42 hectare groot is. Zone A is voorzien als openbaar domein en voor gemeenschappelijke functies. Zone C is eigendom van De Vlaamse Waterweg.

Genk Green Logistics plant een **volledig nieuwbouwproject** op zone B dat zal bestaan uit een state-of-the-art logistiek complex van ongeveer **250.000 m<sup>2</sup>** na volledige ontwikkeling. Het is de bedoeling om deze oppervlakte verdeeld over verschillende gebouwen vermoedelijk over een periode van vijf jaar gefaseerd te ontwikkelen.

Genk Green Logistics staat voor een ontwikkelingsplan met een duidelijke commerciële focus op grootschaligheid en e-commerce. Het verwacht hiermee een breed scala aan gebruikers tot de site te kunnen aantrekken, gaande van retailers t.b.v. e-commerce activiteiten, e-fulfilment dienstverleners, tot de klassieke 3PL-organisaties. Genk Green Logistics zal ook open staan voor andere logistieke behoeftes of slimme maakindustrie.

Genk Green Logistics bundelt met haar partners expertise in investeren, ontwikkelen en saneren van grootschalige bedrijfsterreinen. De partners in en van Genk Green Logistics beogen dan ook het project in samenwerking met alle stakeholders te ontwikkelen tot een totaalconcept, dat de grotere regio zal versterken.

In de loop van 2018 zijn belangrijke stappen gezet in de herontwikkeling van de voormalige Ford-site in Genk.

- De onderhandse koop-verkoop overeenkomst met de Vlaamse overheid is gesloten op 25 mei 2018 en de authentieke akte is verleden op 24 september 2018 waarbij Genk Green Logistics eigenaar is geworden van zone B met het commitment deze zone te herontwikkelen tot een logistiek knooppunt.
- Op 26 juli 2018 heeft de FSMA aan Genk Green Logistics een vergunning verleend als institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV) naar Belgisch recht. De naamloze vennootschap Genk Green Logistics is op 30 augustus 2018 opgericht met als aandeelhouders Intervest en Group Machiels.
- Genk Green Logistics is gestart met de commercialisering van de nieuwbouwwontwikkeling op zone B.
- Genk Green Logistics heeft in augustus 2018 een aanvraag ingediend bij het Agentschap Innoveren en Ondernemen tot het bekomen van een brownfieldconvenant om het herontwikkelingsproces te faciliteren. Het aanvraagdossier werd in december 2018 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De Vlaamse Waterweg zal de eerste jaren nog sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken op zone A uitvoeren maar Genk Green Logistics kan gelijktijdig de sloop- en bouwwerken voor de nieuwbouwwontwikkelingen op grote delen van zone B aanvatten. Genk Green Logistics gelooft sterk in de commerciële aantrekkelijkheid van de regio en de voordelen die het grootschalige project aan de logistieke dienstverleners kan bieden en zal een eerste gebouw van circa 20.000 m<sup>2</sup> ook zonder voorverhuring aanvangen. Het eerste gebouw kan in 2020 operationeel zijn.

In de loop van 2019 en 2020 zal Genk Green Logistics een bedrag van € 12 miljoen gefaseerd bijdragen aan de sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken in functie van de voortgang van de werken. Intervest zal gedetailleerde informatie inzake financiering, rendementen en andere randvoorwaarden systematisch communiceren in functie van de voortgang in de verschillende fases. Afhankelijk van de exacte invulling zal de uiteindelijke investeringswaarde van het totale project variëren tussen € 120 miljoen en € 150 miljoen.

## Nederland

### Roosendaal, Braak 1: verwerving terrein voor ontwikkeling logistiek project

Intervest heeft in januari 2018 onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden een onderhandse overeenkomst gesloten voor de aankoop van een terrein van 3,9 hectare op het industrieterrein Borchwerf I in Roosendaal. In samenwerking met een gespecialiseerde ontwikkelaar zal Intervest op dit terrein een state-of-the-art logistiek complex realiseren bestaande uit ruim 24.100 m<sup>2</sup> opslagruimte, 3.200 m<sup>2</sup> mezzanine en 600 m<sup>2</sup> kantoren. Het terrein wordt in 2019 na sloopwerken en in bouwrijpe toestand aan Intervest overgedragen waarna de bouwwerken kunnen aanvangen. Oplevering wordt verwacht tegen het vierde kwartaal van 2019.

Commercialisatie van het complex is lopende. De finale aanschaffingswaarde zal afhankelijk zijn van de huursituatie op het moment dat het gebouw wordt opgeleverd en variëren tussen € 18,3 miljoen en € 20,9 miljoen. Op dit moment wordt ingeschat dat het gebouw circa € 1,3 miljoen huurinkomsten zal genereren op jaarbasis en het brutoaanvangsrendement afhankelijk van de looptijd van de af te sluiten huurovereenkomst zal variëren tussen 7,1% en 6,2%.

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

Intervest heeft in november 2018 onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden een turnkey-koopovereenkomst afgesloten voor de aankoop van een logistieke ontwikkeling nabij de luchthaven van Eindhoven op een perceel van circa 33.000 m<sup>2</sup>.

Gold Forum is een state-of-the-art duurzame logistieke projectontwikkeling van circa 21.000 m<sup>2</sup> en zal architecturaal en functioneel één geheel vormen met het in 2018 aangekochte Silver Forum waardoor een totaal logistiek complex van bijna 50.000 m<sup>2</sup> zal ontstaan. Gold Forum krijgt net als Silver Forum een opvallende organische vorm maar dan met een goudkleurige gebogen gevel.

Het logistieke gebouw wordt ontwikkeld door en op risico van Kero Vastgoed, een Nederlandse vastgoedontwikkelaar uit de Eindhovense regio. Oplevering wordt voorzien tegen het derde kwartaal van 2019, het ogenblik waarop Intervest het pand zal verwerven. Kero Vastgoed biedt gedurende twee jaar na aankoopdatum een huurgarantie van € 1,2 miljoen per jaar.

De totale aanschaffingswaarde zal € 18,9 miljoen bedragen en met een jaarlijks huurinkomen van € 1,2 miljoen resulteert dit in een brutoaanvangsrendement van 6,2%.

### Roosendaal, Blauwhekken 2: derde logistieke site in Roosendaal

In november 2018 heeft Intervest onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden een overeenkomst afgesloten voor de verwerving van een BREEAM Very Good gecertificeerd nieuwbouw built-to-suitproject op bedrijventerrein Borchwerf II. Het nieuwbouwproject van 17.800 m<sup>2</sup> voor productie- en distributieactiviteiten zal in het eerste kwartaal van 2019 opgeleverd worden, het ogenblik waarop Intervest eigenaar zal worden en de triple-net-lease start voor een vaste periode van 15 jaar.

Het nieuwe warehouse krijgt een opvallende look met aan de voorzijde met een uitstekende luifel en een glaspartij over de volledige hoogte van het gebouw. Op het dak wordt een fotovoltaïsche installatie geplaatst.

Met deze aankoop neemt Intervest een derde positie in Roosendaal in en bouwt zo verder aan clustervorming in logistieke hotspot nummer 1, West-Brabant.

De totale aanschaffingswaarde zal € 16,8 miljoen bedragen en met een jaarlijks huurinkomen van € 1,0 miljoen resulteert dit in een brutoaanvangsrendement van 5,7%.



