

BEYOND
REAL
ESTATE

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2019



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES



CONTENU

1. Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2019	5
1.1. Investissements	7
1.2. Projets de développement et potentiel de développement	10
1.3. Activités locatives	13
1.4. EPRA résultat	15
1.5. Portefeuille immobilier	16
1.6. Le marché immobilier	25
1.7. Analyse des résultats	28
1.8. Structure financière	32
1.9. L'action Interinvest	35
1.10. Facteurs de risques pour les mois restants de 2019	36
1.11. Prévisions	37
2. Chiffres semestriels consolidés résumés	39
2.1. Compte de résultats consolidés résumés	39
2.2. Résultat global consolidé résumé	40
2.3. Bilan consolidé résumé	41
2.4. Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés	42
2.5. Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés	43
2.6. Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés	44
2.7. Rapport du commissaire	53
2.8. Calendrier financier	54
3. Déclaration relative au rapport financier semestriel	55



Rapport financier semestriel du conseil d'administration pour la période du 01.01.2019 au 30.06.2019


- **Plan de croissance 2019:** poursuite de la croissance du portefeuille immobilier en vue d'atteindre € 1 milliard d'ici fin 2019 avec une hausse de l'EPRA résultat par action d'au moins 3% et un dividende brut minimum de € 1,50 par action.
- Croissance du portefeuille immobilier de 5% ou € 42 millions, jusqu'à une **juste valeur** de € 909 millions au 30 juin 2019 (€ 867 millions au 31 décembre 2018).
- **Extension** du portefeuille logistique aux **Pays-Bas:** acquisition d'un centre built-to-suit dans le hotspot logistique Borchwerf II à **Roosendaal** et d'un site logistique à **Nijmegen** comme position de terrain stratégique.
- Projets de développement: début **travaux de construction** de projets logistiques durables dans Borchwerf I à **Roosendaal** et de Gold Forum à **Eindhoven**.
- **Genk Green Logistics** (potentiel de développement de plus de 250.000 m² d'immobilier logistique sur l'ancien site Ford à Genk): travaux de démolition et d'assainissement en cours, commercialisation bien entamée.
- Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille immobilier s'élève à 91% au 30 juin 2019 (93% au 31 décembre 2018); le taux d'occupation du portefeuille de bureaux reste stable à 88%, celui du portefeuille logistique s'élève à 93%.
- **Transactions locatives limitées** au premier semestre 2019.
- Augmentation de 1% de la juste valeur du **portefeuille immobilier existant** au premier semestre 2019¹, principalement en raison de l'aiguïsement des rendements dans le portefeuille logistique.
- **Proportion** des segments immobiliers au 30 juin 2019: 62% d'immobilier logistique et 38% d'immeubles de bureaux.
- Hausse de **l'EPRA résultat** de 75% au premier semestre 2019² en raison de la croissance du portefeuille immobilier et de l'indemnité de rupture unique reçue suite au départ du locataire Medtronic.
- Hausse de **l'EPRA résultat, hors l'indemnité de rupture reçue de Medtronic**, de 42% au premier semestre 2019² en raison de la croissance du portefeuille immobilier.
- Amélioration de 5 points de pourcentage de la **marge d'exploitation** qui passe de 79% au premier semestre 2018 à 84% au premier semestre 2019. Amélioration de 3 points de pourcentage, hors l'indemnité de rupture unique reçue de Medtronic, de la marge d'exploitation qui passe de 79% au premier semestre 2018 à 82% au premier semestre 2019.
- **Baisse du taux d'intérêt moyen** des financements: 2,3% au premier semestre 2019 (2,5% au premier semestre 2018).
- **EPRA résultat par action:** € 1,03 au premier semestre 2019 (€ 0,77 au premier trimestre 2018); l'EPRA résultat hors l'indemnité de rupture reçue augmente de 8%² et s'élève à € 0,83.
- **Renforcement des capitaux propres** de € 8,6 millions au premier semestre 2019 suite au dividende optionnel où 45,2% des actionnaires ont opté pour des actions.
- **Taux d'endettement:** 45,2% au 30 juin 2019 (43,5% au 31 décembre 2018).

1 Par rapport à la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2018, sur base d'une composition constante de l'ensemble du portefeuille immobilier.

2 Par rapport au premier semestre 2018.



Mesures alternatives de performance

Les mesures alternatives de performance sont des critères qu'Interinvest utilise pour mesurer et contrôler sa performance opérationnelle. Les mesures sont utilisées dans ce communiqué de presse, mais ne sont pas définies dans une loi ni dans les principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) a publié des lignes directrices applicables, à compter du 3 juillet 2016, à l'utilisation et à l'explication des mesures alternatives de performance. La terminologie qu'Interinvest considère comme mesures alternatives de performance figure dans un lexique disponible sur le site Internet www.intervest.be, intitulé « Lexique et mesures alternatives de performance ». Les mesures alternatives de performance sont marquées du signe  et accompagnées d'une définition, d'un objectif et d'un rapprochement, comme l'exige la ligne directrice de l'AEMF.

1. Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2019

Après avoir réalisé avec succès ses objectifs en 2018, Intervest poursuit sa stratégie d'investissement et s'attend à poursuivre l'extension du portefeuille immobilier en vue d'atteindre une juste valeur de € 1 milliard d'ici fin 2019 et de € 1,3 milliard d'ici fin 2021.

L'extension du portefeuille immobilier logistique aux Pays-Bas continue à prendre forme au premier semestre 2019 suite à plusieurs acquisitions ayant des contrats de bail à long terme. Ces acquisitions d'une valeur d'acquisition totale de € 24 millions procurent une superficie locative supplémentaire de 37.000 m² au total. Intervest renforce sa position en tant que propriétaire logistique au sud des Pays-Bas où à présent 12 immeubles au total se situent le long des principaux axes logistiques dans le sud.

La **juste valeur** des immeubles de placement s'élève au 30 juin 2019 à € 909 millions, une augmentation de 5% ou € 42 millions par rapport au 31 décembre 2018 (€ 867 millions). La proportion logistique de l'ensemble du portefeuille s'élève à 62%. Un tiers du portefeuille logistique se trouve entre-temps aux Pays-Bas.

À Genk, l'élaboration du **projet Genk Green Logistics** pour le redéveloppement de la zone B du site Ford en complexe logistique state-of-the-art, qui comprendra après développement total échelonné sur plusieurs années plus de 250.000 m², se poursuit comme planifié. Les travaux d'assainissement et de démolition sont en cours. Intervest s'attend à pouvoir entreprendre la construction du premier immeuble logistique d'environ 20.000 m² au quatrième trimestre 2019. La commercialisation du site est entamée.

Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille s'élève au 30 juin 2019 à 91% ce qui représente une baisse de 2 points de pourcentage par rapport à fin 2018. Le taux d'occupation du portefeuille logistique s'élève au 30 juin 2019 à 93% (98% au 31 décembre 2018). La baisse doit en grande partie être imputée au départ anticipé déjà annoncé du locataire Medtronic à Opglabbeek. Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux reste stable par rapport à fin 2018 et s'élève à 88% au 30 juin 2019.

Grâce à la **réorientation dans le portefeuille de bureaux**, où les bureaux sont transformés en lieux de rencontre innovants et inspirants où travailler et résider vont de pair, ces immeubles se distinguent du reste du marché des bureaux. Le concept Greenhouse, flexible et axé sur les services, est un catalyseur créant une communauté répartie sur différents emplacements. Il est ainsi possible d'attirer des nouveaux locataires de premier ordre et le nombre de coworkers ne cesse d'augmenter.

*Acquisition de 2 sites
logistiques pour*

€ 24 millions

*Juste valeur des immeubles
de placement*

€ 909 millions

Potentiel de développement

250.000 m²

Genk Green Logistics

Taux d'occupation

91%

Succès du concept

Greenhouse

L'activité locative au premier semestre 2019 était plutôt limitée. Dans le portefeuille de bureaux des contrats ont été conclus pour 2% des loyers contractuels annuels avec des nouveaux locataires ou des locataires existants à concurrence de 5.000 m² lors de 11 transactions. Également 39 contrats (espaces de coworking et serviced offices) ont été signés dans les espaces Greenhouse Flex.

Dans le portefeuille logistique ce sont principalement des contrats temporaires qui ont été conclus au premier semestre 2019 afin de répondre à la demande de flexibilité des acteurs logistiques. Il s'agit de locations d'espaces inoccupés ou bientôt vacants où simultanément des négociations sont en cours en vue de la conclusion de contrats à long terme, limitant ainsi l'inoccupation dans le portefeuille logistique.

L'**EPRA résultat** augmente au 30 juin 2019 de 75% par rapport au premier semestre de l'année dernière. L'EPRA résultat hors l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic augmente de 42% par rapport au premier semestre de l'année dernière.

Le **taux d'intérêt moyen des financements** s'élève à 2,3% au premier semestre 2019, soit une baisse par rapport à l'exercice comptable 2018 (2,5%). Le **taux d'endettement** de la société s'élève au 30 juin 2019 à 45,2%.

L'**EPRA résultat par action** s'élève au premier semestre 2019 à € 1,03, une hausse de 33% par rapport au 30 juin de l'année dernière. En ne tenant pas compte de l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic, l'EPRA résultat par action augmente de 8% et s'élève à € 0,83 par action (€ 0,77 au 30 juin 2018).

Le renforcement des **capitaux propres** d'Interinvest s'élève au premier semestre 2019 à € 8,6 millions suite au dividende optionnel où 45,2% des actionnaires ont opté pour des actions.

Flexibilité

EPRA résultat

+75%

*Taux d'intérêt moyen
des financements*

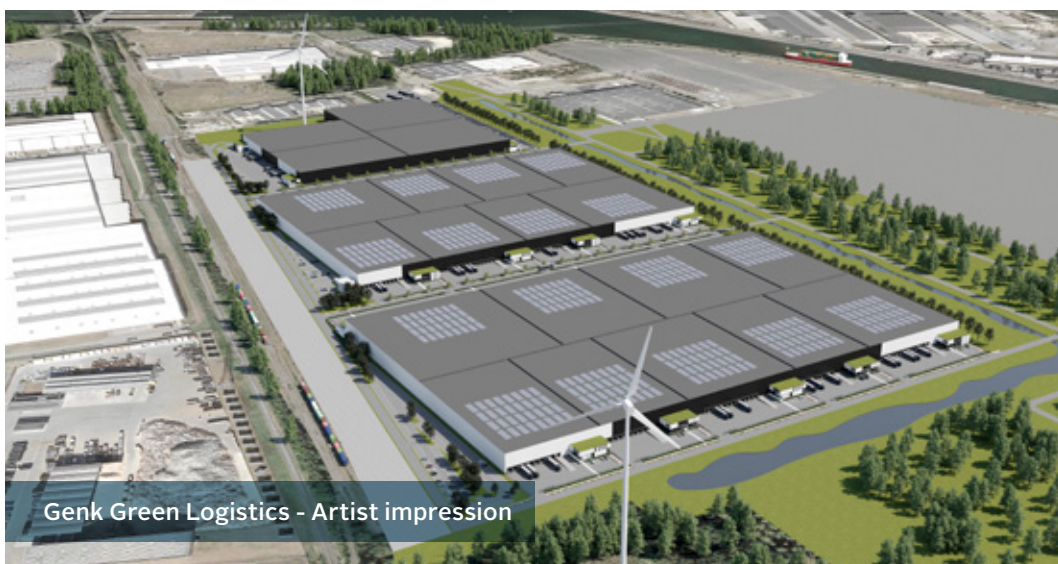
2,3%

*EPRA résultat par action
hors indemnité de rupture*

+8%

Dividende optionnel

45,2%



1.1. Investissements

L'extension du portefeuille immobilier logistique avec les sites de Roosendaal et Nijmegen représente un investissement de € 24 millions.

