



## Kerncijfers 2020 Q3<sup>1</sup>

- **Vastgoedportefeuille**  
€ 974 miljoen: groei met 9%, of  
€ 81 miljoen
- **Yield**  
Waardestijging door aanscherpen  
rendementen in logistiek vastgoed in  
Nederland met 28 bp
- **EPRA resultaat per aandeel**  
€ 1,18 (€ 1,46 2019 Q3, resp. € 1,26  
excl. Medtronic)
- **EPRA NAV**  
€ 21,89 per aandeel (€ 21,79)
- **Bezettingsgraad**  
92% (93%)
- **Beperkte schuldgraad**  
43% (39%)
- **Gemiddelde rentevoet van  
de financieringen**  
2,0% (2,2% 2019 Q3)
- **Beoogd brutodividend per aandeel  
voor 2020**  
€ 1,53, op hetzelfde peil als voor 2019
- **Verwacht EPRA resultaat per aandeel  
2020** op basis van huidige forecasts:  
tussen € 1,57 en € 1,62

<sup>1</sup> Ten opzichte van 31 december 2019

## Activiteiten 2020 Q3

- **Duurzaamheid**  
Actieve inzet op duurzaamheid: reeds  
21%<sup>1</sup> van de gebouwen is minstens  
BREEAM 'Very Good' gecertificeerd
- **Beyond real estate**  
Lancering coronaproof kantoorcon-  
cept NEREOS
- **Genk Green Logistics**  
Eerste state-of-the-art logistiek  
nieuwbouwproject van circa 25.000 m<sup>2</sup>  
volgens BREEAM 'Outstanding'-norm  
wordt opgeleverd in Q4 2020

<sup>1</sup> Op basis van de reële waarde


## Corona-impact

- **Solide basis** door activiteiten in twee  
vastgoedsegmenten, sectorale spre-  
ding van de huurders, voldoende finan-  
cieringscapaciteit en sterke balans
- **Gelimiteerde impact op het EPRA  
resultaat** van de eerste negen maanden  
van 2020
- Inning van **huurvorderingen** in lijn met  
normaal betalingspatroon;  
99% ontvangen van Q3 2020
- Stabiele **bezettingsgraad**
- **Team Interinvest**  
Operationeel en beschikbaar  
via telewerken

*Vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van de mogelijke effecten van de coronacrisis en de begeleidende overheidsmaatregelen.*



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

Alternatieve prestatemaatstaven zijn maatstaven die Interinvest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit persbericht maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatemaatstaven. De begrippen die Interinvest beschouwt als een alternatieve prestatemaatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website [www.interinvest.be](http://www.interinvest.be), genaamd “Begrippenlijst en alternatieve prestatemaatstaven”. De alternatieve prestatemaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA-richtlijn. EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten. Voor meer informatie wordt verwezen naar [www.epra.com](http://www.epra.com).



## Operationele activiteiten van het derde kwartaal 2020

Interinvest Offices & Warehouses (hierna 'Interinvest') heeft ook in het derde kwartaal van 2020 actief ingezet op duurzame waardecreatie volgens haar strategie [#connect2022](#)<sup>1</sup>.

Voor het eerst in haar geschiedenis heeft Interinvest een **balanstotaal** bereikt van **meer dan € 1 miljard**. De **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 30 september 2020 € 974 miljoen, een toename van 9% of € 81 miljoen ten opzichte van de reële waarde per 31 december 2019 (€ 893 miljoen). Interinvest zet stapsgewijs haar strategisch groeiplan verder, gekoppeld aan de verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille met aandacht voor duurzaamheid.

Zo is in het derde kwartaal van 2020 de kwaliteit van de totale vastgoedportefeuille verder geoptimaliseerd met het behalen van enkele nieuwe BREEAM-certificeringen. Momenteel is 21% van de totale vastgoedportefeuille minstens **BREEAM 'Very Good'** gecertificeerd, waardoor het behalen van de duurzaamheidsdoelstelling van 30% tegen 2022 dichterbij komt.