## 1.5. Verhuuractiviteit

Op vlak van verhuringen heeft Intervest het voorbije jaar 2018 in totaal **15% van de huurinkomsten voor lange termijn verlengd of vernieuwd**. In 2017 was dit 9%. Er werden 38 verhuurtransacties afgesloten voor samen 105.000 m<sup>2</sup> met nieuwe of zittende huurders. De verhuuractiviteit heeft zich in 2018 voornamelijk toegespitst op contracten met nieuwe huurders, met name 8% van de huurinkomsten (3% in 2017) in 18 transacties. Op vlak van uitbreidingen en verlengingen heeft Intervest 20 transacties afgesloten, goed voor 45.400 m<sup>2</sup> of 6% van de huurinkomsten (6% in 2017).

In de **kantorenportefeuille** verhuurde Intervest 32.600 m<sup>2</sup> in 30 transacties, goed voor 21% van de huurinkomsten van het kantorenssegment. In 2017 was dit 6% in 20 transacties. Het betreft een mix van nieuwe huurders (12% van de huurinkomsten kantoren), waaronder Roche, Goodyear, Konica Minolta, Owens & Minor, Essity en Cazimir die hun intrek nemen in Greenhouse BXL, maar ook verlengingen en uitbreidingen met bestaande huurders (9% van de huurinkomsten kantoren) als Galapagos en Cochlear in Mechelen en Rexel in Zellik.

In de **logistieke portefeuille** werd 72.200 m<sup>2</sup> verhuurd in acht transacties, goed voor 10% van de huurinkomsten van het logistieke segment. In 2017 was dit 12% in 10 transacties. Ook hier werden voornamelijk overeenkomsten gesloten met nieuwe huurders, met name 6% van de huurinkomsten logistiek, en kon zo gezorgd worden voor een anticipatieve opvulling van enkele sites waar leegstand werd verwacht zodat de bezettingsgraad in het logistieke segment ten opzichte van eind 2017 stabiel blijft.

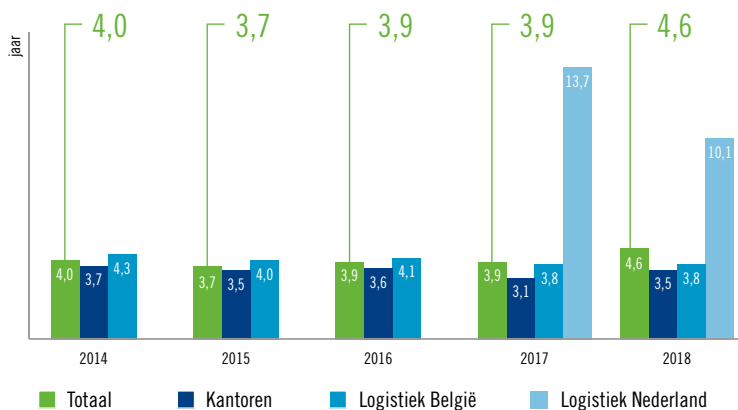
Naast deze verhuringen en verlengingen op lange termijn werden in het logistieke segment voor 35.200 m<sup>2</sup> of 9% van de huurinkomsten van het logistieke segment ook **tijdelijke contracten** afgesloten of verlengd met een onbepaalde looptijd of een looptijd van minder dan één jaar. In het kantoorsegment zijn er bovendien **38 flexibele contracten** afgesloten voor Greenhouse Flex en serviced offices in Brussel, Mechelen en Berchem, waar de flexibiliteit van de nieuwe Greenhouse-Flexformule, die abonnees de mogelijkheid biedt om gebruik te maken van de coworking lounges op de drie Greenhouse locaties in Antwerpen, Brussel en Mechelen, een toename in het aantal coworkers als gevolg heeft. De serviced offices in Greenhouse Antwerpen werden eerder al volledig verhuurd en deze in Brussel worden vanaf begin 2019 in gebruik genomen.





## 1.6. Looptijd huurcontracten in portefeuille

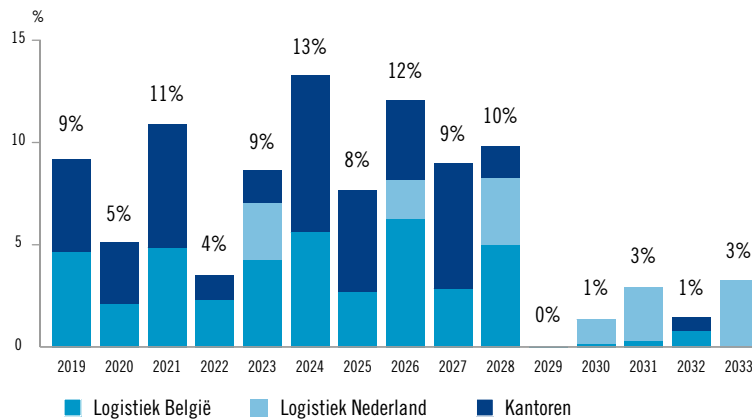
## Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum



Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde resterende huurperiode tot de eerstvolgende vervalddag (WALL) 3,5 jaar op 31 december 2018 ten opzichte van 3,1 jaar op 31 december 2017. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m<sup>2</sup>) die 67% uitmaken van de totale resterende huurinkomstenstroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Intervest, ligt de eerstvolgende vervalddag (per 1 januari 2019) gemiddeld over 3,8 jaar ten opzichte van 3,4 jaar eind december 2017. Deze verbetering in gemiddelde resterende huurperiode wordt voornamelijk veroorzaakt door de nieuw afgesloten huurcontracten voor Greenhouse BXL, vaak met een vaste looptijd van 6 jaar of meer, die zo een positief effect hebben op de gemiddelde resterende contractduur van 0,4 jaar.

Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervalddag 5,5 jaar op 31 december 2018, ten opzichte van 4,4 jaar op 31 december 2017. Deze stijging is voornamelijk afkomstig door de verwerving van vijf logistieke sites die voor lange termijn verhuurd zijn. Zij verhogen de resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum met 1,4 jaar en zorgen voor een WALL logistiek Nederland die 10,1 jaar bedraagt op 31 december 2018.

## Eindvervaldatum van de huurcontracten in de volledige portefeuille



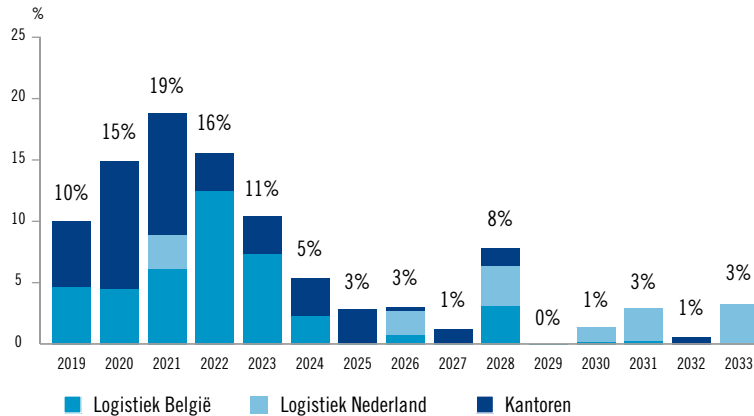
De eindvervaldagen van de huurcontracten van Intervest zijn goed verspreid over de komende jaren. 9% van de contracten heeft, op basis van de contractuele jaarhuur, een eindvervaldatum in het jaar 2019. In 2020 komt slechts 5% van de contracten op eindvervaldatum.