Les deux sites ont une superficie locative conjointe d'environ 37.000 m² et génèrent des revenus locatifs de plus d'environ € 1,7 million sur base annuelle. Les acquisitions ont en moyenne un rendement brut initial de 7,0%.



1.1.1. Acquisition d'un centre built-to-suit pour activités de production et de distribution de 17.800 m² dans le hotspot logistique Borchwerf II à Roosendaal

Au premier trimestre 2019, Intervest a acquis un nouveau centre built-to-suit de 17.800 m² pour activités de production et de distribution dans le hotspot logistique Borchwerf II à Roosendaal.

Cet immeuble state-of-the-art a été réceptionné le 1 mars 2019 et transféré à Intervest pour une valeur d'acquisition totale de € 16,5 millions. Le site génère avec un contrat de bail triple net, des revenus locatifs annuels de € 1,0 million, ce qui résulte en un rendement initial brut de 5,7%.

Le locataire de ce nouveau projet de construction logistique est Fri-Jado, leader du marché dans son segment (instruments et systèmes pour la préparation, la conservation et la présentation de denrées alimentaires), qui louera l'immeuble pour un terme non résiliable de 15 ans.

Le nouveau projet de construction dans Borchwerf II a été construit sur mesure par le promoteur immobilier néerlandais HVBM Vastgoed. L'immeuble est certifié BREAAAM Very Good et a un look particulier avec une façade avant munie d'un auvent en saillie et de vitres s'élevant sur toute la hauteur de l'immeuble. Le toit sera équipé d'une installation photovoltaïque.

Cette troisième acquisition d'Intervest à Roosendaal permet à Intervest d'étendre son cluster sur un des principaux carrefours logistiques de West-Brabant. Intervest est également propriétaire d'un complexe logistique d'environ 38.200 m² dans le zoning industriel Majoppeveld et d'un projet de développement logistique d'environ 28.000 m² dans Borchwerf I.

Built-to-suit pour activités de production et de distribution de

17.800 m²

Montant d'investissement

€ 16,5 millions

Rendement initial brut

5,7%



Pays-Bas - Roosendaal - Borchwerf II

1.1.2. Acquisition d'un site logistique à Nijmegen comme position de terrain stratégique



Intervest a acquis en juin 2019 un site logistique à Nijmegen via une convention de sale-and-lease back.

Le centre de distribution d'environ 19.200 m² au total comprend 17.500 m² de magasins et 1.700 m² d'espace de bureaux. Le site est situé à Nijmegen dans le zoning industriel Westkanaaldijk à l'ouest du centre de Nijmegen. Le zoning industriel est aisément accessible aussi bien par l'A73 que l'A50.

Le site logistique sera intégralement loué par De Klok Logistics pour une période non résiliable de 10 ans selon un régime triple net. De Klok Logistics est une société de transport néerlandaise en pleine expansion, spécialisée dans le transport et l'entreposage de marchandises. Le site a été acquis pour € 7,5 millions, ce qui représente un rendement initial brut de 10,0%.

Étant donné la situation stratégique de premier ordre du terrain, cet emplacement se prête parfaitement, après l'expiration du contrat de bail, à un redéveloppement pour distribution urbaine (durable). Intervest acquiert ainsi une position de terrain stratégique à long terme.

Superficie totale

19.200 m²

Valeur d'acquisition

€ 7,5 millions

Rendement initial brut

10,0%

1.2. Projets de développement et potentiel de développement

Intervest a planifié au premier semestre 2019 trois projets de développement logistiques. En Belgique le redéveloppement de la zone B du site Ford à Genk. Intervest s'est engagée aux Pays-Bas à réaliser deux projets logistiques. Gold Forum à Eindhoven sera probablement terminé d'ici fin 2019. La réception de Roosendaal Borchwerf I est prévue au premier trimestre 2020. Après leur réalisation ces développements agrandiront la formation de clusters.



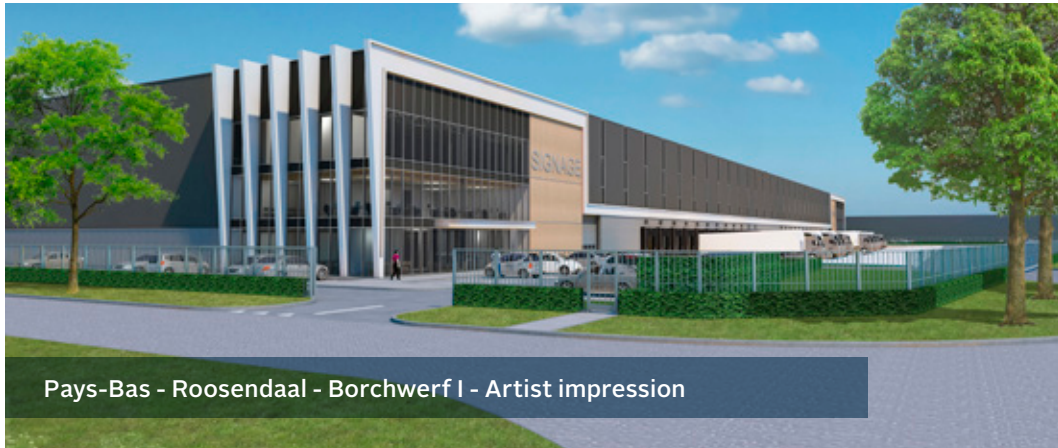
1.2.1. Genk Green Logistics: début du redéveloppement de la zone B de l'ancien site Ford

L'élaboration du **projet Genk Green Logistics** pour le redéveloppement de la zone B du site Ford en un complexe logistique state-of-the-art se poursuit comme prévu. Les travaux d'assainissement et de démolition sont en cours. Intervest a entamé la commercialisation du site d'une superficie de 250.000 m² d'immobilier logistique et s'attend à pouvoir commencer la construction du premier immeuble logistique d'environ 20.000 m² au quatrième trimestre 2019.

*Potentiel de développement
Genk Green Logistics*

250.000 m²

1.2.2. Commencement des travaux de construction du projet logistique durable d'environ 28.000 m² à Roosendaal, Pays-Bas



Intervest a signé le 25 janvier 2018 une convention d'achat pour l'acquisition d'un terrain pour le développement d'un centre de distribution logistique moderne et de haute qualité de 28.000 m² dans le zoning industriel Borchwerf I à Roosendaal. Après les travaux de démolition nécessaires, le terrain viabilisé a été transmis à Intervest le 25 avril 2019, après quoi les travaux de construction ont commencé.

*Complexe logistique
state-of-the-art*

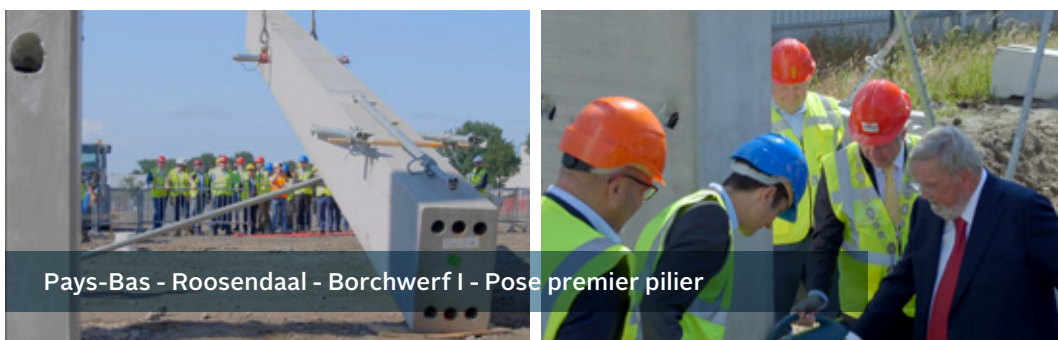
28.000 m²

Le premier pilier a été posé le 29 mai 2019 et la réception de la nouvelle construction est prévue au premier trimestre 2020. Intervest a l'ambition d'obtenir pour ce nouveau projet de construction une classification BREAAAM Outstanding. L'immeuble disposera ainsi d'une isolation avancée, d'une installation photovoltaïque, d'éclairage LED, d'un système d'évacuation des eaux séparé, etc.

Le prix d'acquisition final dépendra de la situation locative au moment de la réception de l'immeuble. Actuellement Intervest suppose que l'immeuble générera environ € 1,3 million de revenus locatifs sur base annuelle et que le rendement initial brut variera entre 7,25% et 6,0%, en fonction de la durée du contrat de bail. La commercialisation de l'immeuble est entamée et est effectuée par De Lobel & Partners et CBRE.

Rendement initial brut attendu

7,25% - 6,0%



1.2.3. Eindhoven, Flight Forum 1890: Gold & Silver Forum forment un cluster à Eindhoven Airport

Intervest a conclu en 2018 un contrat d'achat turnkey pour l'acquisition d'un développement logistique à proximité de l'aéroport d'Eindhoven, sur une parcelle d'environ 33.000 m².

Gold Forum est un projet de développement logistique state-of-the-art durable d'environ 21.000 m² qui formera un ensemble architectural et fonctionnel avec Silver Forum, acquis en 2018, créant ainsi un complexe logistique de près de 50.000 m². Tout comme Silver Forum, Gold Forum arborera une forme organique remarquable, dotée d'une façade courbe dorée.

L'immeuble logistique sera développé par et aux risques de Kero Vastgoed, un promoteur néerlandais de la région d'Eindhoven. Les travaux de construction ont déjà commencé à la fin du premier trimestre et une première partie du prix d'achat a été payée au vendeur. La réception est prévue fin 2019, au moment où Intervest acquerra l'immeuble. Kero Vastgoed accorde une garantie locative de deux ans après la date d'acquisition à concurrence de € 1,2 million par an.

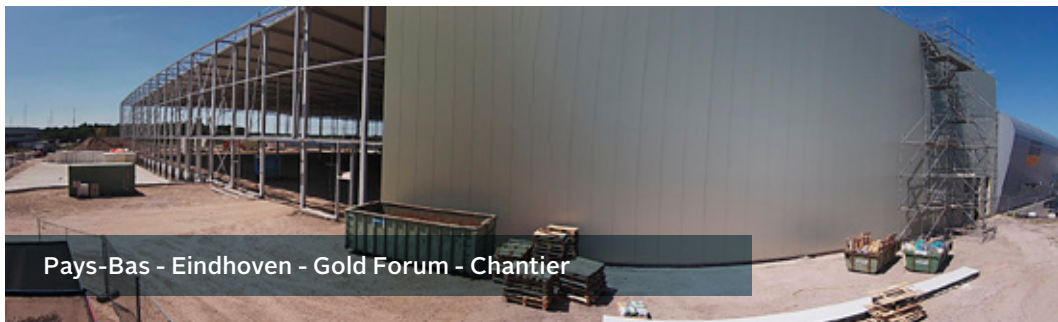
La valeur d'acquisition totale s'élèvera à € 18,9 millions et générera des revenus locatifs annuels de € 1,2 million, ce qui correspond à un rendement initial brut de 6,2%.

*Projet de développement
logistique durable d'environ*

21.000 m²

Rendement initial brut

6,2%



1.3. Activités locatives¹

Le premier semestre 2019 a été un semestre calme au niveau des locations. Au 31 décembre 2018, 10% des contrats ou un loyer annuel de € 6,4 millions ont atteint une prochaine échéance en 2019. 1% de ces contrats se rapportait à une échéance intermédiaire, 9% se rapportait à des contrats ayant effectivement une échéance finale en 2019.