De **impact** van de **coronacrisis** op het EPRA resultaat van de eerste negen maanden van 2020 is gelimiteerd. De resultaten van de logistieke sector en de kantoren vertonen geen negatieve impact tijdens de eerste negen maanden van 2020. In de Greenhouse-hubs is wel een effect te merken van minder activiteit in de coworking lounges en in de vergaderzalen door het verplichte telewerken en de 1,5 m-afstandsregel. Dit effect geeft geen beduidende impact op het EPRA resultaat aangezien de huurinkomsten van de Greenhouse-hubs minder dan 1% bedragen van de totale huurinkomsten van Interinvest.

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



Berchem › Greenhouse Antwerp - Coworking



De handelsvorderingen op de balans op 30 september 2020 bedragen € 17,9 miljoen en omvatten € 16,3 miljoen niet vervallen vorderingen (vooruitfacturatie van de huur van het vierde kwartaal en in september opgemaakte doorfacturaties van lasten met de standaard vervaldag van 30 dagen). De toename met € 5,9 miljoen ten opzichte van 2019 is dus geen gevolg van de coronacrisis, maar volgt voornamelijk uit het doorrekenen van belastingen (onroerende voorheffing) aan de huurders net voor balansdatum. De inning van de huur volgt nog steeds een regulier en consistent patroon. Momenteel heeft Interinvest 99% van de huurgelden van het derde kwartaal 2020 ontvangen evenals 83% van de verhuurfacturen van oktober 2020 (voor de maandhuren) en het vierde kwartaal van 2020 (voor de kwartaalhuren).

De bezettingsgraad bedraagt 92% en is quasi stabiel gebleven ten opzichte van eindejaar 2019, ondanks de coronacrisis.

Interinvest heeft voortvloeiend uit deze crisis in het derde kwartaal van 2020 het coronaproef kantoorconcept 'NEREOS' (NEw REality Office Space) gelanceerd. Het ziet er naar uit dat het nieuwe normaal een gemengd kantoor is, een kantoor dat sociale afstandsmaatregelen combineert met flexibele werktijden en misschien zelfs werken op afstand. Het NEREOS-kantoorconcept speelt in op deze nieuwe 'blended werkomgeving' van vandaag. Deuren die vlot met de elleboog te openen zijn. Akoestische viltpanelen die persoonlijke werkbubbels afbakenen. Tapijten die duidelijk de anderhalve meter bubbel visualiseren, scheiding van publieke en privégedeeltes, strikt éénrichtingsverkeer, ... Interinvest wil inspirerende, flexibele en duurzame kantooroplossingen aanreiken in lijn met haar strategische positionering *beyond real estate*.



NEREOS › NEw REality Office Space

In Genk verloopt de uitwerking van het duurzame **Genk-Green-Logisticsproject** voor de herontwikkeling van zone B van de Ford-site tot een complex rekening houdend met BREEAM 'Outstanding'-normen, zoals gepland. Dit herontwikkelingsproject ligt in lijn met de strategie van Interinvest om duurzaam waarde te creëren. Het eerste logistiek complex van circa 25.000 m<sup>2</sup> wordt, rekening houdend met BREEAM 'Outstanding'-normen, in Q4 2020 opgeleverd. De commercialisering van het grootschalige state-of-the-art project van in totaal 250.000 m<sup>2</sup> is volop gang. Gedetailleerde informatie over de logistieke hotspot is te vinden via [www.genkgreenlogistics.be](http://www.genkgreenlogistics.be).



Genk › Genk Green Logistics - Artist impression

## Vastgoedportefeuille op 30 september 2020

VASTGOEDBELEGGINGEN	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	973.790	892.813	924.686
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (€ 000)	953.635	859.513	903.380
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	92%	93%	91%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	89%	90%	89%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	95%	96%	93%
▪ Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (%)	91%	100%	100%
▪ Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (%)	99%	94%	90%
Totale verhuurbare oppervlakte (000 m <sup>2</sup> )	1.039	946	1.054

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 30 september 2020 € 974 miljoen (€ 893 miljoen op 31 december 2019). Deze totale waarde omvat naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur ten bedrage van € 954 miljoen, € 9 miljoen ontwikkelingspotentieel (Genk Green Logistics eerste gebouw) en € 11 miljoen voor grondreserves (Genk, Herentals en 's-Hertogenbosch in Nederland).