Op 16 februari 2018 vernam Intervest via de pers de intentie van Medtronic om haar logistieke vestiging in Oplabbeek te sluiten. De jaarhuur van Medtronic vertegenwoordigt 3% van de totale contractuele huurinkomsten van Intervest. Het contract heeft een eerste opzegmogelijkheid per 31 augustus 2022. Ondertussen zijn de eerste gesprekken met Medtronic gevoerd om de opties naar eventuele herverhuur en beëindiging van de overeenkomst in 2022 verder te onderzoeken.

De huurovereenkomst met PricewaterhouseCoopers in Woluwe Garden neemt een einde op 31 december 2021. Ondertussen is het voor Intervest duidelijk dat deze huurder, die 5% van de contractuele huurinkomsten van Intervest vertegenwoordigt, geen nieuwe huurovereenkomst zal afsluiten na deze einddatum en het pand zal verlaten tegen eind 2021. Intervest heeft met de succesvolle herpositionering van Greenhouse BXL al bewezen dat een eventueel vertrek van een belangrijke huurder niet noodzakelijk negatief hoeft te zijn. In de loop van 2019 zullen de toekomstmogelijkheden voor dit gebouw verder onderzocht worden, zowel op vlak van herontwikkeling tot een Greenhouse-hub als op vlak van desinvestering.

Ook wat betreft Nike Europe Holding dat 4% van de contractuele huurinkomsten vertegenwoordigt heeft de vennootschap momenteel geen duidelijkheid over de intentie tot al dan niet vernieuwing van de huidige terbeschikkingstellingsovereenkomst die deels in 2020 en deels in 2021 een einde zal nemen.

## Eerstvolgende vervaldatum van de huurcontracten in de volledige portefeuille



Gezien contracten vaak van het type 3/6/9 zijn, hebben een groot aantal huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. De grafiek toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag). Daar Intervest diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de drie jaar.

De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2018 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario, de in 2018 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van bijna 8 jaar, 14 jaar in 2017.

In 2019 komt 10% van de contracten op tussentijdse- of eindvervaldatum, waarvan 5% in de kantorenportefeuille en 5% in het logistiek vastgoed.



## 2. Financiële jaarresultaten 2018

### 2.1. Samenvatting

Het EPRA resultaat van Intervest over boekjaar 2018 bedraagt € 31,2 miljoen. Dit resultaat betekent een stijging van 14% tegenover het resultaat van € 27,4 miljoen in 2017. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 3% en bedraagt € 1,63 voor 2018 tegenover € 1,58 voor 2017. Dit ondanks een stijging van 10% van het gewogen gemiddeld aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging van november 2018 en het keuzedividend in mei 2018.

Deze stijging van het EPRA resultaat is hoofdzakelijk het gevolg van de stijging van de huurinkomsten met 11% door de acquisities van boekjaar 2017 en 2018 en de verhuringen in de bestaande vastgoedportefeuille, deels gecompenseerd door de beperkte toename van de vastgoedkosten en de hogere financieringskosten als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille.

De operationele marge is verbeterd met bijna 2% en stijgt van 81% in 2017 naar 83% in 2018. De gemiddelde rentevoet van de financieringen is gedaald van 2,6% in 2017 naar 2,4% in 2018 door kredietvernieuwingen en de uitgifte van een commercial-paperprogramma.

### 2.2. Kerncijfers

Aantal aandelen	2018	2017
Aantal aandelen op jaareinde	24.288.997	18.405.624
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.288.997	17.740.407
<i>Aantal dividendgerechtigde aandelen coupon 21</i>	18.891.443	<i>nvt</i>
<i>Aantal dividendgerechtigde aandelen coupon 22</i>	24.288.997	<i>nvt</i>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.176.981	17.409.850
<b>Resultaat per aandeel - aandeel van de Groep</b>		
Nettoresultaat (€)	1,78	1,22
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	1,63	1,58
Uitkeringspercentage* (%)	86%	89%
Brutodividend** (€)	1,40	1,40
Percentage roerende voorheffing	30%	30%
Nettodividend (€)	0,9800	0,9800
<b>Balansgegevens per aandeel - aandeel van de Groep</b>		
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,62	19,52
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	19,88	19,62
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	20,60	22,49
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	5%	15%

\* Intervest Offices & Warehouses is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen.

\*\* Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2019.

## 2.3. EPRA Kerncijfers

EPRA kerncijfers	31.12.2018	31.12.2017
EPRA resultaat (in € per aandeel) (groepsaandeel)	1,63	1,58
EPRA NAV (in € per aandeel)	19,88	19,62
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	19,49	19,28
EPRA Netto Initieel Rendement (in %)	6,2%	6,0%
EPRA Aangepast NIR (in %)	6,4%	6,2%
EPRA Huurleegstandspercentage (in %)	6,7%	13,8%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	17,4%	19,0%*
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	16,2%	17,6%*

\* Cijfers herwerkt na aanpassing in de berekening van de EPRA kost ratio's volgend uit een grondige analyse van de EPRA definities.

Cijfers zoals gepubliceerd in het Jaarverslag 2017:

EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten): 20,6%

EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten): 19,1%

Het EPRA NIR en het EPRA aangepast NIR op 31 december 2018 stijgen ten opzichte van 31 december 2017 als gevolg van de verhuringen in de bestaande portefeuille, gecompenseerd door de acquisities in de loop van 2017 en 2018 aan scherpere yields.

De EPRA kost ratio per 31 december 2018 is gedaald ten opzichte van 31 december 2017, als gevolg van de hogere huurinkomsten uit acquisities en de beperkte toename van de vastgoedkosten.



Tilburg

## 2.4. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	2018	2017
Huurinkomsten	47.920	43.349
Met verhuur verbonden kosten	-53	-4
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	806	623
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>48.673</b>	<b>43.968</b>
Vastgoedkosten	-6.394	-6.162
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-2.725	-2.729
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>39.554</b>	<b>35.077</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.033	-7.274
Ander portefeuilleresultaat	-2.472	-89
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>44.115</b>	<b>27.714</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-8.005	-7.467
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-1.615	1.119
Belastingen	-390	-180
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>34.105</b>	<b>21.186</b>
Minderheidsbelangen	-9	0
<b>NETTORESULTAAT - aandeel Groep</b>	<b>34.114</b>	<b>21.186</b>
<b>Toelichting:</b>		
EPRA resultaat	31.168	27.430
Portefeuilleresultaat	4.561	-7.363
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-1.615	1.119

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

De strategie van Intervest is gebaseerd op een heroriëntering van haar kantorenportefeuille en een groei van de logistieke vastgoedportefeuille. Voor boekjaar 2018 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest € 47,9 miljoen en stijgen hiermee met € 4,6 miljoen of 11% ten opzichte van boekjaar 2017 (€ 43,3 miljoen).

In de logistieke portefeuille nemen de huurinkomsten toe met € 4,0 miljoen. Dit is een stijging van 17% ten opzichte van 2017. De toename volgt voornamelijk uit de investeringen in 2017 die in 2018 een volledig jaar bijdragen aan het resultaat, alsook nieuwe logistieke acquisities in 2018 in Vuren, Eindhoven, Raamsdonksveer, Roosendaal, Tilburg en Gent die de huurinkomsten verder doen toenemen. Ook de in 2017 gerealiseerde uitbreidingen in de bestaande sites in Herentals en Herstal dragen bij tot de toename van de huurinkomsten.

In het kantorensegment nemen de huurinkomsten licht toe met € 0,6 miljoen door nieuwe verhuringen van leegstaande ruimtes in o.a. Mechelen Campus Toren en Woluwe Garden.

<sup>1</sup> Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2017.