De ces 10% de contrats ayant une échéance intermédiaire ou finale en 2019, 3% ou un loyer annuel total de € 2,1 millions, avait une échéance intermédiaire (finale) au premier semestre 2019. De l'échéance intermédiaire (un loyer annuel total de € 0,7 million), le locataire n'a pas utilisé sa possibilité de résiliation. 1,6% ou un loyer annuel de € 1,1 million est resté locataire d'Interinvest après sa fin de contrat (soit en concluant un nouveau contrat à long terme, soit en concluant un contrat temporaire ou un contrat à durée indéterminée). 0,4%, ou € 0,3 million, des locataires ayant une échéance est effectivement parti à la fin du contrat. Les espaces libérés ont déjà partiellement été loués à des nouveaux locataires.

Des 7% qui vient à échéance au deuxième semestre 2019 (un loyer annuel de € 4,3 millions), 3% ou un loyer annuel de € 1,4 million, sont entre-temps restés locataires d'Interinvest. Les autres 4% sont encore repris dans le calendrier d'échéances au 30 juin 2019. Il est supposé qu'ici aussi une partie des locataires restera chez Interinvest. En ce qui concerne les espaces libérés des négociations avec un candidat locataire ou la recherche est en cours.

Dans le portefeuille de bureaux, cinq contrats à long terme, représentant 2.000 m² au total, ont été signés au premier semestre 2019 avec des nouveaux locataires, bon pour un loyer annuel de € 0,2 million ou 1% des revenus locatifs du segment des bureaux. Avec des locataires existants, six contrats à long terme ont été conclus en vue d'une prolongation ou extension, 3.000 m² au total. Cela revient à € 0,4 million ou 2% des revenus locatifs du segment de bureaux. La majeure partie de ces locations se rapporte à des contrats pour Mechelen Campus et l'Intercity Business Park à Malines et pour l'Inter Access Park à Dilbeek.



¹ Chiffres et calculs sur base des loyers annuels contractuels.



En plus de ces contrats à long terme, 39 contrats flexibles pour des espaces de coworking ou des serviced offices ont été conclus dans un des Greenhouse hubs au premier semestre 2019.

Au premier semestre 2019, ce sont principalement des contrats temporaires qui ont été conclus dans le portefeuille logistique et répondent à la demande de flexibilité des acteurs logistiques. Il s'agit principalement de locations à Malines et à Puurs, où simultanément des négociations pour la conclusion de contrats à long terme sont en cours.

Résiliation anticipée du contrat de bail à Opglabbeek

Comme annoncé antérieurement, le locataire Medtronic a fermé son site logistique à Opglabbeek. Le contrat de bail de Medtronic avait une première possibilité de résiliation au 31 août 2022. Intervest et Medtronic sont convenus en juin 2019 de terminer le contrat de bail de façon anticipée. À cet effet, Medtronic a versé à Intervest une indemnité de rupture unique de 80% pour toutes ses obligations contractuelles jusqu'en août 2022 (pour les loyers, le pré-compte immobilier, les charges communes, etc.).

Le loyer annuel de Medtronic représente 2,8% de l'ensemble des revenus locatifs contractuels d'Intervest. La commercialisation des espaces libérés sur le site à Opglabbeek est entamée. L'évolution du taux d'occupation dans le segment logistique dépendra, entre autres, des possibilités de location sur le site d'Opglabbeek.

Cette indemnité de rupture sera, conformément aux normes IFRS en vigueur, comptabilisée dans l'EPRA résultat de 2019. Intervest ne distribuera pas immédiatement ce bénéfice unique à ses actionnaires, mais l'utilisera pour innover et rénover ses immeubles.

1.4. EPRA résultat

Pour le premier semestre 2019, l'EPRA résultat a augmenté de 75% par rapport à 2018. L'EPRA résultat s'élève à € 25,1 millions au premier semestre 2019 en comparaison à € 14,3 millions au premier semestre 2018.

Les revenus locatifs ont augmenté de € 12,6 millions ou 55% en raison de la croissance du portefeuille immobilier dans le courant de 2018, des locations dans le portefeuille immobilier existant et de l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic qui a un effet positif au premier semestre 2019 de € 4,7 millions sur les revenus locatifs.

L'augmentation des revenus locatifs est partiellement compensée par la hausse limitée des charges immobilières, l'augmentation des frais généraux et les frais de financement plus élevés suite à la croissance du portefeuille.

Il y a une amélioration de 5 points de pourcentage de la marge d'exploitation qui passe de 79% en 2018 à 84% en 2019. Hors l'indemnité de rupture reçue de Medtronic, il y a une amélioration de 3 points de pourcentage de la marge d'exploitation qui passe de 79% au premier semestre 2018 à 82% au premier semestre 2019.

Le taux d'intérêt moyen des financements a baissé et est passé de 2,5% au premier semestre 2018 à 2,3% au premier semestre 2019 suite aux renouvellements de crédits, au remboursement de l'emprunt obligataire et à l'émission d'un papier commercial.

Pour le premier semestre 2019, l'EPRA résultat par action s'élève à € 1,03, une hausse de 33% par rapport au premier semestre 2018 (€ 0,77 au premier semestre 2018). L'EPRA résultat par action hors l'indemnité de rupture unique de Medtronic s'élève à € 0,83. C'est une hausse de 8% par rapport au 30 juin de l'année dernière, ce malgré une augmentation de 32% de la moyenne pondérée du nombre d'actions suite à l'augmentation de capital en novembre 2018 et au dividende optionnel en mai 2019.



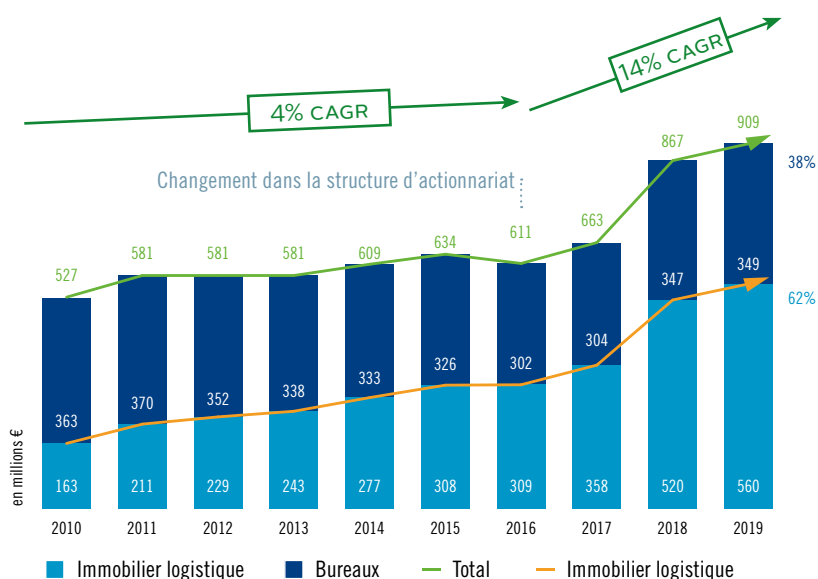
1.5. Portefeuille immobilier

Composition du portefeuille

IMMEUBLES DE PLACEMENT	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Juste valeur des immeubles de placement (en million €)	909	867	727
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (%)	91%	93%	93%
Taux d'occupation du portefeuille de bureaux (%)	88%	88%	87%
Taux d'occupation du portefeuille logistique (%)	93%	98%	97%
• Taux d'occupation portefeuille logistique Pays-Bas (%)	100%	100%	100%
• Taux d'occupation portefeuille logistique Belgique (%)	90%	97%	96%
Superficie locative totale (en milliers de m ²)	1.060	1.023	877
Rendement locatif brut sur l'immobilier disponible à la location (%)	7,2%	7,4%	7,4%
Rendement locatif brut sur l'immobilier disponible à la location y compris la valeur location estimée sur inoccupation (%)	7,8%	7,9%	8,2%

La **juste valeur des immeubles de placement** s'élève au 30 juin 2019 à € 909 millions (€ 867 millions au 31 décembre 2018). L'augmentation de € 42 millions au premier semestre 2019 provient essentiellement:

- de l'acquisition de deux sites logistiques aux Pays-Bas (Roosendaal et Nijmegen) pour une valeur d'acquisition totale de € 24 millions
- des investissements dans les projets de développement en cours à Genk, Eindhoven et à Roosendaal s'élevant à € 10 millions
- des investissements et extensions dans le portefeuille immobilier existant s'élevant à € 4 millions
- de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier s'élevant à € 4 millions ou 1%, principalement en raison de l'aiguïsement des rendements dans le portefeuille logistique, aussi bien en Belgique qu'aux Pays-Bas.



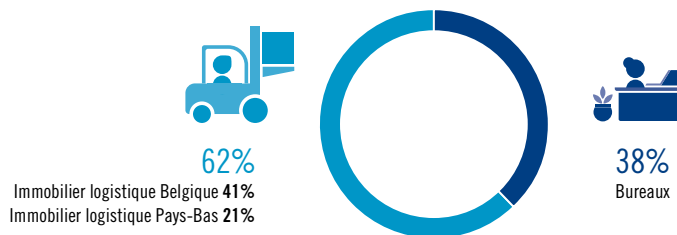


Le **taux d'occupation** total du portefeuille immobilier disponible à la location s'élève à 91% au 30 juin 2019. La baisse de 2 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2018 (93%) résulte de la baisse du taux d'occupation du portefeuille logistique où le départ anticipé de Medtronic à Opglabbeek donne lieu à de l'inoccupation de sorte que le taux d'occupation du portefeuille logistique baisse de 4 points de pourcentage. Le taux d'occupation du portefeuille logistique s'élève au 30 juin 2019 à 93%.

Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux reste stable par rapport à fin 2018 et s'élève à 88% au 30 juin 2019.

Répartition des risques dans le portefeuille

Le **portefeuille immobilier** d'Interinvest se compose au 30 juin 2019 de 38% de bureaux et de 62% d'immobilier logistique. 21% de l'ensemble du portefeuille immobilier est de l'immobilier logistique situé aux Pays-Bas. La proportion des immeubles logistiques dans l'ensemble du portefeuille immobilier augmente de 2 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2018, principalement en raison des acquisitions aux Pays-Bas.