De toename met € 81 miljoen in de eerste negen maanden van 2020 is voornamelijk het gevolg van:

- › de verwerving van drie logistieke sites in Nederland (Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Venlo) met een totale aanschaffingswaarde van € 43 miljoen
  - › de verwerving van aandelen van een vastgoedvennootschap met een kantoorgebouw in Herentals waarvan de reële waarde € 12 miljoen bedraagt
  - › de investeringen in projectontwikkelingen in Genk Green Logistics, Merchtem en Roosendaal Braak voor € 14 miljoen
  - › de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 4 miljoen, voornamelijk in Greenhouse BXL (parkeergebouw)
  - › de overboeking van de zonnepanelen van de vastgoedbeleggingen naar de materiële vaste activa in overeenstemming met IAS 16 voor een bedrag van € 2 miljoen
  - › de toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met € 10 miljoen.
- In de logistieke portefeuille neemt de reële waarde toe met € 18,4 miljoen of 3% als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen in Nederland en België als gevolg van de schaarste op de investeringsmarkt en de boost van e-commerce door de coronacrisis waarbij meer lokaal gestockeerd wordt.
- De reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille neemt af met € 8,4 miljoen of 2%, voornamelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen in de huidige economische onzekerheid die het coronavirus en de bijhorende pandemie met zich meebrengt zoals het toekomstig gebruik van kantoren.



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

De bezettingsgraad van de totale **logistieke portefeuille** bedraagt op 30 september 2020 95% (96% op 31 december 2019). De logistieke portefeuille in België heeft een bezettingsgraad van 99% en is toegenomen met 5%-punten ten opzichte van jaareinde 2019 door een verhuring aan DPD Belgium en een uitbreiding van Delhaize in Puurs. De daling in de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille in Nederland met 9%-punten ten opzichte van jaareinde 2019 tot 91% heeft te maken met de oplevering van het nieuwbouwcomplex Roosendaal, dat nog niet verhuurd is via een langetermijnhuurovereenkomst op 30 september 2020. Op datum van dit persbericht is dit nieuwbouwcomplex in Roosendaal voor 25% verhuurd met een kortetermijnhuurovereenkomst tot begin 2021.

De bezettingsgraad van de **kantorenportefeuille** is quasi stabiel gebleven tegenover jaareinde 2019 en bedraagt 89% op 30 september 2020 (90% op 31 december 2019).





## Financiële resultaten van de eerste negen maanden van 2020

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

Het EPRA resultaat neemt op 30 september 2020 af ten opzichte van dezelfde periode over 2019. Dit hoofdzakelijk als gevolg van de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van Medtronic in 2019, de gerealiseerde assetrotatie eind 2019 en de investeringen in duurzame gebouwen en in gebouwen met (her)ontwikkelingspotentieel die nog niet ten volle bijdragen aan het EPRA resultaat van de eerste negen maanden van 2020.

De **huurinkomsten** van Interinvest bedragen in de eerste negen maanden van 2020 € 45,4 miljoen (€ 50,9 miljoen). Deze daling met 5,5 miljoen of 11% ten opzichte van de eerste negen maanden van 2019 wordt voornamelijk veroorzaakt door een éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding in 2019 naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic in Oudsbergen van € 5,2 miljoen.

De **vastgoedkosten** bedragen € 6,4 miljoen voor de eerste negen maanden van 2020 (€ 5,6 miljoen). De toename van € 0,8 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door wijzigingen in het personeelsbestand dat verantwoordelijk is voor het intern beheer van het vastgoed voor € 0,4 miljoen, de investeringen in Nederland waar de onroerende voorheffing gedeeltelijk ten laste van de eigenaar valt voor € 0,1 miljoen en werkingskosten van de Greenhouse-hubs die éénmalig ten laste genomen zijn door de vennootschap voor € 0,2 miljoen.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 3,4 miljoen op 30 september 2020 (€ 2,7 miljoen). De toename van circa € 0,7 miljoen is voor € 0,3 miljoen het gevolg van de éénmalige vergoeding naar aanleiding van de wijziging in de directieraad en voor € 0,4 miljoen het gevolg van hogere werkingskosten.

De daling van de huurinkomsten in combinatie met de stijging van de vastgoedkosten en van de algemene kosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** daalt met € 7,0 miljoen of 16% tot € 35,8 miljoen (€ 42,8 miljoen). Zonder rekening te houden met het éénmalig effect van de verbrekingsvergoeding ontvangen in 2019 van Medtronic daalt het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille op 30 september 2020 met € 2,2 miljoen of 6% ten opzichte van 30 september 2019.