De verhuringen in Greenhouse BXL zullen in de loop van 2019 gradueel bijdragen in de huurinkomsten van de vennootschap. Ook de acquisitie van Ubicenter in Leuven in december 2018 zal in 2019 een volledig jaar bijdragen aan het resultaat.

*Huurinkomsten stijgen in de logistieke vastgoedportefeuille met 17% door acquisities in Nederland en in de kantorenportefeuille met 2% door verhuringen in de bestaande portefeuille.*

De **vastgoedkosten** bedragen voor boekjaar 2018 € 6,4 miljoen (€ 6,2 miljoen). De beperkte stijging met € 0,2 miljoen wordt (i) voornamelijk veroorzaakt door de toename van de beheerskosten van het vastgoed met € 0,5 miljoen door de uitbreiding van het Intervest team door de groei van de vastgoedportefeuille, (ii) gedeeltelijk gecompenseerd door lagere technische kosten.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 2,7 miljoen voor boekjaar 2018 en zijn daarmee op hetzelfde niveau gebleven als vorig jaar (€ 2,7 miljoen).

De stijging van de huurinkomsten in combinatie met de beperkte toename van de vastgoedkosten en stabiele algemene kosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in 2018 stijgt met € 4,5 miljoen of 13% tot € 39,6 miljoen (€ 35,1 miljoen). Hierdoor verbetert de operationele marge van Intervest van 81% in 2017 naar 83% voor boekjaar 2018.

In boekjaar 2018 heeft Intervest geen vastgoedbeleggingen gedesinvesteerd.

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2018 € 7,0 miljoen (€ -7,3 miljoen). De positieve variëaties in de reële waarde zijn het gevolg van:

- de stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille met 2% of € 7,4 miljoen door het aanscherpen van de rendementen in Nederland en België, alsook door de meerwaarden op de acquisities van 2018
- de daling van de reële waarde van de kantorenportefeuille met € -0,4 miljoen, bestaande uit een algemene waardedaling van 1% of € 2,3 miljoen (door de aanpassing van de rendementen, deels gecompenseerd door een stijging van de reële waarde van Greenhouse BXL en Mechelen Campus Toren door de gerealiseerde verhuringen) en de meerwaarde op de acquisitie in Leuven in 2018 voor € 1,9 miljoen.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in 2018 € -2,5 miljoen (€ -0,1 miljoen) en omvat voornamelijk de voorziening voor 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 (niet-effectieve hedges))** bedraagt in 2018 € -8,0 miljoen (€ -7,5 miljoen). De toename van de financieringskosten is een gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. De in 2017 en 2018 uitgevoerde herfinancieringen ter optimalisering van de financieringsstructuur zorgen samen met het commercial-paperprogramma dat werd uitgerold in juli 2018 voor een gedeeltelijke compensatie van de toegenomen kosten en een daling van de gemiddelde financieringskost van Intervest.



*De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,4% inclusief bankmarges voor het boekjaar 2018 (2,6% in 2017).*

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** bevatten de wijziging in marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -1,6 miljoen (€ 1,1 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Interinvest van het boekjaar 2018 bedraagt € 34,1 miljoen (€ 21,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 31,2 miljoen (€ 27,4 miljoen); of een toename van € 3,7 miljoen of 14% hoofdzakelijk als gevolg van de stijging van de huurinkomsten door de acquisities van boekjaar 2017 en 2018 en de verhuringen in de bestaande vastgoedportefeuille, deels gecompenseerd door de beperkte toename van de vastgoedkosten en de hogere financieringskosten als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille.
- het **portefeuilleresultaat** van € 4,6 miljoen (€ -7,4 miljoen)
- de **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € -1,6 miljoen (€ 1,1 miljoen).

Voor het boekjaar 2018 betekent dit voor Interinvest een EPRA resultaat van € 31,2 miljoen (€ 27,4 miljoen). Rekening houdend met 19.176.981 gewogen gemiddeld aantal aandelen geeft dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,63 ten opzichte van € 1,58 per aandeel voor boekjaar 2017.

In het kader van haar groeistrategie heeft Interinvest in maart 2016 besloten een brutodividend voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel. Voor boekjaar 2018 zal aan de aandeelhouders een **brutodividend** van € 1,40 aangeboden worden<sup>2</sup> (€ 1,40 voor boekjaar 2017). Dit komt neer op een pay-out ratio van 86% van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2018 (€ 20,60) biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 6,8%.

2 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2019.



## 2.5. Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2018	31.12.2017
<b>ACTIVA</b>		
Vaste activa	867.582	663.846
Vlottende activa	19.582	15.572
<b>Totaal activa</b>	<b>887.164</b>	<b>679.418</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>477.208</b>	<b>359.366</b>
Kapitaal	219.605	167.720
Uitgiftepremies	167.883	111.642
Reserves	55.015	58.818
Nettoresultaat van het boekjaar	34.114	21.186
Minderheidsbelangen	591	0
<b>Verplichtingen</b>	<b>409.956</b>	<b>320.052</b>
Langlopende verplichtingen	297.951	255.584
Kortlopende verplichtingen	112.005	64.468
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>887.164</b>	<b>679.418</b>

### Actief <sup>3</sup>

*De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 867 miljoen op 31 december 2018.*

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** heeft in 2018 een groei gekend van 31% en is toegenomen met circa € 204 miljoen door acquisities en herontwikkelingen, in lijn met de strategie. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2018 € 867 miljoen (€ 663 miljoen). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2018 volgende evoluties gekend:

- de verwerving van zes logistieke sites in Nederland en één logistieke site in België en een kantoor-site in België met een totale aanschaffingswaarde van € 182 miljoen
- de verwerving van het terrein op de voormalige Ford-site in Genk door Genk Green Logistics voor een aanschaffingswaarde van € 3 miljoen
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande portefeuille voor € 10 miljoen, voornamelijk in Greenhouse BXL
- een stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille met 0,6% of € 4 miljoen
- de meerwaarden op de acquisities van 2018 voor € 3 miljoen
- de boekhoudkundige verwerking van de waarde van het gebruiksrecht voor het 'via recht van gebruik gehouden vastgoed' voor € 2 miljoen, conform IFRS 16 dat vanaf 1 januari 2018 van toepassing is.

<sup>3</sup> Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2017.

De **vlottende activa** bedragen € 20 miljoen (€ 16 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 10 miljoen uit handelsvorderingen waarvan € 9 miljoen vooruitfacturaties voor het eerste kwartaal van 2019, € 5 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 2 miljoen uit liquide middelen en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

## Passief <sup>4</sup>

*Het eigen vermogen is in 2018 toegenomen met € 118 miljoen of 33%.*

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2018 toegenomen met € 118 miljoen of 33% en bedraagt op 31 december 2018 € 477 miljoen (€ 359 miljoen op 31 december 2017), vertegenwoordigd door 24.288.997 aandelen (18.405.624 aandelen op 31 december 2017). Deze toename komt hoofdzakelijk hier uit voort.

- De kapitaalverhoging met onherleidbaar toewijzingsrecht in november 2018 voor een bedrag van € 100 miljoen, met een netto-opbrengst van € 98 miljoen (na aftrek van kosten) en de uitgifte van 5.397.554 nieuwe aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 30 november 2018.
- Het keuzedividend voor € 10 miljoen in mei 2018 waarbij de aandeelhouders van Intervest voor de uitkering van het dividend over het boekjaar 2017 voor 57,5% van hun aandelen geopteerd hebben voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit heeft geleid tot de creatie van 485.819 nieuwe aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2018.
- De dividenduitkering over boekjaar 2017 voor een bedrag van € 25 miljoen in mei 2018.
- Het nettoresultaat van het boekjaar 2018 voor € 34 miljoen.