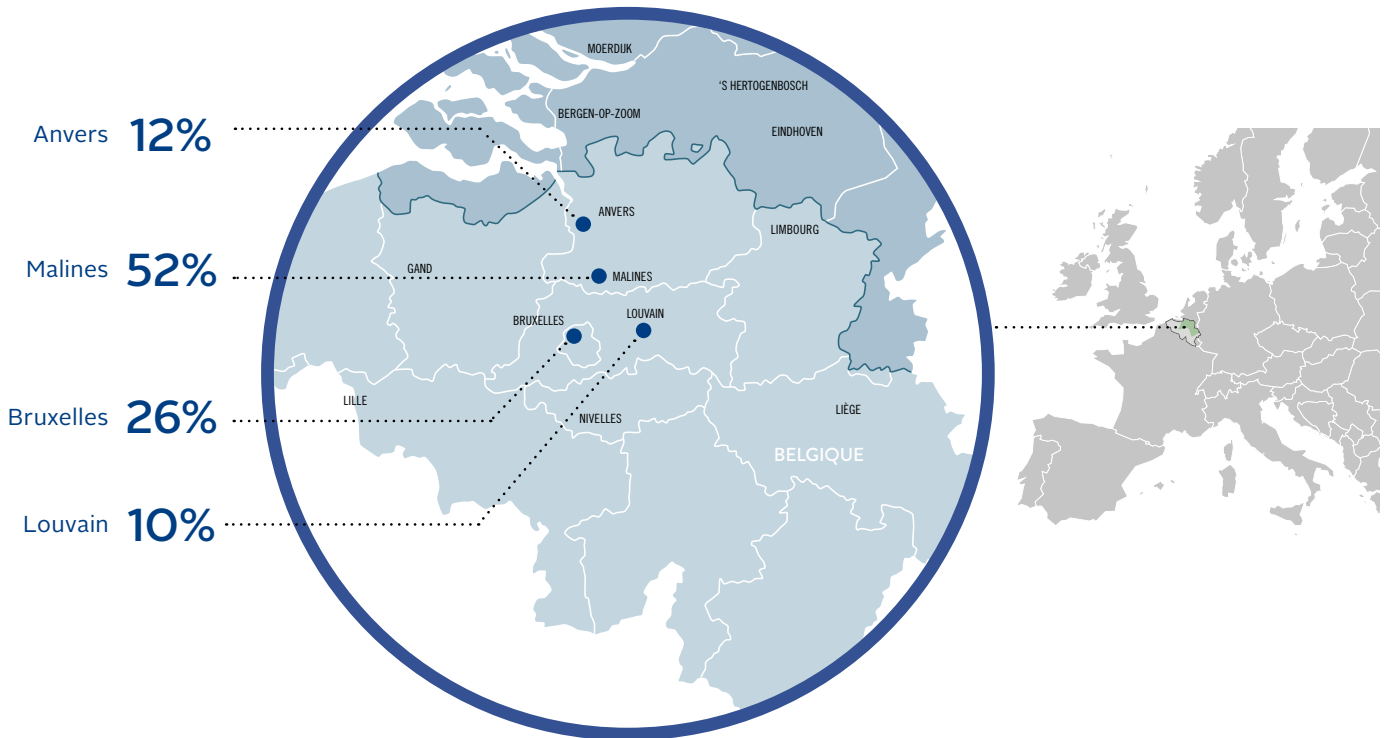


Oevel - DSV



Répartition géographique

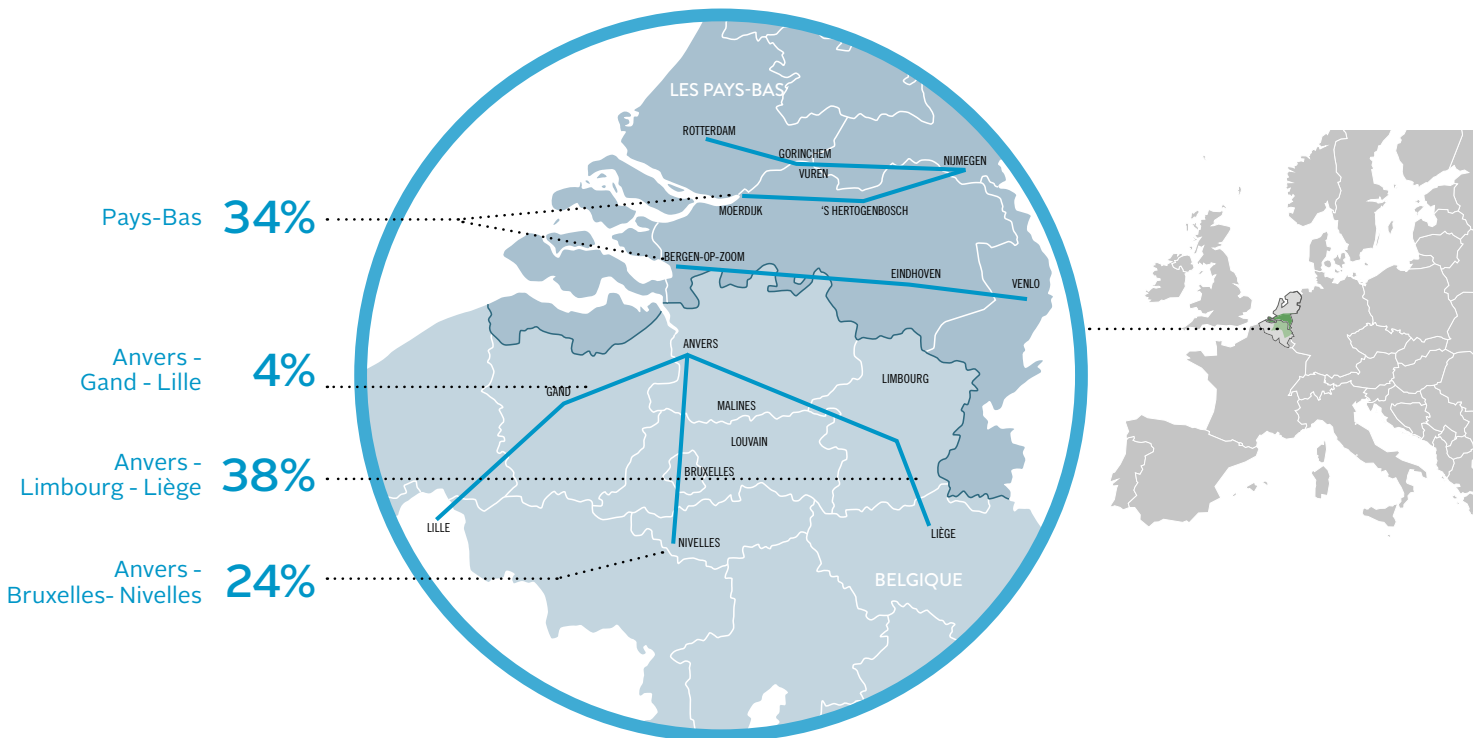
Bureaux



L'accent stratégique du portefeuille de bureaux se situe sur l'axe Anvers - Malines - Bruxelles, qui reste toujours la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique. La part des bureaux est concentrée dans et autour des villes centrales comme Anvers (12%), Malines (52%), Bruxelles (26%) et Louvain (10%) et se situe aussi bien dans les centres urbains que sur des campus en dehors des villes.



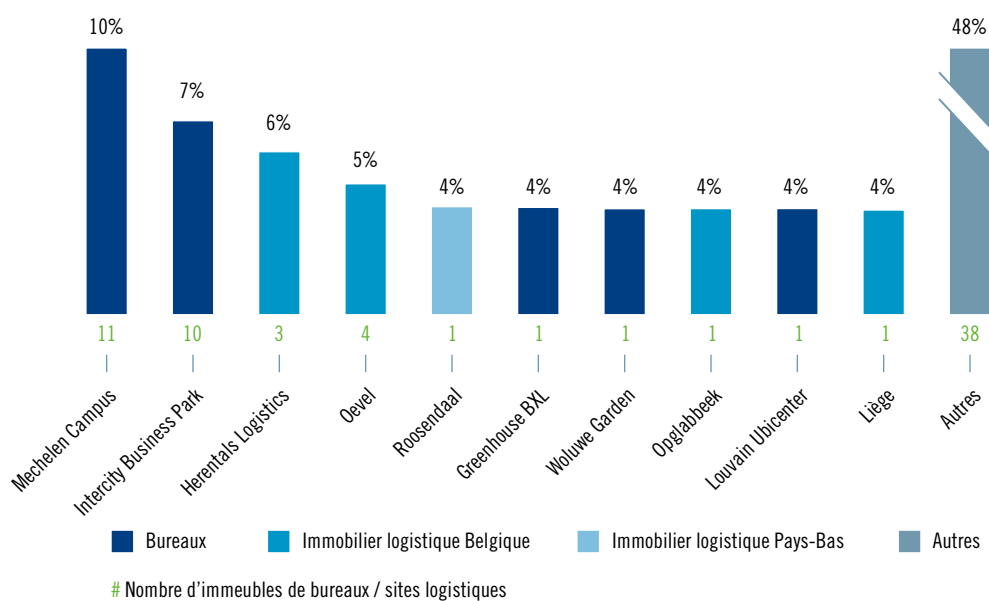
Immobilier logistique



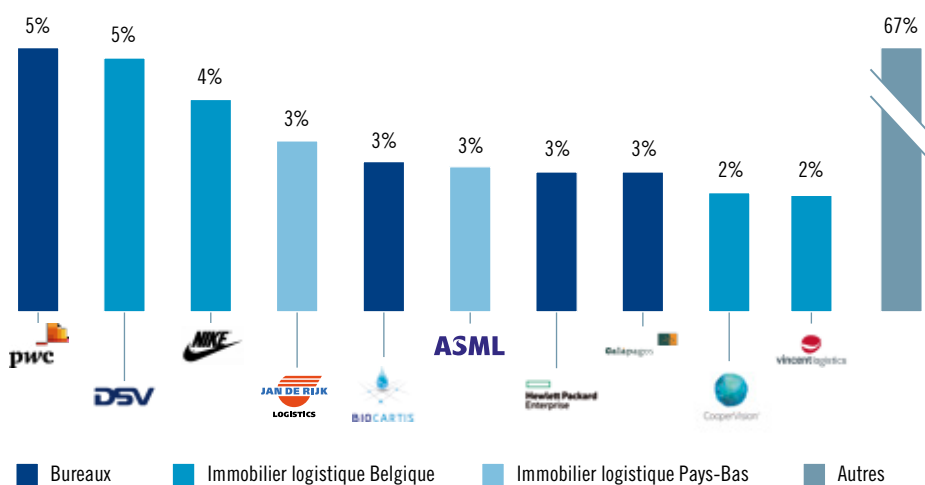
66% du portefeuille logistique se situe en Belgique sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Gand - Lille qui sont les principaux axes logistiques en Belgique. 34% du portefeuille logistique se situe aux Pays-Bas et se trouve dans les corridors logistiques du sud des Pays-Bas. Au 31 décembre 2018, la proportion du portefeuille logistique s'élevait aux Pays-Bas à 30%.

Répartition des risques des immeubles selon leur dimension¹

Intervest tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaye de limiter la proportion relative des immeubles individuels et complexes dans l'ensemble du portefeuille. Avec une superficie de 58.000 m², Mechelen Campus est le plus grand complexe et se compose de 11 immeubles séparés. L'Intercity Business Park, Herentals Logistics et Oevel se composent également de plusieurs immeubles.



Répartition des risques selon les locataires²



Au 30 juin 2019, les revenus locatifs d'Intervest sont répartis sur 220 locataires différents, ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 33% des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et qui font partie de groupes internationaux.

¹ Pourcentages calculés sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2019.

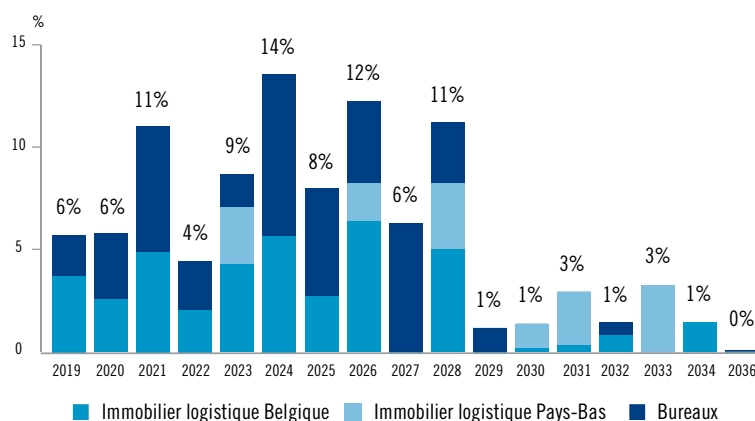
² Pourcentages sur base des loyers annuels contractuels.