De **operationele marge** daalt van 82% op 30 september 2019 (exclusief de verbrekingsvergoeding van Medtronic) naar 79% op 30 september 2020.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** is ontstaan door het gedeeltelijk vrijkomen van de huurgarantie die Interinvest toegekend heeft aan de koper van de logistieke site Oudsbergen waardoor het gerealiseerde resultaat van de verkoop van Oudsbergen verhoogd is.

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in de eerste negen maanden van 2020 € 10,0 miljoen (€ 15,0 miljoen). De positieve variaties in de reële waarde zijn het gecombineerd resultaat van:

- › de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 18,4 miljoen of 3%
- › de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met € 8,4 miljoen of 2%.

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor de eerste negen maanden van 2019.





Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt op 30 september 2020 € -5,3 miljoen (€ -2,9 miljoen) en omvat voornamelijk de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervennootschappen van Interinvest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor de eerste negen maanden van 2020 € -5,9 miljoen (€ -6,5 miljoen). De daling van de netto-interestkosten met € 0,6 miljoen is het gevolg van de herfinanciering van indekingsinstrumenten en de terugbetaling van de obligatielening in de loop van 2019. Hierdoor is de gemiddelde rentevoet van de financieringen gedaald van 2,2% in de eerste negen maanden van 2019 naar 2,0% per 30 september 2020.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** bevatten de wijziging in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -2,3 miljoen (€ -6,0 miljoen).







Het **nettoresultaat** voor de eerste negen maanden van 2020 bedraagt € 33,2 miljoen (€ 41,8 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- › het **EPRA resultaat** van € 29,5 miljoen (€ 35,7 miljoen) of een afname van € 6,2 miljoen of 17% hoofdzakelijk een combinatie van minder huurinkomsten als gevolg van de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic en hogere vastgoedkosten en algemene kosten, deels gecompenseerd door een daling in de financieringskosten; exclusief de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding in 2019 daalt het EPRA resultaat met € 1,4 miljoen of 5% ten opzichte van 30 september 2019
- › het **portefeuilleresultaat** van € 6,1 miljoen (€ 12,0 miljoen)
- › de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € -2,3 miljoen (€ -6,0 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 29,5 miljoen voor de eerste negen maanden van 2020. Rekening houdend met 25.051.126 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit voor de eerste negen maanden van 2020 een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,18 (€ 1,46).

KERNCIJFERS	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Aantal aandelen op het einde van de periode	25.500.672	24.657.003	24.657.003
Aantal dividendgerechtigde aandelen	25.500.672	24.657.003	24.657.003
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.051.126	24.516.858	24.469.630
Nettoresultaat per aandeel (9 maanden/1 jaar/9 maanden) (€)	1,33	2,68	1,71
EPRA resultaat per aandeel (9 maanden/1 jaar/9 maanden) (€)	1,18	1,91	1,46
Nettowaarde (reële waarde) (€)	21,05	21,25	20,27
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	21,89	21,79	20,88
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,60	25,60	26,35
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	7%	20%	30%
Schuldgraad (max. 65%)	42,7%	39,0%	44,1%

Op 30 september 2020 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 21,05 (€ 21,25 op 31 december 2019). Aangezien de beurskoers van het Interinvest aandeel (INTO) op 30 september 2020 € 22,60 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 7% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

EPRA - KERNCIJFERS	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
EPRA resultaat (€ per aandeel) (Groepsaandeel)	1,18	1,91	1,46
EPRA NAV (€ per aandeel)	21,89	21,79	20,88
EPRA NNAV (€ per aandeel)	20,96	21,14	20,16
EPRA NRV (€ per aandeel) (nieuwe indicator)	23,31	23,01	22,15
EPRA NTA (€ per aandeel) (nieuwe indicator)	21,87	21,77	20,86
EPRA NDV (€ per aandeel) (nieuwe indicator)	20,96	21,14	20,16
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)	5,8%	5,9%	5,9%
EPRA aangepast NIR (%)	6,1%	6,1%	6,3%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	7,7%	6,8%	8,9%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	21,2%	15,5%	16,1%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	19,9%	14,5%	15,1%

## Goud voor Jaarverslag 2019 en Zilver voor Duurzaamheidsverslag 2019

Het **Jaarverslag 2019** van Intervest heeft opnieuw een EPRA Gold Award in de wacht gesleept tijdens de jaarlijkse conferentie van de European Real Estate Association. Het is de zesde keer op rij dat Intervest een Gold Award mocht ontvangen voor haar jaarverslag van deze toonaangevende vereniging die pleit voor een verbetering van transparantie en consistentie in financiële rapportering.