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2018 door deze kapitaalverhogingen gestegen met € 53 miljoen tot € 221 miljoen (€ 168 miljoen) en de **uitgiftepremies** met € 56 miljoen tot € 168 miljoen (€ 112 miljoen).

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 55 miljoen (€ 59 miljoen).

Op 31 december 2018 bedraagt de **netto waarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,62 tegenover € 19,52 op 31 december 2017. De EPRA NAV per aandeel bedraagt € 19,88 op 31 december 2018. Dit betekent een stijging van € 0,26 tegenover een EPRA NAV per aandeel van € 19,62 op 31 december 2017 voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaat-generatie, de herwaardering van de portefeuille, en de dividenduitkering over het boekjaar 2017.

Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2018 € 20,60 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 5% ten opzichte van de reële netto waarde. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat het aandeel op 31 december 2018 zonder coupon 21 noteert, die onthecht is op 15 november 2018 en recht geeft op een pro rata temporis dividend van € 1,28. Hiermee rekening houdend noteert het aandeel met een premie van 12%.

*Marktkapitalisatie bereikt € 500 miljoen op 31 december 2018.*

<sup>4</sup> Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2017.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 298 miljoen (€ 256 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 289 miljoen (€ 252 miljoen) die voor € 254 miljoen bestaan uit langetermijnfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2019 en de in maart 2014 uitgegeven obligatielening van € 35 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 3 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden. Per 31 december 2018 is er voorts een voorziening aangelegd van € 3 miljoen voor uitgestelde belastingen en een bedrag van € 2 miljoen voor de verplichtingen voor het via recht van gebruik gehouden vastgoed, conform IFRS 16.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 112 miljoen (€ 64 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 87 miljoen (€ 47 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (financieringen met een vervaldag vóór 31 december 2019 en de in maart 2014 uitgegeven obligatielening van € 25 miljoen die op 1 april 2019 op vervaldatum komt), voor € 5 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 18 miljoen uit overlopende rekeningen.

## 2.6. Financiële structuur

### Ontwikkelingen in 2018

Het financieringsbeleid van Interinvest is gericht op het optimaal financieren van de groeistrategie van de vennootschap. Hierbij wordt een evenwichtige verhouding van schulden en eigen vermogen nagestreefd, waarbij het de bedoeling is om de schuldgraad tussen 45% en 50% te behouden. Interinvest zorgt voor voldoende beschikbare middelen om de lopende projecten te financieren en om te kunnen ingaan op groeiopportuniteiten. Een goede diversificatie van verschillende financieringsbronnen wordt beoogd, alsook een adequate spreiding van de vervaldagen van de financieringen. Interinvest besteedt blijvend aandacht aan het actief beheer van de financiële risico's waaronder renterisico, liquiditeitsrisico en financieringsrisico.

Concreet heeft Interinvest in 2018 haar financieringsportefeuille uitgebreid met € 88 miljoen of 22%. De verdere optimalisering van haar financieringsstructuur is verwezenlijkt door:

- het uitgeven van een commercial paper in juli 2018 ter verdere diversificatie van de financieringsbronnen voor een bedrag van maximaal € 70 miljoen (waarvan € 30 miljoen opgenomen op 31 december 2018) met een looptijd van 3 maanden (maximale looptijd 1 jaar). De opname is volledig ingedekt door backuplijnen van de begeleidende banken (Belfius Bank en KBC Bank) die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van de commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken. Bovendien is nog € 5 miljoen bijkomende backuplijn beschikbaar voor de verdere uitbreiding van het programma.
- het afsluiten en verlengen van bankfinancieringen die geleid hebben tot het quasi stabiel houden van de gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen op 4,4 jaar op jaareinde 2018 (4,6 jaar op jaareinde 2017) door:
  - het afsluiten van een bijkomende financiering van € 35 miljoen bij Belfius Bank met een looptijd van 5 jaar
  - het afsluiten van een bijkomende financiering van € 25 miljoen bij KBC Bank met een looptijd van 5 jaar
  - het verlengen van de financiering bij ING voor € 20 miljoen met een looptijd van 4,5 jaar
  - het uitbreiden van de financiering bij Bank Degroof Petercam met een verhoging van de kredietlijn met € 5 miljoen en de verlenging van het krediet met 5 jaar

- de aanscherping van haar indekkingsstrategie door de huidige lage rentevoeten: waar in 2016 de beoogde indekkingsratio nog 66% was, heeft Intervest het streefdoel voor de indekkingsratio verhoogd tot minstens 80%. De indekkingsratio bedraagt 84% op jaareinde 2018 (76% op 31 december 2017) en is het gevolg van het afsluiten van nieuwe interest rate swaps voor € 100 miljoen met looptijden tussen 5 en 7 jaar.

Deze financieringen, rente-indekkingen en optimalisaties hebben er voor gezorgd dat de gemiddelde financieringskost van Intervest verlaagd is van 2,6% in 2017 naar 2,4% in 2018.

Deze (her)financieringen tonen het vertrouwen van de financiële instellingen in Intervest en haar strategie aan. Ze hebben geleid tot een adequate spreiding van de vervaldagenkalender van de langetermijnfinancieringen tussen 2019 en 2026, met oog voor evenwicht tussen kostprijs, looptijd en diversifiëring van de financieringsbronnen.

Bovendien is er op jaareinde 2018 een buffer van € 113 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van de gecommitteerde pijplijn van acquisitieprojecten van € 57 miljoen, de terugbetaling van de obligatielening die op 1 april 2019 vervalt voor € 25 miljoen en de dividendbetaling in mei 2019. In januari 2019 heeft Intervest bijkomend een financiering afgesloten voor een bedrag van € 25 miljoen met een looptijd van 7 jaar met Triodos Bank, gespecialiseerd in het financieren van duurzame projecten en ondernemingen.

De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt 43,5% op 31 december 2018 (44,6% op 31 december 2017). De afname met 1,1% ten opzichte van 31 december 2017 is voornamelijk het gevolg van de combinatie van investeringen in vastgoedbeleggingen voor € 195 miljoen, deels gefinancierd met vreemd vermogen en deels met financiële middelen uit de kapitaalverhoging en het keuzedividend.

### *De schuldgraad van Intervest bedraagt 43,5% op 31 december 2018.*

Door deze beperkte schuldgraad van 43,5% op 31 december 2018 kan er nog circa € 120 miljoen geïnvesteerd worden met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.

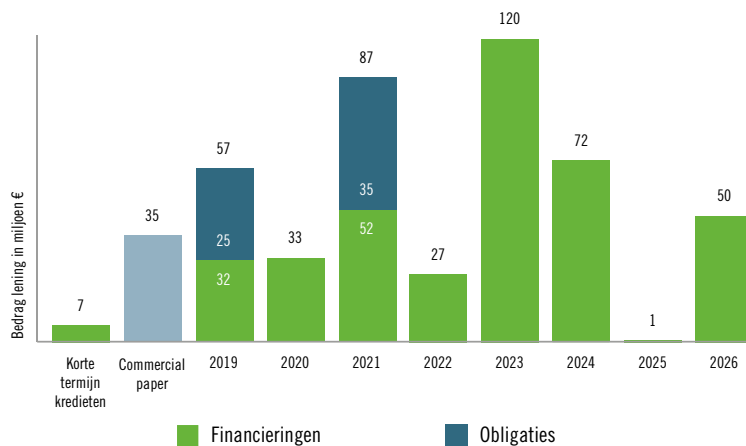
Deze solide kapitaalstructuur is gerealiseerd door de creatie van € 110 miljoen nieuw kapitaal door de uitgifte van 32 % aandelen in de loop van 2018 in het kader van de kapitaalverhoging en het keuzedividend met een succesratio van 57,5%.