Évolution du portefeuille¹

Échéance finale des contrats dans l'ensemble du portefeuille

Les échéances finales des contrats de bail à long terme sont bien réparties sur les prochaines années. 6% des contrats ont, sur base des revenus locatifs annuels, une échéance finale au deuxième semestre 2019 (9% au 31 décembre 2018). 2% de ces contrats se rapporte au portefeuille de bureaux et 4% à l'immobilier logistique. Les principaux sont Nedcargo à Zellik (2%), Party Rent à Aartselaar (1%) et la location temporaire de Fiege à Puurs (1%).



En 2020, 6% des contrats vient également à échéance. Le contrat de bail avec PricewaterhouseCoopers à Woluwe Garden se termine le 31 décembre 2021. Il est entre-temps évident pour Intervest que ce locataire, qui représente 5% des revenus contractuels d'Intervest, ne signera pas un nouveau contrat de bail après cette date échéance et quittera l'immeuble fin 2021. Intervest a déjà prouvé avec le repositionnement réussi de Greenhouse BXL que le départ éventuel d'un locataire important ne doit pas nécessairement être négatif. Actuellement les futures possibilités pour cet immeuble sont examinées, aussi bien au niveau d'un redéveloppement en Greenhouse-hub qu'au niveau d'un désinvestissement.

Nike Europe Holding, qui représente 4% des revenus locatifs contractuels, ne renouvelera pas le contrat de mise à disposition actuelle qui se termine partiellement en 2020 et partiellement en 2021. La commercialisation de cet emplacement de premier ordre a entre-temps commencé.

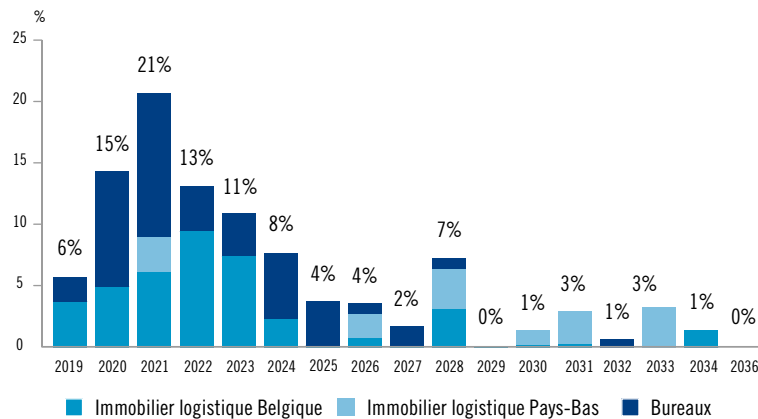
De la totalité des contrats de bail, 77% a une échéance finale après 2021.

¹ Les contrats flexibles pour les espaces de coworking et serviced offices ne sont pas pris en considération lors des calculs. Ils représentent actuellement moins de 1% des loyers contractuels annuels.



Prochaine échéance des contrats dans l'ensemble du portefeuille

Étant donné que la plupart des contrats sont du type 3/6/9, les locataires ont la possibilité de résilier leur contrat de bail tous les trois ans. Ce graphique montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire). Étant donné qu'Interinvest a plusieurs contrats de bail à long terme, la première échéance intermédiaire se situe en moyenne sur une période étant supérieure à trois ans.



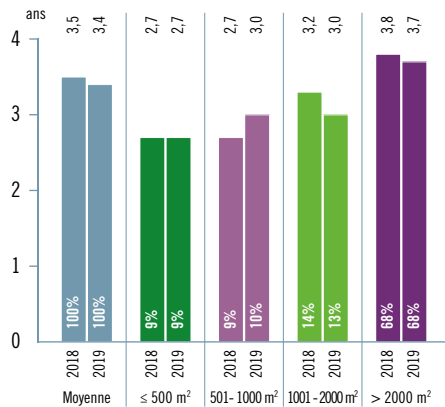
Dans le cadre de la conclusion de nouveaux contrats de bail ou de la prolongation de contrats de bail existants, il est tenté également de conclure des contrats de longue durée (type 6/9 ou 9 ans sans possibilité de résiliation).

Ce graphique montre le scénario hypothétique au 30 juin 2019 au cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la prochaine échéance intermédiaire. C'est le pire des scénarios. Les locataires qui sont partis en 2018 n'ont résilié en moyenne qu'après une période locative de 8 ans.

Au deuxième semestre 2019, 6% des contrats, sur base des revenus locatifs annuels, ont une prochaine échéance. Il s'agit de presque tous les contrats (99%) qui viennent à échéance comme décrit ci-dessus.



Durée moyenne restante des contrats de bureaux jusqu'à la prochaine échéance

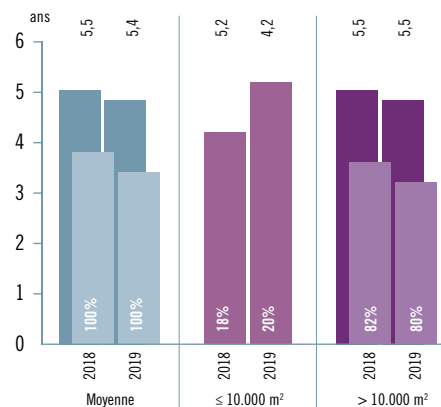


Pour les bureaux la durée de location moyenne jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 3,4 ans au 30 juin 2019 (3,5 ans au 31 décembre 2018). La légère baisse résulte du fait que la fin ou la prochaine échéance des contrats se rapprochent dans le portefeuille de bureaux qui est actuellement stable, et du nombre limité de nouvelles transactions au premier semestre 2019.

Pour les locataires importants (ceux au-dessus de 2.000 m²) qui représentent 68% des revenus locatifs restants et qui ont donc un grand impact sur les résultats d'Intervest, la prochaine échéance (au 30 juin 2019) ne se situe que dans 3,7 ans (3,8 ans au 31 décembre 2018).

Au 30 juin 2019, la durée moyenne restante des contrats dans le portefeuille de bureaux s'élève à 3,4 ans (3,5 ans au 31 décembre 2018). Pour les superficies supérieures à 2.000 m², elle s'élève à 3,7 ans (3,8 ans au 31 décembre 2018).

Durée moyenne restante des contrats logistiques jusqu'à la prochaine échéance



Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 5,4 ans au 30 juin 2019 (5,5 ans au 31 décembre 2018).

Pour le portefeuille logistique situé en Belgique la durée moyenne restante des contrats jusqu'à la prochaine échéance s'élève au 30 juin 2019 à 3,4 ans (3,8 ans au 31 décembre 2018). La baisse résulte du départ du locataire Medtronic et des locations temporaires à Puurs.

Le portefeuille logistique aux Pays-Bas, où la conclusion de contrats à long terme est plus courante, la durée moyenne restante des contrats jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 9,7 ans (10,1% au 31 décembre 2018).

Pour le portefeuille logistique, la durée moyenne restante des contrats de bail s'élève à 5,4 ans au 30 juin 2019 (5,5 ans au 31 décembre 2018).

Évaluation du portefeuille

Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers au 30 juin 2019.

Expert immobilier	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield	349.201	357.930
CBRE Valuation Services	359.075	368.052
CBRE Valuation Advisory	182.544	195.304
TOTAL	890.820	921.286

La valeur totale du portefeuille immobilier disponible à la location, évaluée par les experts immobiliers, s'élève à € 891 millions. Compte tenu des projets de développement et des réserves de terrain, représentant ensemble € 16 millions, comptabilisés dans le bilan au prix coûtant, et des droits d'usage pour les droits d'emphytéose sur les immeubles d'un montant de € 2 millions, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 909 millions. Plus d'information relative aux immeubles de placement est reprise à la Note 2.6.3. Évolution des immeubles de placement.



1.6. Le marché immobilier¹

Grâce aux chiffres du chômage qui sont historiquement bas et aux circonstances économiques actuelles le marché immobilier professionnel est actif. Il y a une forte demande d'immeubles de bureaux et logistiques aussi bien de la part de locataires que d'investisseurs.

1.6.1. Le marché des bureaux

Tendances

Les entreprises en pleine croissance se rendent compte que des environnements de bureaux à des emplacements aisément accessibles, sont un atout important pour recruter et conserver du personnel qualifié. Elles partent à la recherche de nouveaux bureaux si les bureaux actuels ne répondent plus aux exigences du nouveau travail où travailler et expérience vont de pair.

Les promoteurs immobiliers n'hésitent donc pas de construire à risque; ils espèrent que le besoin de campus de bureaux contemporains va se poursuivre et qu'un nombre croissant de parties intéressées y aménageront leurs bureaux.



Greenhouse BXL - Accueil Konica



Greenhouse Mechelen



Greenhouse Antwerp



Greenhouse BXL

¹ Sources: C&W Office Market Snapshot Q1 2019; CBRE Netherlands Logistics Market Information for Intervest Q1 2019; CBRE Logistics Market Report Nederland 2019 Q1; Expertise News - nrs. 578, 579 & 580 -13 & 27.06.2019, 10.07.2019.

Le marché de la location

Le marché des bureaux bruxellois a déjà été particulièrement actif au cours du premier semestre avec un nombre remarquable de locations anticipées dans des nouveaux développements. Au total, 347.000 m² ont déjà été loués d'avance ou loués, étant 120% supérieur à l'année dernière. Les loyers varient encore toujours aux environs de € 150/m² mais les loyers records augmentent dans le quartier Léopold et s'élèvent à € 320/m².

La performance des marchés régionaux est également remarquable au cours du premier semestre. Les prime rents restent momentanément stables à € 155/m² mais les professionnels de l'immobilier s'attendent à une augmentation d'ici fin 2019, entre autres en raison d'un manque aigu d'immeubles de bureaux adéquats et surtout aisément accessibles. Anvers reste le principal marché des bureaux en Flandre.

En raison du manque de disponibilités, les promoteurs montrent de plus en plus d'intérêt pour les petites villes régionales ce qui peut entraîner une décentralisation du marché des bureaux.

La part des hubs de coworking se maintient et offre un potentiel aux petites entreprises à la recherche de bureaux contemporains. À Amsterdam et à Londres les espaces de coworking représentent respectivement 6,8% et 5,1% du marché des bureaux tandis qu'à Bruxelles ils ne représentent momentanément que 0,8%.

Le marché de l'investissement

Le marché de l'investissement bruxellois a été dominé par des investisseurs internationaux qui ont été particulièrement actifs au premier semestre. Des investissements pour un montant de € 1,4 milliard ont été réalisés, un montant qui aurait pu être plus élevé si l'offre avait été plus élevée.

Les marchés régionaux ont aussi été actifs au cours du premier semestre avec des investissements d'un montant total de € 217 millions, ce qui est déjà € 2 millions plus élevés que le nombre total d'investissements en 2018. Dans les régions ce sont principalement les investisseurs belges qui sont actifs.

Au deuxième semestre quelques transactions importantes sont encore attendues; 2019 promet être une année top pour le marché des bureaux en Belgique.

À Bruxelles les prime yields ont baissé et s'élèvent à 4,15% pour des immeubles ayant des contrats de bail 3/6/9 et même à 3,5% pour des immeubles ayant des contrats de bail encore plus long. En Flandre les rendements baissent également et les prime yields varient aux environs de 6%.



Diegem - Greenhouse BXL - Espace de coworking



1.6.2. Le marché de l'immobilier logistique

Tendances

Le meilleur emplacement pour les prestataires de services logistiques traditionnels se situe près de terminaux de conteneurs et de barges, d'aéroports, de voies ferrées et des principaux corridors logistiques du mainland au hinterland, mais additionnellement les emplacements en bordure des villes gagnent en importance en raison de la croissance des activités d'e-commerce.