**EPRA** formuleert aanbevelingen in zogenaamde BPR of Best Practice Recommendations die zorgen voor een kader van vergelijkbaarheid in de vastgoedsector. EPRA heeft dit ook uitgebreid naar aanbevelingen en rapportering m.b.t. duurzaamheid, de zgn. sustainability BPR. Het Intervest **Duurzaamheidsverslag 2019**, de eerste editie, is meteen in de prijzen gevallen en heeft een EPRA sBPR Silver Award en EPRA sBPR Most Improved Award in de wacht gesleept.

Deze Awards zijn een erkenning van de blijvende inspanningen die Intervest levert voor een consistente en transparante verslaggeving op financieel gebied en op het vlak van duurzaamheid.





## Financiële structuur

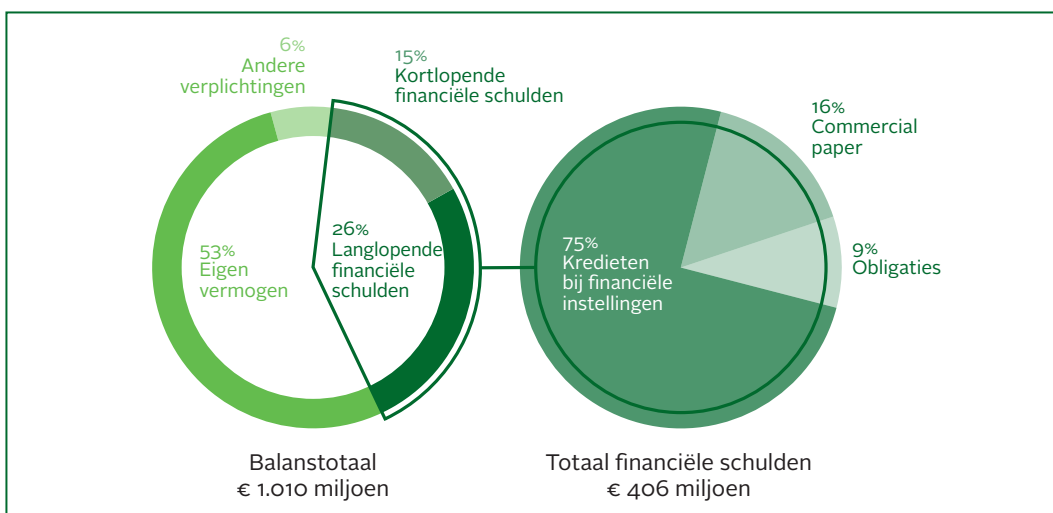
In het derde kwartaal van 2020 heeft Interinvest haar financieringsportefeuille verder uitgebreid en geoptimaliseerd. Een bijkomende financiering voor een bedrag van € 25 miljoen met ING Belgium is afgesloten en een aantal bestaande indekkingsinstrumenten, voor een notioneel bedrag van € 25 miljoen, zijn heronderhandeld en verlengd aan een lagere rente via een 'blend & extend' transactie. De indekkingsratio bedraagt op 30 september 2020 79%, in lijn met het 80% streefdoel van de indekkingsstrategie.

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

Op 30 september 2020 beschikt Interinvest over een buffer van € 120 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen voor de financiering van projectontwikkelingen en toekomstige acquisities. Deze buffer geeft Interinvest voldoende financieringscapaciteiten voor de terugbetaling van de obligatielening van € 35 miljoen die in het eerste kwartaal van 2021 vervalt en om mogelijke toekomstige spanningen op de liquiditeiten als gevolg van de coronacrisis op te vangen.

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

De beperkte **schuldgraad** van 43% op 30 september 2020 (39% op 31 december 2019) geeft de vennootschap nog bijkomend investeringspotentieel van circa € 145 miljoen om te investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.