## Overzicht op 31 december 2018

Overige belangrijke kenmerken van de financiële structuur op jaareinde 2018.

### Kredietlijnen

- 80% langetermijnkredietlijnen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,4 jaar (4,6 jaar op jaareinde 2017) en 20% kortetermijnkredietlijnen (€ 100 miljoen) die bestaan uit:
  - 35% (€ 35 miljoen) commercial paper
  - 30% (€ 30 miljoen) kredieten die binnen het jaar vervallen
  - 25% (€ 25 miljoen) obligatielening die op 1 april 2019 vervalt
  - 8% (€ 8 miljoen) kredieten met onbeperkte looptijd
  - 2% (€ 2 miljoen) afbetalingskredieten
- financieringsbronnen
  - bilaterale kredietlijnen 69%
  - institutionele financieringen 12%
  - obligatieleningen 12%
  - commercial paper 7%
- gespreide vervaldata van de kredietlijnen tussen 2019 en 2026



- spreiding van de kredieten over zeven Europese financiële instellingen, obligatiehouders en een commercial-paperprogramma.

### Indekkingsratio

- van de opgenomen kredieten heeft 84% een vaste rentevoet of is gefixeerd door rente-swaps en heeft 16% een variabele rentevoet
- 65% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 35% heeft een variabele rentevoet
- interest rate swaps voor een totaal notioneel bedrag van € 250 miljoen.
- op 31 december 2018 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 4,2 jaar (3,6 in 2017)
- op 31 december 2018 is de gewogen gemiddelde rentevoet van de interest rate swaps 0,6% (0,7% in 2017)
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 3,6 miljoen negatief.

### Interestcover ratio

- ratio van 4,9 voor 2018 (4,7 voor 2017).

### 3. Vooruitzichten 2019

Na het succesvol bereiken van haar doelstellingen in 2018 zal Interinvest in 2019, 2020 en 2021 haar strategisch groeiplan onverminderd verderzetten met de heroriëntering van haar kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille. De permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten maken dat Interinvest haar strategie en aanpak jaarlijks zorgvuldig opvolgt en verfijnt zonder daarbij aan de essentie te raken.

#### 3.1. Investerings- en ontwikkelingspotentieel

In 2019 zal Interinvest haar investeringsstrategie verder zetten en verwacht de vennootschap de vastgoedportefeuille verder uit te breiden tot een **reële waarde van € 1 miljard** tegen het einde van **2019** en **€ 1,3 miljard** tegen eind **2021**.

Gezien de grote belangstelling van investeerders voor de logistieke investeringsmarkt en de relatief hoge prijzen die daarvan het gevolg zijn, zullen **acquisities** in de logistieke portefeuille, net zoals in 2018, bestaan uit een gezonde mix van “duurdere” afgewerkte gebouwen met kwaliteitsvolle huurders met langetermijnhuurovereenkomsten, en ontwikkelingen van vastgoedsites, al dan niet volledig voorverhuurd. Deze laatsten genereren een hoger rendement in de portefeuille, waarbij uiteraard de hiermee verbonden bouw- en ontwikkelingsrisico's nauwlettend in het oog gehouden zullen worden.

Om deze ontwikkelingen te realiseren, zal Interinvest de mogelijkheid onderzoeken om een **grondreserve** aan te leggen in de buurt van haar reeds bestaande clusters in België en Nederland.

De verhouding van de beide **vastgoedsegmenten** in de portefeuille bedraagt op 31 december 2018 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen. Naar de toekomst toe zal de groei van de vastgoedportefeuille zich voornamelijk realiseren in het logistieke vastgoed, zowel in België als in Nederland. De kantoorgebouwen zullen evenwel steeds een essentieel deel van de portefeuille uitmaken.

Voor 2019 heeft Interinvest reeds drie **projectontwikkelingen in pijplijn** in Nederland voor een totaalbedrag van € 57 miljoen en een verwachte totale huurinkomstestroom van circa € 3,5 miljoen op jaarbasis (zie hoofdstuk 1.4). Deze projecten zullen in de loop van 2019 opgeleverd worden.

- Roosendaal Borchwerf I: een logistiek complex van 24.100 m<sup>2</sup> opslagruimte, 3.200 m<sup>2</sup> mezzanine en 600 m<sup>2</sup> kantoren.
- Roosendaal Borchwerf II: nieuwbouw built-to-suit industrieel pand op het industrieterrein Borchwerf II van 17.900 m<sup>2</sup>. De site bestaat uit een productieruimte en distributiecentrum van circa 15.200 m<sup>2</sup> en heeft circa 600 m<sup>2</sup> mezzanine en 2.100 m<sup>2</sup> kantoorruimte.
- Eindhoven - Gold Forum: logistieke zeer duurzame ontwikkeling van 21.000 m<sup>2</sup>, aansluitend op Silver Forum, de site die Interinvest sinds juni 2018 in portefeuille heeft.

Ook de logistieke site in Zellik die Interinvest verworven heeft in december 2017, biedt de mogelijkheid tot herontwikkeling in 2019 of later. De site in Zellik is een strategische locatie in de Brusselse periferie, gelegen op de as Antwerpen - Brussel - Nijvel. De Brusselse periferie blijft een toplocatie voor Belgische logistiek, zowel voor nationale als voor snelle stadsdistributie. Interinvest voorziet om op deze locatie een state-of-the-art nieuwbouw te realiseren van circa 29.000 m<sup>2</sup> magazijnruimte en bijhorende kantoren.

In 2019 zal Interinvest zich eveneens focussen op de uitwerking van het **Genk-Green-Logisticsproject** dat in belangrijke mate zal bijdragen aan de toekomstige realisatie van het groeiplan van Interinvest. De Vlaamse Waterweg zal er zorg dragen voor de sanering- en sloopwerken en de aanleg van de infrastructuur. Interinvest is gestart met de commercialisatie van de site van in totaal 250.000 m<sup>2</sup> logistiek vastgoed en verwacht de bouw van een eerste logistiek gebouw van circa 20.000 m<sup>2</sup> te kunnen aanvatten in de tweede jaarhelft van 2019.

In Duitsland wordt de markt van het logistieke vastgoed verder verkend. Interinvest zal evalueren of er investeringsopportuniteiten mogelijk zijn die passen in de strategie en die voldoende toegevoegde waarde verschaffen.

Voor de **kantorenportefeuille** zal Interinvest enkel op opportunistische wijze investeren in kantoorgebouwen indien het aanvangsrendement voldoende aantrekkelijk is en de gebouwen de mogelijkheid bieden om het Greenhouse-concept uit te rollen. Ook bepaalde bestaande kantoorgebouwen van Interinvest zullen in de toekomst omgevormd worden tot multitenant gebouwen met servicegerichte aanpak. Op deze wijze gaat Interinvest verder met haar strategie tot heroriëntering van de kantoorgebouwen naar servicegerichte inspirerende werkomgevingen waar werken een beleving is.