Les exigences des locataires augmentent dans le but d'optimiser les coûts. En raison du manque d'immeubles logistiques répondant aux exigences actuelles des locataires il y a un bon nombre de projets built-to-suit et de nouveaux projets de construction à risque. Le manque de terrains bien accessibles augmente le redéveloppement de friches industrielles.

L'attitude toujours plus flexible des bailleurs relative à la durée, le niveau des loyers et les incentives afin de répondre au marché en pleine mutation est frappante.

Le marché de la location

Les entreprises sont de plus en plus exigeantes en ce qui concerne les immeubles afin d'optimiser et de donner un caractère durable à leur gestion d'entreprise. Travailler en réduisant le coût occupe une position centrale. Elles recherchent des nouveaux emplacements pour leur propre built-to-suit. Les entreprises peuvent justifier des loyers plus élevés si les nouveaux immeubles permettent d'économiser d'autres frais tels que ceux d'énergie et d'entretien.

En raison de la demande constante et du manque d'offres suffisantes, tout indique que les prime rents en Belgique continueront à augmenter. Nous notons actuellement jusqu'à € 49/m² pour les emplacements de premier ordre et même € 65/m² à Brucargo.

Les prime rents dans les régions logistiques de premier ordre du sud des Pays-Bas varient entre € 50 à € 55/m² à Tilburg et € 52,20 à € 57,50/m² à Eindhoven. Les loyers moyens varient aux environs de € 45/m².

Le marché de l'investissement

Une enquête effectuée par CBRE aux Pays-Bas montre que le marché immobilier logistique est actuellement le plus recherché parmi le grand nombre de différents types d'investisseurs. Les projets built-to-suit et les produits de premier ordre sont évidemment les plus appréciés mais étant donné que l'offre est réduite, les investisseurs envisagent des portfolio-deals ayant un mixe de produits secondaires.

En raison de la demande constante des investisseurs pour de l'immobilier d'entreprise les experts immobiliers sont d'avis que les rendements atteindront un niveau historiquement bas. En Belgique les rendements ne passent momentanément pas sous les 5% mais aux Pays-Bas cette limite est depuis longtemps dépassée et les rendements passent bel et bien sous les 5%, ce qui est encore un rendement plus élevé que celui des marchés commerciaux ou de bureaux. Une tendance à la baisse est attendue.



Pays-Bas - Vuren



1.7. Analyse des résultats¹

La réalisation du plan de croissance stratégique d'Interinvest fin 2018 ressort clairement des résultats de 2019. Les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élèvent au premier semestre 2019 à € 35,5 millions (€ 22,9 millions) et augmentent ainsi de € 12,6 millions ou 55% par rapport au premier semestre 2018. Les revenus locatifs comprennent au premier semestre 2019 une indemnité de rupture unique reçue suite au départ anticipé du locataire Medtronic à Opglabbeek. Cette indemnité de rupture a un effet positif de € 4,7 millions sur les revenus locatifs. En ne tenant pas compte de cette indemnité de rupture l'augmentation des revenus locatifs s'élève à € 7,8 millions ou 34%, suite principalement à la croissance de la société.

Dans le portefeuille logistique les revenus locatifs s'élèvent à € 22,9 millions. Sans l'indemnité de rupture de Medtronic les revenus locatifs dans le portefeuille logistique s'élèvent à € 18,1 millions ce qui est une augmentation de € 5,2 millions ou 40% par rapport au premier semestre 2018 (€ 12,9 millions) suite à l'extension du portefeuille immobilier logistique.

Dans le segment des bureaux les revenus locatifs augmentent de € 2,6 millions par rapport au premier semestre 2018 et s'élèvent à € 12,6 millions au 30 juin 2019. C'est une augmentation de 26% résultant de l'acquisition du complexe de bureaux d'Ucenter à Louvain en décembre 2018 et des locations réalisées dans Greenhouse BXL et Mechelen Campus dans le courant de 2018.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 3,7 millions pour le premier semestre 2019 (€ 3,6 millions). L'augmentation limitée de € 0,1 million provient essentiellement de l'augmentation des frais de gestion immobilière suite à la croissance du portefeuille immobilier, partiellement compensée par des frais techniques moins élevés.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent au 30 juin 2019 à € 2,1 millions (€ 1,7 million). La hausse d'environ € 0,4 million provient essentiellement des frais de personnel plus élevés en raison de l'augmentation de l'effectif pour l'organisation interne et de la taxe boursière (« taxe d'abonnement ») résultant de l'augmentation de capital de € 99,9 millions en novembre 2018.

La hausse des revenus locatifs, combinée à l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières, résulte en une hausse de € 11,7 millions ou 64% du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** au premier semestre 2019, qui s'élève à € 29,9 millions (€ 18,2 millions). Sans tenir compte de l'effet unique de l'indemnité de rupture reçue de Medtronic, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à € 25,1 millions, une augmentation de 38% par rapport au 30 juin 2018.

Il y a une amélioration de 5 points de pourcentage de la **marge d'exploitation** qui passe de 79% en 2018 à 84% en 2019. Hors l'indemnité de rupture unique reçue de Medtronic, il y a une amélioration de la marge d'exploitation de 3 points de pourcentage qui passe de 79% au premier semestre 2018 à 82% au premier semestre 2019.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent au premier semestre 2019 à € 4,6 millions (€ 8,9 millions) et sont principalement à attribuer à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique existant de € 5,4 millions ou 1% suite à l'aiguisement des rendements qui se poursuit aux Pays-Bas et en Belgique. La juste valeur de portefeuille de bureaux a baissé de € 0,8 million.

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs au premier semestre 2018.



L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève au 30 juin 2019 à € - 1,6 million (€ - 1,5 million) et comprend essentiellement la provision pour les impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement qui appartiennent aux sociétés du périmètre d'Interinvest aux Pays-Bas et en Belgique.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur)** s'élève au premier semestre 2019 à € -4,4 millions (€ -3,8 millions). L'augmentation des charges d'intérêt nettes de € 0,6 million ou 16% provient de la croissance du portefeuille immobilier. Les refinancements en vue de l'optimisation de la structure de financement donnent lieu avec le programme de papier commercial qui a été lancé en juin 2018 et le remboursement de l'emprunt obligataire, à une baisse du taux d'intérêt moyen des financements d'Interinvest. Le taux d'intérêt moyen des financements de la société s'élève au premier semestre 2019 à 2,3% par rapport à 2,5% au premier semestre 2018.

Le taux d'intérêt moyen des financements continue à baisser et passe de 2,5% au premier semestre 2018 à 2,3% au premier semestre 2019.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** comprennent la hausse de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à IFRS 9, ne peuvent être classés comme instrument de couverture du flux de trésorerie, d'un montant de € -4,1 millions (€ -0,4 million).



Berchem - Greenhouse Antwerp - Boardroom

Pour le premier semestre 2019, le **résultat net** d'Intervest s'élève à € 24,0 millions (€ 21,3 millions) et peut être réparti comme suit:

- l'**EPRA résultat** de € 25,1 millions (€ 14,3 millions) ou une hausse de € 10,7 millions ou 75% suite principalement à l'augmentation des revenus locatifs résultant de la croissance de la société et de l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic, partiellement compensée par l'augmentation des charges immobilières, des frais généraux et des frais de financement relatifs à la croissance d'Intervest et de son portefeuille immobilier. Hors l'indemnité de rupture unique reçue l'EPRA résultat s'élève à € 20,3 millions ce qui représente une hausse de € 6,1 millions ou 42% par rapport au 30 juin 2018.
- le **résultat sur portefeuille** de € 3,0 millions (€ 7,3 millions)
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** d'un montant de € -4,1 millions (€ -0,4 million).

Pour le premier semestre 2019, l'EPRA résultat s'élève à € 25,1 millions. Compte tenu de la moyenne pondérée des 24.374.391 actions, cela représente pour le premier semestre 2019 un **EPRA résultat par action** de € 1,03 (€ 0,77).

Hors l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic, l'EPRA résultat par action du premier semestre 2019 s'élèverait à € 0,83 ou une augmentation de 8% par rapport à l'année dernière, malgré une augmentation de 32% de la moyenne pondérée du nombre d'actions résultant de l'augmentation de capital en novembre 2018 et du dividende optionnel en mai 2019.

CHIFFRES CLÉS	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Nombre d'actions à la fin de la période	24.657.003	24.288.997	18.891.443
Nombre d'actions copartageantes	24.657.003	24.288.997	18.891.443
Moyenne pondérée du nombre d'actions	24.374.391	19.176.981	18.510.303
Résultat net (6 mois/1 an/6 mois) (€)	0,98	1,78	1,15
EPRA résultat par action (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,03	1,63	0,77
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,55	19,62	19,36
Valeur active nette EPRA (€)	20,04	19,88	19,48
Taux d'endettement (max. 65%) (%)	45,2%	43,5%	48,4%

Au 30 juin 2019, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,55 (€ 19,62 au 31 décembre 2018). Étant donné que le cours boursier de l'action Intervest (INTO) est de € 24,70 au 30 juin 2019, l'action cote à la date de clôture avec une prime de 26% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Au premier semestre 2019, il y a un renforcement des **capitaux propres** de la société de € 8,6 millions suite au dividende optionnel où il a été opté pour 45,2% des actions pour l'apport du droit de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement en espèces. 368.006 nouvelles actions ont été créées de sorte que le nombre total d'actions Intervest s'élève au 30 juin 2019 à 24.657.003 (24.288.997 unités au 31 décembre 2018). Les nouvelles actions qui ont été créées participent au résultat de la société à partir du 1 janvier 2019.

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 326 millions (€ 298 millions au 31 décembre 2018) et comprennent principalement les dettes financières non courantes. Celles-ci se composent essentiellement de € 276 millions de crédits auprès d'institutions financières, dont l'échéance se situe après le 30 juin 2020 et de l'emprunt obligataire émis en mars 2014 dont le revenu net s'élève à € 35 millions. D'autre part les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 8 millions des couvertures de cash-flow conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes et les dettes relatives aux indemnités d'emphytéose à payer pour Oevel et Gand d'un montant de € 2 millions. Au 30 juin 2019, une provision de € 4 millions a été créée pour les impôts différés.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 136 millions (€ 112 millions au 31 décembre 2018) et se composent de € 103 millions de dettes financières courantes (€ 53 millions de prêts bancaires et un papier commercial de € 50 millions), de € 7 millions de dettes commerciales et autres dettes courantes et de € 23 millions de comptes de régularisation.

EPRA - CHIFFRES CLÉS	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	1,03	1,63	0,77
EPRA VAN (en € par action)	20,04	19,88	19,48
EPRA VANNN (en € par action)	19,42	19,49	19,16
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	5,8%	6,2%	6,0%
EPRA RIN ajusté (en %)	6,2%	6,4%	6,2%
EPRA taux de vacance locative (en %)	9,2%	6,7%	10,2%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	15,9%	17,4%	20,6%*
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	14,9%	16,2%	18,7%*

* Chiffres retravaillés après l'ajustement du calcul de l'EPRA ratio de coûts résultant d'une analyse approfondie des définitions EPRA.

L'EPRA RIN et l'EPRA RIN ajusté au 30 juin 2019 baissent par rapport au 31 décembre 2019 en raison de la baisse des loyers nets annualisés suite au départ du locataire Medtronic à Opglabbeek.