**43%**  
schuldgraad

**€ 120 miljoen**  
ongebruikte  
kredietlijnen

**2,0%**  
gemiddelde  
rentevoet



## Corporate governance

De voorbije maanden hebben zich in de vennootschap een aantal organisatorische wijzigingen voorgedaan. Om haar groeiplannen verder te realiseren en de optimale werking van de vennootschap te verzekeren is, met het vertrek van cio en cfo en het overlijden van de voorzitter van de raad van toezicht, de samenstelling van een nieuw team een belangrijke prioriteit voor de raad van toezicht.

## Vooruitzichten

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

Een paar trends tekenen zich duidelijk af in de **logistieke sector**. Zoals de doorbraak van e-commerce, zelfs voor voeding, de terugkeer van productiecapaciteit naar Europa, het aanleggen van strategische voorraden en een kortere supply chain. En dit vertaalt zich in een grotere nood aan opslagruimte. Daarnaast is er de politieke erkenning van het strategisch belang van logistiek en breekt duurzaamheid als thema verder door met built-to-suitontwikkelingen. Hierbij ligt de focus niet louter op besparingen op het vlak van energie- en onderhoudskosten maar ook op het welzijn van de medewerkers.

In de resterende maanden van 2020 blijft Interinvest zich focussen op de uitwerking van het project Genk Green Logistics. De nieuwbouw van het eerste state-of-the-art logistiek gebouw van 25.000 m<sup>2</sup> zal in het vierde kwartaal van 2020 opgeleverd worden.

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

In het **kantoreensegment** wordt de opkomst van de 'blended-workenvironment' zichtbaar, de gemengde werkomgeving. Hoewel telewerken stilaan ingeburgerd lijkt te worden, zullen bedrijven rekening moeten houden met de terugkeer naar kantoor. Een kantoor dat waarschijnlijk niet meer hetzelfde zal zijn.



Het ziet er naar uit dat het nieuwe normaal een gemengd kantoor is - een kantoor dat sociale afstandsmaatregelen combineert met flexibele werktijden en misschien zelfs werken op afstand. Om hier op in te spelen heeft Intervest het 'NEW REality Office Space' (NEREOS) concept ontwikkeld.

In 2019 heeft Intervest vernomen dat haar huurder PwC het kantoorgebouw Woluwe Garden zal verlaten tegen eind 2021. Intervest onderzoekt de toekomstmogelijkheden voor dit gebouw, zowel op vlak van herontwikkeling tot een Greenhouse-hub, rekeninghoudend met de evolutie naar een gemengde werkomgeving, als op vlak van desinvestering.

Een langdurig aanhoudende pandemie en een daaropvolgende economische crisis zou in de toekomst een negatief effect kunnen hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en het EPRA-resultaat van Intervest. Met een beperkte schuldgraad van 43% op 30 september 2020 en voldoende financieringscapaciteiten heeft Intervest voldoende ruimte om deze effecten op te vangen. Een gediversifieerde vastgoedportefeuille biedt eveneens een **solide basis** voor de toekomst. In de huidige context is er voor gezorgd dat Team Intervest via telewerken operationeel is en kan blijven om alle stakeholders ook nu en in de toekomst bij te staan met uitgebreide dienstverlening en flexibele oplossingen.



Diegem ) Greenhouse BXL - Essity

Intervest verwacht, op basis van de huidige cijfers en forecasts, een **EPRA resultaat** per aandeel voor boekjaar 2020 tussen € 1,57 en € 1,62, ten opzichte van € 1,68 voor 2019 (exclusief de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic). Het effect van de eenmalig uitgekeerde verbrekingsvergoedingen naar aanleiding van de wijzigingen in de directieraad weerspiegelt zich in het verwachte EPRA resultaat per aandeel voor boekjaar 2020.