De doelstelling om de portefeuille te laten groeien naar € 1 miljard tegen 31 december 2019 en naar € 1,3 miljard tegen eind 2021 is onder voorbehoud van asset rotatie in de kantorenportefeuille waarbij kleinere, alleenstaande, niet optimale of verouderde kantoorgebouwen waar geen Greenhouse-concept mogelijk is, zullen gedesinvesteerd worden indien zich hiervoor voldoende interessante opportuniteiten voordoen. Ook houdt Interinvest de mogelijkheid open om logistieke panden die niet voldoende optimaal zijn voor de huidige en toekomstige logistieke marktvereisten van logistieke spelers, te desinvesteren. Desinvesteringen op regelmatige basis zijn immers noodzakelijk om de kwaliteit van de activa verder te verbeteren en de vastgoedportefeuille continu te verjongen.

## 3.2. Verhuuractiviteit

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Interinvest bedraagt 93% op 31 december 2018, 88% voor de kantoorgebouwen en 98% in de logistieke portefeuille.

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. Interinvest streeft ernaar het volume aan nieuwe verhuringen, verlengingen en uitbreidingen in de kantorenportefeuille minimaal stabiel te houden. In januari 2019 heeft Interinvest vernomen dat haar huurder PwC het kantoorgebouw Woluwe Garden zal verlaten tegen eind 2021. Interinvest zal in de loop van 2019 de toekomstmogelijkheden voor dit gebouw onderzoeken, zowel op vlak van herontwikkeling tot een Greenhouse-hub als op vlak van desinvestering.

De evolutie van de bezettingsgraad in het logistieke segment zal onder andere afhangen van de evoluties op de site in Opglabbeek. Huurder Medtronic heeft besloten om haar logistieke vestiging in Opglabbeek te sluiten. De jaarhuur van Medtronic vertegenwoordigt 4% van de totale contractuele huurinkomsten van Interinvest. Het contract heeft een eerste opzegmogelijkheid per 31 augustus 2022. Er zijn gesprekken met Medtronic lopende om de opties naar eventuele herverhuring en/of vervroegde beëindiging met afkoop van de huurovereenkomst verder te onderzoeken.



### 3.3. Beyond real estate

Intervest blijft permanent inspelen op wijzigende marktomstandigheden en mee-evolueren in combinatie met een stevige vastgoedervaring.

In de strategische evolutie van het louter verhuren van m<sup>2</sup> naar het aanbieden van flexibele oplossingen en een uitgebreide dienstverlening gaat Intervest met de concepten van Greenhouse-hub en turnkey solutions verder op de ingeslagen weg: *beyond real estate*. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, zorgt Intervest voor het 'ontzorgen' van de klanten en het bieden van meerwaarde. Ook in 2019 zal Intervest er naar streven om bij nieuwe verhuringen of verlengingen van bestaande huurovereenkomsten turnkey solutions te implementeren: een compleet op maat gemaakte oplossing gaande van inrichtingsplannen, werfopvolging tot coördinatie van verhuis, binnen een vooropgestelde timing en budget.

### 3.4. Financiering

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

Op jaareinde 2018 heeft Intervest een buffer van € 113 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van de gecommitteerde pijplijn van acquisitieprojecten van € 57 miljoen, de terugbetaling van de obligatielening die op 1 april 2019 vervalt voor € 25 miljoen en de dividendbetaling in mei 2019.

In januari 2019 heeft Intervest bijkomend een financiering afgesloten voor een bedrag van € 25 miljoen met een looptijd van 7 jaar met Triodos Bank, gespecialiseerd in het financieren van duurzame projecten en ondernemingen. Zo wordt verder gewerkt aan de diversificatie van financieringsbronnen en financieringspartners.

In 2019 dient slechts één krediet, dat 6% uitmaakt van de kredietlijnen voor een bedrag van € 30 miljoen, geherfinancierd te worden in het derde kwartaal.

Om de verdere groei van de vennootschap te garanderen zullen uitgiftes van schuldinstrumenten en aandelenuitgiftes ter financiering bestudeerd worden en steeds zoveel mogelijk afgestemd worden op de pijplijn van de vastgoedinvesteringen.

### 3.5. EPRA resultaat en brutodividend

Het brutodividend van € 1,40 per aandeel dat Intervest aangekondigd heeft in het kader van haar groeistrategie 2016-2018 wordt bevestigd en zal voorgesteld worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2019.

Op basis van het huidige strategisch plan 2019-2021 verwacht Intervest de vastgoedportefeuille te laten groeien tot € 1 miljard tegen eind 2019 en tot € 1,3 miljard tegen eind 2021, met inachtnaam van mogelijke desinvesteringen ter verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.

Voor boekjaar 2019 voorziet Intervest een groei van het EPRA resultaat per aandeel van 3%. Intervest wenst uit strategisch oogpunt voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten beschikbaar te houden in de vennootschap voor de uitbouw van het Greenhouse-concept en andere innovaties en renovaties in haar gebouwen. Daarom heeft Intervest besloten een brutodividend voor boekjaar 2019 te voorzien van minimum € 1,50<sup>1</sup> per aandeel. Dit betekent een brutodividendrendement van 7,3% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2018, die € 20,60 bedraagt en komt neer op een pay-out ratio van circa 90%<sup>2</sup> van het verwachte EPRA- resultaat.

Dit voorziene brutodividend kan verhoogd worden indien de omstandigheden met betrekking tot de geplande investeringen en/of bijkomende verhuringen in de vastgoedportefeuille, die leiden tot een verdere stijging van het EPRA resultaat, zulks mogelijk en opportuun maken.

1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergaderingen te houden in 2020.

2 Intervest Offices & Warehouses is een gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeeringsverplichting van minimaal 80% van het EPRA resultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen. Het brutodividend zal steeds minimum 80% van dit bedrag bedragen zodat de GVV steeds voldoet aan haar wettelijke verplichtingen.

### 3.6. Duurzaamheid

Intervest zet ook in 2019 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.

Sinds 2009 certificeert Interinvest stelselmatig en stapsgewijs de milieuprestaties van haar gebouwen op basis van de internationaal erkende beoordelingsmethode BREEAM-In-Use. In 2019 zal Interinvest nagaan welke bestaande certificaten hernieuwd kunnen worden of welke acties nodig zijn om nog niet gecertificeerde gebouwen te certificeren.

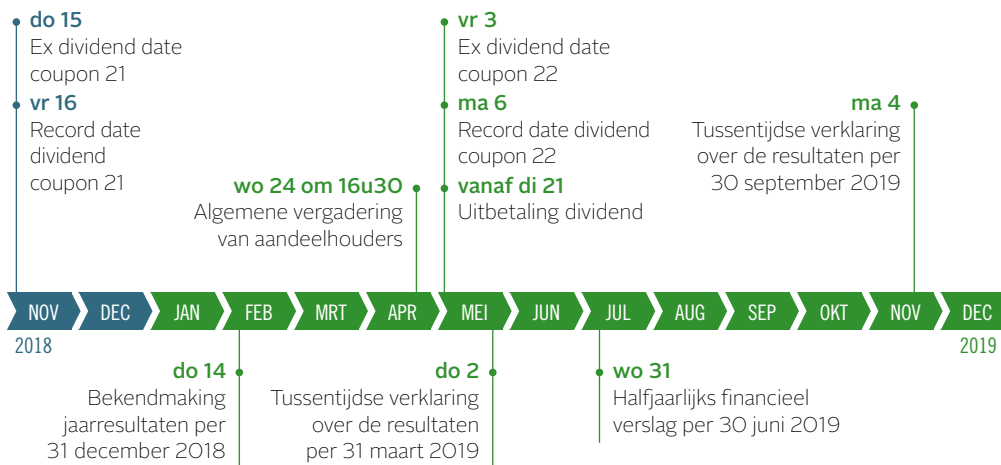
Bij nieuwbouwprojecten in Nederland, waar Interinvest bij aanvang van de bouwwerken reeds betrokken partij is zoals in Roosendaal Braak of Gold Forum Eindhoven, wordt een BREEAM excellent tot outstanding classificatie nagestreefd. Bij de in 2017 en 2018 nieuw verworven panden gaat Interinvest na in welke mate energie opgewekt kan worden aan de hand van fotovoltaïsche installaties op de daken.