Au 30 juin 2019, l'EPRA ratio de coûts a baissé par rapport au 30 juin 2018 suite aux revenus locatifs plus élevés en raison d'acquisitions et d'une indemnité de rupture unique reçue de Medtronic, partiellement compensée par une hausse des frais généraux et des charges immobilières. En ne tenant pas compte de l'indemnité de rupture de Medtronic, l'EPRA ratio de coûts y compris des frais directs de vacance s'élève à 18,3% et à 17,2% hors frais directs de vacance, tous deux une amélioration par rapport au 30 juin 2018.

L'EPRA ratio de coûts est au cours de l'exercice toujours plus élevé qu'au 31 décembre, étant donné qu'en raison de l'application d'IFRIC 21 les taxes imposées par les pouvoirs publics comme le précompte immobilier sur les immeubles et la taxe boursière annuelle la taxe boursière annuelle doivent être entièrement pris en résultat au début de l'exercice comptable et peuvent donc fortement influencer l'EPRA ratio de coûts au cours d'un exercice comptable.

1.8. Structure financière

La politique de financement d'Interinvest est axée sur le financement optimal de la stratégie de croissance de la société. Une relation équilibrée entre les dettes et les capitaux propres est recherchée ayant pour but de maintenir le taux d'endettement entre 45% et 50%. Interinvest veille à disposer de suffisamment de moyens disponibles pour financer les projets en cours et à pouvoir répondre aux opportunités de croissance. Une bonne diversification des diverses sources de financement est ambitionnée, ainsi qu'une répartition adéquate des dates d'échéance des financements. Interinvest consacre une attention permanente à la gestion active des risques financiers qui comprennent les risques liés aux taux d'intérêt, les risques de liquidité et les risques de financements.

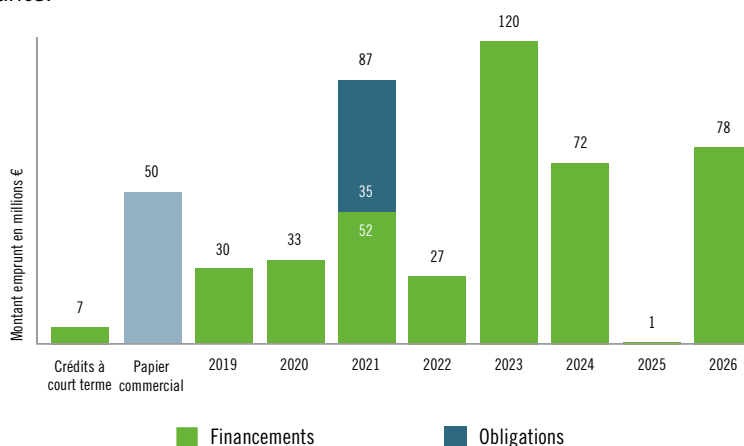
Dans le cadre du financement de son plan de croissance, Interinvest a continué à renforcer et optimiser au premier semestre 2019 l'ensemble de son portefeuille de financement avec les actions suivantes:

- L'extension de son programme de papier commercial qui passe de € 20 millions à € 50 millions.
- La conclusion de deux financements supplémentaires avec des nouvelles institutions de crédit pour un montant total de € 28 millions. Les crédits ont été conclus pour un terme de 7 ans. La durée moyenne des lignes de crédit à long terme d'Interinvest s'élève à 4,4 ans au 30 juin 2019 (4,4 ans fin 2018).
- Le remboursement de l'emprunt obligataire de € 25 millions émis en mars 2014 qui est venu à échéance au 1 avril 2019.
- La conclusion de trois nouveaux swaps de taux d'un montant notionnel de € 35 millions en remplacement des swaps de taux d'intérêt existants qui sont venus à échéance au premier semestre 2019. Les nouveaux swaps de taux d'intérêt ont des durées de 6 ou 7 ans. Le montant notionnel global des swaps de taux d'intérêt d'Interinvest s'élève à € 250 millions et reste ainsi au même niveau qu'au 31 décembre 2018. Le taux de couverture s'élève au 30 juin 2019 à 77%

Ces financements, couvertures de taux d'intérêt et optimisations ont donné lieu à une baisse du coût moyen des financements d'Interinvest qui ont continué à baisser au premier semestre 2019 en passant de 2,4% en 2018 à 2,3% au premier semestre 2019 (2,5% au premier semestre 2018).

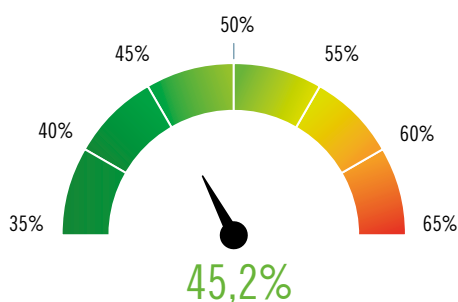
Ces (re)financements démontrent que les institutions financières ont confiance dans Interinvest et sa stratégie. Ils ont donné lieu à une répartition adéquate du calendrier des échéances des financements entre 2019 et 2026, en tenant compte d'un équilibre entre le coût, la durée et la diversification des sources de financement.

Au 30 juin 2019, le calendrier des échéances des lignes de crédit montre dans le graphique l'image suivante.



Intervest dispose au 30 juin 2019 d'une réserve de € 76 millions de lignes de crédit non utilisées qui est disponible pour le financement du pipeline consenti de projets d'acquisitions et pour les rénovations d'environ € 45 millions. Intervest a conclu en juillet 2019 des financements supplémentaires d'un montant total de € 40 millions avec BNP Paribas Fortis et la Banque Internationale à Luxembourg. Le programme de papier commercial a également été étendu et passe de € 10 millions à € 60 millions.

Le taux d'endettement de la société s'élève au 30 juin à 45,2% (43,5% au 31 décembre 2018). L'augmentation de 1,7 point de pourcentage par rapport au 31 décembre 2018 résulte principalement des investissements dans des immeubles de placement et projets de développement pour environ € 43 millions et du paiement du dividende pour l'exercice comptable 2018, partiellement compensée par l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel. Sur base de ce taux d'endettement Intervest dispose encore d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 90 millions, sans que le taux d'endettement maximum de 50% ne soit ainsi dépassé.



Autres principales **caractéristiques de la structure financière** au 30 juin 2019:

Lignes de crédit

- 76% de lignes de crédit à long terme avec une durée moyenne restante de 4,4 ans (4,4 ans fin 2018) et 24% de lignes de crédit à court terme (€ 121 millions dont):
 - 41% (€ 50 millions) de papier commercial
 - 52% (€ 63 millions) de crédits échéant dans l'année et qui seront refinancés
 - 7% (€ 8 millions) de crédits à durée indéterminée
- dates des échéances des crédits réparties entre 2019 et 2026
- répartition des crédits auprès de neuf institutions financières européennes, obligataires et un programme de papier commercial.

Couverture du taux d'intérêt

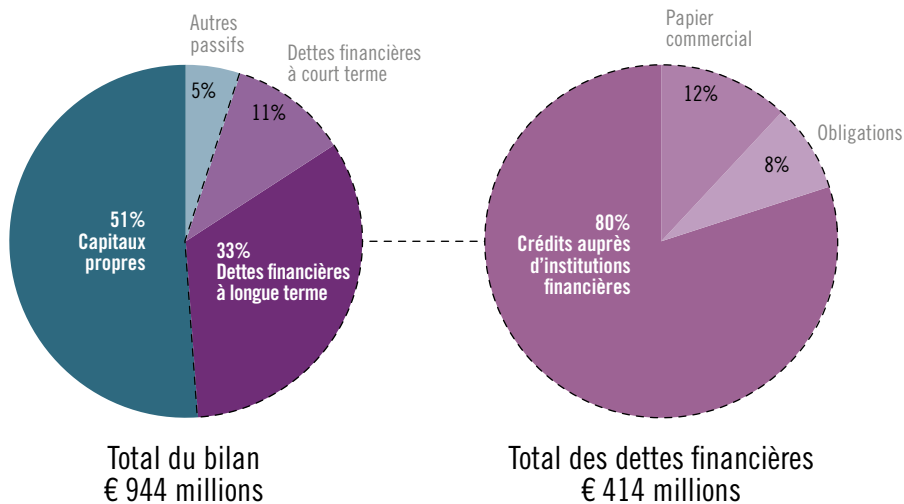
- taux de couverture de 6,8 au premier semestre 2019 (4,9 en 2018).

Taux de couverture

- des crédits utilisés 77% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 23% un taux d'intérêt variable
- 63% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt, 37% ont un taux d'intérêt variable
- au 30 juin 2019 la durée moyenne pondérée restante des swaps de taux d'intérêt est de 4,7 ans (4,2 ans au 31 décembre 2018)
- valeur de marché des dérivés financiers: € 7,6 millions en négatif.

Covenants

- aucune modification au premier semestre 2019 dans les covenants existants contractés.
- au 30 juin 2019 la SIR publique satisfait à ses covenants.



1.9. L'action Interinvest

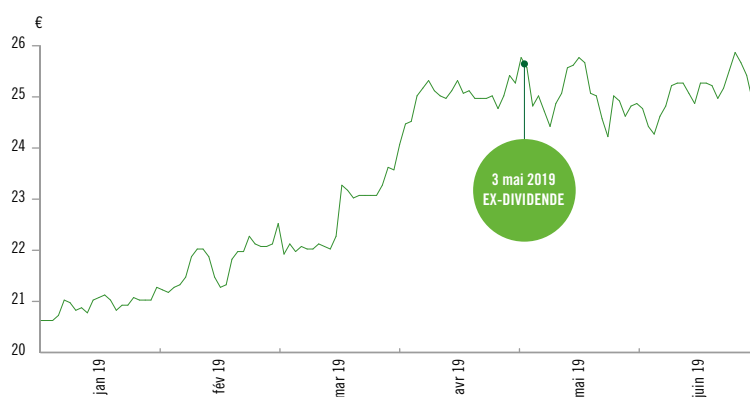
Interinvest, société immobilière réglementée publique, est cotée sur Euronext Bruxelles depuis 1999.

Au 30 juin 2019, l'action Interinvest (INTO) a clôturé le premier semestre 2019 à € 24,70 par rapport à € 20,60 au 31 décembre 2018. Le cours de l'action de la SIR publique a augmenté au premier semestre 2019 de € 4,10. Le 21 mai 2019 un dividende brut de € 1,40 a été distribué aux actionnaires. Compte tenu du réinvestissement de ce dividende, l'action Interinvest offre un rendement sur le cours boursier de 27% pour le premier semestre 2019. L'action est cotée au 30 juin 2019 avec une prime de 26%. Au premier semestre 2019, 4,4 millions d'actions Interinvest ont été négociées. C'est environ le même nombre d'actions qui ont été négociées pour toute l'année 2018.

CHIFRES CLÉS	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Nombre d'actions à la fin de la période	24.657.003	24.288.997	18.891.443
Nombre d'actions copartageantes à la fin de la période	24.657.003	24.288.997	18.891.443
Moyenne pondérée du nombre d'actions	24.374.391	19.176.981	18.510.303
Free float (%)	85%	85%	84%
Valeur nette par action (juste valeur) (€)	19,55	19,62	19,36
Cours boursier à la date de clôture (€)	24,70	20,60	21,65
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	26%	5%	12%
Capitalisation boursière (millions €)	609	500	409
Nombre d'actions négociées par 6 mois/ 1 an/ 6 mois	4.405.829	4.595.938	1.410.947
Nombre moyen d'actions négociées par jour	35.247	18.094	11.198
Vélocité* de l'action (%)	36%	19%	15%

* Pour calculer la vélocité de l'action Interinvest, le nombre d'actions négociées par an est divisé par le nombre total d'actions à la fin de la période.