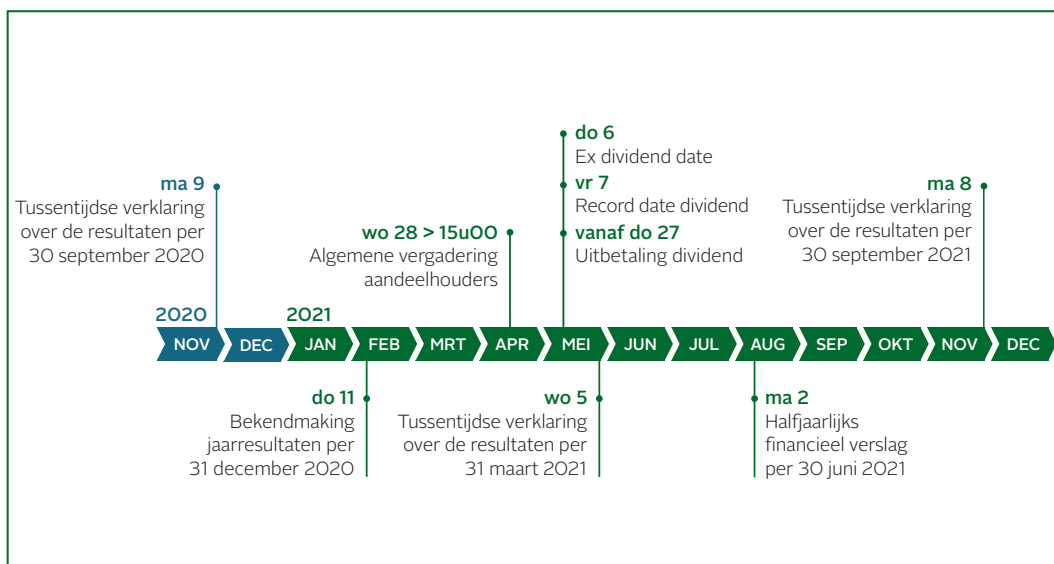
De vennootschap behoudt voor boekjaar 2020 haar reeds aangekondigde verwachting om een brutodividend uit te keren op hetzelfde peil als voor boekjaar 2019, namelijk € 1,53<sup>1</sup> per aandeel. Dit betekent een brutodividendrendement van circa 7% op basis van de slotkoers van 30 september 2020.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van de mogelijke effecten van de coronacrisis en de begeleidende overheidsmaatregelen.

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



## Financiële kalender 2020 - 2021



Interinvest Offices & Warehouses nv (hierna Interinvest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Interinvest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties vaak in clusters. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden zoals Antwerpen, Mechelen, Brussel en Leuven; het logistieke deel van de portefeuille in België is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik, en Antwerpen - Gent - Rijsel en concretiseert zich in Nederland op de assen Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Interinvest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van 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 GEREGLIMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT, GUNTHER GIELEN - CEO OF INGE TAS - CFO, T. + 32 3 287 67 87. <http://www.interinvest.be/nl>**





## Financiële staten

## Geconsolideerde resultatenrekening (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2020	30.09.2019
Huurinkomsten	45.396	50.946
Met verhuur verbonden kosten	-52	-207
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>45.344</b>	<b>50.739</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	527	508
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	11.693	11.172
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-662	-407
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-11.693	-11.172
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	403	217
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>45.612</b>	<b>51.057</b>
Technische kosten	-708	-566
Commerciële kosten	-216	-246
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-597	-488
Beheerskosten van het vastgoed	-3.916	-3.589
Andere vastgoedkosten	-973	-661
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-6.410</b>	<b>-5.550</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>39.202</b>	<b>45.507</b>
Algemene kosten	-3.236	-2.768
Andere operationele opbrengsten en kosten	-186	24
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>35.780</b>	<b>42.763</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.470	77
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.958	14.996
Ander portefeuilleresultaat	-5.347	-2.925
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>41.861</b>	<b>54.911</b>
Financiële opbrengsten	40	63
Netto-interestkosten	-5.933	-6.527
Andere financiële kosten	-14	-19
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.345	-6.046
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-8.252</b>	<b>-12.529</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>33.609</b>	<b>42.382</b>
Belastingen	-410	-598
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>33.199</b>	<b>41.784</b>



in duizenden €	30.09.2020	30.09.2019
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>33.199</b>	<b>41.784</b>
- Minderheidsbelangen	-12	-13
<b>NETTORESULTAAT - aandeel Groep</b>	<b>33.211</b>	<b>41.797</b>
<b>Toelichting:</b>		
EPRA resultaat	29.475	35.694
Portefeuilleresultaat	6.081	12.149
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.345	-6.046
<b>RESULTAAT PER AANDEEL - GROEP</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	25.500.672	24.657.003
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.051.126	24.469.630
Nettoresultaat (€)	1,33	1,71
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,33	1,71
EPRA resultaat (€)	1,18	1,46