Interinvest zal ook in 2019 meewerken aan Flux50, het samenwerkingsverband tussen de Vlaamse overheid, de onderzoekswereld en de industrie om van Vlaanderen een 'smart energy region' te maken. Samen met o.m. Quares, Engie en Continental maakt Interinvest deel uit van het business consortium dat op de kantorensite Mechelen Campus en directe omgeving de mogelijkheden zal analyseren om er op termijn een smart-gridomgeving te maken waar energie onderling uitgewisseld kan worden.

Met de Greenhouse-formule focust Interinvest op het community gebeuren op alle Greenhouse locaties tussen coworkers, huurders van serviced offices en traditionele kantoren, en ook werknemers van de kantoren rondom. Het community gebeuren over de drie Greenhouse locaties zal verder versterkt worden in 2019, o.m. aan de hand van een app die Greenhouse-activiteiten aankondigt en ook een CRM-tool is die de mogelijkheid geeft om contacten met nieuwe zakenrelaties te leggen. Interinvest is eveneens van plan om het in 2018 verworven kantorencomplex Ubicenter in Leuven mee te betrekken in het Greenhouse-concept.



## 4. Financiële kalender 2019



Naar aanleiding van de kapitaalverhoging van november 2018 zijn 5.397.554 nieuwe Intervest-aandelen uitgegeven. Alle aandelen nemen deel, op dezelfde wijze, in de resultaten van Intervest en geven recht op de dividenden die door Intervest worden toegekend. De nieuwe aandelen zijn evenwel uitgegeven zonder coupon nr. 21.

Coupon nr. 21 is reeds onthecht op 15 november 2018 en geeft recht op een pro rata temporis brutodividend voor de periode vanaf 1 januari 2018 tot en met 29 november 2018, ter waarde van € 1,28 per aandeel.

Coupon nr. 22 geeft recht op een pro rata temporis brutodividend voor de periode vanaf 30 november 2018 tot 31 december 2018, ter waarde van € 0,12 per aandeel. De ex-dividend date voor coupon nr. 22 is voorzien op 3 mei 2019.

Beide coupons zullen, naar verwachting en onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders, uitbetaald worden vanaf 21 mei 2019.

Het jaarverslag over het boekjaar 2018 zal vanaf 22 maart 2019 ter beschikking zijn op de website van de vennootschap ([www.intervest.be](http://www.intervest.be)).

**Intervest Offices & Warehouses nv (hierna Intervest)**, werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Intervest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties in de binnenstad en buiten het centrum van steden. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel; het logistieke gedeelte op de as Antwerpen - Brussel - Nijvel en Antwerpen - Limburg - Luik en breidt zich verder uit in België, Nederland en richting Duitsland. Intervest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m<sup>2</sup>. De vennootschap gaat *beyond real estate* met het aanbieden van 'turnkey solutions' (een totaaloplossing op maat van én met de klant), een uitgebreide dienstverlening, coworking en serviced offices.

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

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

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

## Bijlagen: Financiële staten <sup>1</sup>

### Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	2018	2017
Huurinkomsten	47.920	43.349
Met verhuur verbonden kosten	-53	-4
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>47.867</b>	<b>43.345</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	729	881
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9.919	12.864
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-529	-375
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9.919	-12.864
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	606	117
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>48.673</b>	<b>43.968</b>
Technische kosten	-1.059	-1.325
Commerciële kosten	-166	-252
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-587	-634
Beheerskosten van het vastgoed	-4.019	-3.544
Andere vastgoedkosten	-563	-407
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-6.394</b>	<b>-6.162</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>42.279</b>	<b>37.806</b>
Algemene kosten	-2.749	-2.722
Andere operationele opbrengsten en kosten	24	-7
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>39.554</b>	<b>35.077</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.033	-7.274
Ander portefeuilleresultaat	-2.472	-89
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>44.115</b>	<b>27.714</b>
Financiële opbrengsten	45	161
Netto-interestkosten	-8.039	-7.621
Andere financiële kosten	-11	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-1.615	1.119
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-9.620</b>	<b>-6.348</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>34.495</b>	<b>21.366</b>
Belastingen	-390	-180
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>34.105</b>	<b>21.186</b>

<sup>1</sup> De commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit persbericht, zou moeten doorgevoerd worden.

in duizenden €	2018	2017
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>34.105</b>	<b>21.186</b>
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>
<b>NETTORESULTAAT - aandeel Groep</b>	<b>34.114</b>	<b>21.186</b>
<b>Toelichting:</b>		
EPRA resultaat	31.168	27.430
Portefeuilleresultaat	4.561	-7.363
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-1.615	1.119
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Aantal aandelen op jaareinde	24.288.997	18.405.624
Aantal dividendgerechtigde aandelen op jaareinde	24.288.997	17.740.407
<i>Aantal dividendgerechtigde aandelen coupon 21</i>	<i>18.891.443</i>	<i>nvt</i>
<i>Aantal dividendgerechtigde aandelen coupon 22</i>	<i>24.288.997</i>	<i>nvt</i>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.176.981	17.409.850
Nettoresultaat (€)	1,78	1,22
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,78	1,22
EPRA resultaat (€)	1,63	1,58

## 2. Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	2018	2017
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>34.105</b>	<b>21.186</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>34.105</b>	<b>21.186</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	34.114	21.186
Minderheidsbelangen	-9	0

### 3. Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.12.2018	31.12.2017
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>867.582</b>	<b>663.846</b>
Immateriële vaste activa	508	501
Vastgoedbeleggingen	866.504	662.539
Andere materiële vaste activa	400	611
Financiële vaste activa	156	182
Handelsvorderingen en andere vaste activa	14	13
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>19.582</b>	<b>15.572</b>
Handelsvorderingen	10.120	9.609
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5.092	3.471
Kas en kasequivalenten	1.972	728
Overlopende rekeningen	2.398	1.764
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>887.164</b>	<b>679.418</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>477.208</b>	<b>359.366</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>476.617</b>	<b>359.366</b>
Kapitaal	219.605	167.720
Uitgiftepremies	167.883	111.642
Reserves	55.015	58.818
Nettoresultaat van het boekjaar	34.114	21.186
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>591</b>	<b>0</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>409.956</b>	<b>320.052</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>297.951</b>	<b>255.584</b>
Langlopende financiële schulden	288.573	252.371
<i>Kredietinstellingen</i>	253.725	192.675
<i>Obligatielening</i>	34.848	59.696
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.460	2.020
Andere langlopende verplichtingen	3.010	1.001
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.908	192
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>112.005</b>	<b>64.468</b>
Kortlopende financiële schulden	87.282	46.805
<i>Kredietinstellingen</i>	30.631	46.805
<i>Commercial Paper</i>	30.000	0
<i>Obligatielening</i>	24.983	0
<i>Financiële leasing</i>	1.668	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	152	3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.249	2.290
Andere kortlopende verplichtingen	1.774	217
Overlopende rekeningen	17.548	15.153
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>887.164</b>	<b>679.418</b>