## Geconsolideerd globaalresultaat (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2020	30.09.2019
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>33.199</b>	<b>41.784</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)</b>	<b>1.266</b>	<b>0</b>
Herwaardering zonnepanelen	1.266	0
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>34.465</b>	<b>41.784</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	34.477	41.797
Minderheidsbelangen	-12	-13



## Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.09.2020	31.12.2019
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>978.163</b>	<b>894.262</b>
Immateriële vaste activa	490	465
Vastgoedbeleggingen	973.790	892.813
Andere materiële vaste activa	3.647	714
Financiële vaste activa	87	252
Handelsvorderingen en andere vaste activa	149	18
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>32.299</b>	<b>24.601</b>
Financiële vlottende activa	47	0
Handelsvorderingen	17.861	11.962
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5.214	5.974
Kas en kasequivalenten	4.409	2.156
Overlopende rekeningen	4.768	4.509
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.010.462</b>	<b>918.863</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>537.438</b>	<b>524.433</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>536.876</b>	<b>523.859</b>
Kapitaal	230.646	222.958
Uitgiftepremies	181.682	173.104
Reserves	91.337	62.032
Nettoresultaat van het boekjaar	33.211	65.765
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>562</b>	<b>574</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>473.024</b>	<b>394.430</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>282.782</b>	<b>274.065</b>
Voorzieningen	438	1.875
Langlopende financiële schulden	258.183	255.472
<i>Kredietinstellingen</i>	253.183	220.556
<i>Andere</i>	5.000	34.916
Andere langlopende financiële verplichtingen	10.925	8.627
Handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	1.271	1.211
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	11.965	6.880
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>190.242</b>	<b>120.365</b>
Voorzieningen	1.022	1.875
Kortlopende financiële schulden	148.108	88.137
<i>Kredietinstellingen</i>	48.142	23.137
<i>Andere</i>	99.966	65.000
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1	68
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14.689	7.785
Andere kortlopende verplichtingen	7.420	3.970
Overlopende rekeningen	19.002	18.530
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.010.462</b>	<b>918.863</b>





---

#### DISCLAIMER

Interinvest Offices & Warehouses, met maatschappelijke zetel, Uitbreidingstraat 66 te 2600 Antwerpen (België), is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht en genoteerd op Euronext Brussels.

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Interinvest Offices & Warehouses, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van Interinvest Offices & Warehouses en van de markt waarin Interinvest Offices & Warehouses actief is.

Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en de risico's bestaan dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Investeerders moeten beseffen dat een aantal belangrijke factoren er inderdaad toe kunnen leiden dat feitelijke resultaten aanzienlijk kunnen verschillen van de plannen, de doelstellingen, de verwachtingen, de ramingen en de intenties, uitgedrukt in of geïmpliceerd door zulke vooruitziende verklaringen. Dergelijke vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd op verschillende hypothesen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken.

Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Interinvest Offices & Warehouses geen vat heeft. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Deze onzekerheid wordt nog groter door de financiële, operationele en regulerende risico's gekoppeld aan het economische vooruitzicht dat de voorspelbaarheid van eender welke door Interinvest Offices & Warehouses gemaakte verklaring, voorspelling of raming vermindert.

Bijgevolg kunnen de werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Interinvest Offices & Warehouses aanzienlijk verschillen van het richtsnoer inzake de toekomstige inkomsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten, vooropgesteld of geïmpliceerd door dergelijke vooruitziende verklaringen. Omwille van deze onzekerheden wordt aan investeerders aangeraden niet teveel vertrouwen te stellen in deze vooruitziende verklaringen. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. Interinvest Offices & Warehouses wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af - tenzij dit door de geldende wetgeving wordt opgelegd - voor het uitgeven van eender welke update of revisie betreffende een vooruitziende verklaring, voor het bekendmaken van eender welke veranderingen betreffende haar verwachtingen of eender welke veranderingen van gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden, waarop dergelijke vooruitziende verklaringen gebaseerd zijn. Noch Interinvest Offices & Warehouses, noch diens vertegenwoordigers, verantwoordelijken of adviseurs, garanderen dat de veronderstellingen waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt.

---