Évolution du cours boursier au premier semestre 2019



Structure d'actionariat

La large base d'actionariat, soutenue par plusieurs actionnaires institutionnels, offre un meilleur accès au marché des capitaux et au financement de la dette et augmente la liquidité de l'action. La société a ainsi la possibilité de façonner ses plans de croissance pour les prochaines années et de réaliser un remaniement du portefeuille de bureaux combiné à une extension de la proportion de l'immobilier logistique.

Au 30 juin 2019, les actionnaires suivants sont connus de la société.
Selon la définition d'Euronext le free float d'Interinvest s'élève à 85%.

Nom	Nombre d'actions	Date notifications de transparence	% à la date de notification
FPIM/SFPI (y compris le Groupe Belfius)	1.788.821	24/08/2016	10,66%
Allianz	1.563.603	04/04/2019	6,44%
Patronale Group SA	826.994	06/09/2018	4,38%
Degroof Petercam Asset Management	773.480	19/03/2019	3,14%
BlackRock	493.742	30/06/2015	3,04%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	19.210.363		72,34%
TOTAL	24.657.003		100%

1.10. Facteurs de risques pour les mois restants de 2019

En 2019, le conseil d'administration d'Interinvest a de nouveau consacré de l'attention aux facteurs de risques auxquels Interinvest est confrontée: risques du marché, risques d'exploitation, risques financiers et risques réglementaires. Le conseil d'administration d'Interinvest confirme la validité de ces risques auxquels la société peut être confrontée, leur impact éventuel et la stratégie utilisée pour tempérer cet impact éventuel, comme cela est indiqué dans le Rapport financier annuel 2018 qui peut être consulté sur le site web www.interinvest.be.

1.11. Prévisions

Interinvest poursuivra sa **stratégie d'investissement** et s'attend à une extension du portefeuille immobilier en vue d'atteindre une juste valeur de **€ 1 milliard** d'ici fin 2019, sous réserve d'une possible rotation d'actif pour les immeubles qui ne répondent plus de façon optimale aux exigences actuelles et futures du marché. La croissance du portefeuille sera principalement réalisée dans le segment logistique, aussi bien en Belgique qu'aux Pays-Bas. Interinvest veut accroître d'ici fin 2021 le portefeuille immobilier en vue d'atteindre € 1,3 milliard d'ici fin 2021.

Étant donné le grand intérêt de la part des investisseurs pour le marché de l'investissement logistique et les prix relativement élevés qui en résultent, les acquisitions dans le portefeuille logistique, tout comme en 2018, comprendront un mixte sain d'immeubles achevés « plus coûteux » avec des locataires de qualité et des contrats de bail à long terme, et des développements de sites immobiliers, loués ou non d'avance. Ces derniers génèrent un rendement plus élevé dans le portefeuille, mais il va de soi que les risques liés à la construction et au développement doivent être surveillés attentivement.

Afin de réaliser ces développements, Interinvest créera des réserves de terrain dans les environs de ses clusters existants en Belgique et aux Pays-Bas. Un bel exemple est l'acquisition récente du site à Nijmegen.

Au 30 juin 2019, Interinvest a planifié aux Pays-Bas deux **projets de développement** qui mettent l'accent sur la durabilité. Les projets de développement de respectivement Borchwerf I à Roosendaal et Gold Forum à Eindhoven, représentant conjointement un investissement d'environ € 40 millions, seront selon le planning achevés d'ici fin 2019 (Eindhoven) et au premier trimestre 2020 (Roosendaal).

L'élaboration du projet **Genk Green Logistics** qui sera poursuivie au deuxième semestre 2019, contribuera en large mesure à la future réalisation du plan de croissance d'Interinvest. Interinvest a entamé la commercialisation du site d'une superficie totale de 250.000 m² d'immobilier logistique et la construction d'un premier immeuble logistique d'environ 20.000 m² débutera au quatrième trimestre 2019.

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier s'élève au 30 juin 2019 à 91%, 88% pour les immeubles de bureaux et 93% pour le portefeuille logistique. L'amélioration du taux d'occupation du portefeuille logistique, après le départ du locataire Medtronic à Opglabbeek, est le défi au niveau de l'asset management pour le deuxième semestre 2019.

En janvier 2019, Interinvest a pris connaissance du départ de son locataire PwC de l'immeuble de bureaux Woluwe Garden d'ici fin 2021. Interinvest examine les futures possibilités pour cet immeuble, aussi bien au niveau du redéveloppement en un Greenhouse-hub qu'au niveau d'un désinvestissement.

La croissance du portefeuille sera, conformément à la **politique de financement** d'Interinvest, financée au moyen d'une combinaison équilibrée de capitaux d'emprunts et de capitaux propres. Le taux d'endettement restera ainsi dans la fourchette stratégique de 45%-50% à moins qu'une surchauffe du marché immobilier logistique ne fasse augmenter considérablement la juste valeur du portefeuille immobilier. La fourchette sera alors par mesure de prudence ajustée à 40-45%.

Interinvest dispose au 30 juin 2019 d'une réserve de € 76 millions de lignes de crédit non utilisées qui est disponible pour le financement du pipeline consenti de projets d'acquisitions et pour les rénovations d'environ € 45 millions. En juillet 2019 Interinvest a conclu des financements supplémentaires d'un montant total de € 40 millions avec BNP Paribas Fortis et la Banque Internationale à Luxembourg. Le programme de papier commercial a également été étendu et passe de € 10 millions à € 60 millions.

Afin d'assurer la croissance de la société l'émission d'instruments de dettes et l'émission d'actions en vue du financement seront examinées et accordées le plus possible aux projets planifiés d'investissements immobiliers.

En ne tenant pas compte de l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic, Interinvest s'attend sur base des résultats semestriels et des prévisions actuelles, pour l'exercice comptable 2019 à une croissance de l'**EPRA résultat par action** (sous-jacent) d'au moins 3%. Interinvest prévoit un dividende brut pour l'exercice comptable 2019 de minimum € 1,50 par action. Cela signifie un rendement brut du dividende de 6,1% sur base du cours de clôture de l'action au 30 juin 2019, qui s'élève à € 24,70 et une distribution de 80%-85% de l'EPRA résultat attendu. Le dividende brut prévu peut être augmenté si les circonstances relatives aux investissements planifiés et/ou locations supplémentaires dans le portefeuille immobilier, entraînant une hausse de l'EPRA résultat, le permettent et le rendent opportun.



Diegem - Greenhouse BXL

2. Chiffres semestriels consolidés résumés

2.1. Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	30.06.2019	30.06.2018
Revenus locatifs	35.519	22.945
Charges relatives à la location	-110	-44
RÉSULTAT LOCATIF NET	35.409	22.901
Récupération de charges immobilières	326	259
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	9.479	7.530
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-257	-105
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-9.479	-7.530
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	197	370
RÉSULTAT IMMOBILIER	35.675	23.425
Frais techniques	-265	-561
Frais commerciaux	-173	-149
Charges et taxes sur immeubles non loués	-335	-435
Frais de gestion immobilière	-2.349	-2.043
Autres charges immobilières	-538	-378
Charges immobilières	-3.660	-3.566
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	32.015	19.859
Frais généraux	-2.128	-1.642
Autres revenus et charges d'exploitation	1	-9
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	29.888	18.208
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.595	8.866
Autre résultat sur portefeuille	-1.554	-1.518
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	32.929	25.556
Revenus financiers	48	9
Charges d'intérêt nettes	-4.447	-3.811
Autres charges financières	-8	-5
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-4.138	-381
Résultat financier	-8.545	-4.188
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	24.384	21.368
Impôts	-427	-70
RÉSULTAT NET	23.957	21.298

en milliers €

	30.06.2019	30.06.2018
RÉSULTAT NET	23.957	21.298
- Intérêts minoritaires	-9	0
RÉSULTAT NET - Part du Groupe	23.966	21.298
Note:		
EPRA résultat	25.063	14.331
Résultat sur portefeuille	3.041	7.348
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-4.138	-381

RÉSULTAT PAR ACTION	30.06.2019	30.06.2018
Nombre d'actions copartageantes	24.657.003	18.891.443
Moyenne pondérée du nombre d'actions	24.374.391	18.510.303
Résultat net (€)	0,98	1,15
Résultat net dilué (€)	0,98	1,15
EPRA résultat (€)	1,03	0,77

2.2. Résultat global consolidé résumé

en milliers €

	30.06.2019	30.06.2018
RÉSULTAT NET	23.957	21.298
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	23.957	21.298
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	23.966	21.298
Intérêts minoritaires	-9	0



2.3. Bilan consolidé résumé

ACTIF en milliers €	30.06.2019	31.12.2018
ACTIFS NON COURANTS	910.398	867.582
Immobilisations incorporelles	469	508
Immeubles de placement	908.913	866.504
Autres immobilisations corporelles	654	400
Actifs financiers non courants	347	156
Créances commerciales et autres actifs non courants	15	14
ACTIFS COURANTS	33.901	19.582
Créances commerciales	13.721	10.120
Créances fiscales et autres actifs courants	8.747	5.092
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.978	1.972
Comptes de régularisation	8.455	2.398
TOTAL DE L'ACTIF	944.299	887.164

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.06.2019	31.12.2018
CAPITAUX PROPRES	482.643	477.208
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	482.061	476.617
Capital	222.957	219.605
Primes d'émission	173.104	167.883
Réserves	62.033	55.015
Résultat net de l'exercice	23.967	34.114
Intérêts minoritaires	582	591
PASSIF	461.656	409.956
Passifs non courants	325.539	297.951
Dettes financières non courantes	310.813	288.573
<i>Établissements de crédit</i>	275.931	253.725
<i>Autres</i>	34.882	34.848
Autres passifs financiers non courants	9.738	3.460
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	1.208	3.010
Passifs d'impôts différés	3.780	2.908
Passifs courants	136.117	112.005
Dettes financières courantes	103.134	87.282
<i>Établissements de crédit</i>	53.134	30.631
<i>Autres</i>	50.000	56.651
Autres passifs financiers courants	144	152
Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.463	5.249
Autres passifs courants	2.275	1.774
Comptes de régularisation	23.101	17.548
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	944.299	887.164

2.4. Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	30.06.2019	30.06.2018
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	1.972	728
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation	19.628	10.777
Résultat d'exploitation	32.929	25.556
Intérêts payés	-5.726	-5.034
Autres éléments non opérationnels	-387	-66
Ajustement du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	-3.461	-7.110
• Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	179	194
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.595	-8.866
• Étalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires	-599	44
• Autre résultat sur portefeuille	1.554	1.518
Variation du besoin en fonds de roulement	-3.727	-2.569
Mouvement de l'actif	-5.711	-3.922
Mouvement du passif	1.984	1.353
2. Flux de trésorerie des activités d'investissement	-38.208	-18.658
Investissements dans des immeubles de placement existants	-3.607	-2.885
Acquisition des immeubles de placement	-23.985	-3.772*
Achats des actions de sociétés immobilières	0	-11.901
Investissements dans des projets de développement	-10.222	0
Achats des immobilisations incorporelles et autres immobilisation corporelles	-394	-100
3. Flux de trésorerie des activités de financement	19.586	8.681
Remboursement d'emprunts	-26.969	-3.999
Retrait d'emprunts	65.010	27.450
Passifs non courants reçus comme garantie	67	68
Paiement de dividendes	-18.522	-14.838
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DU SEMESTRE	2.978	1.528

* Le solde du prix d'achat d'Eindhoven et Raamsdonksveer d'un montant de € 34 millions a été payé lors de l'acte de réception du 6 juillet 2018 et il n'est par conséquent pas repris à la rubrique acquisition des immeubles de placement de l'aperçu du flux de trésorerie du 30 juin 2018.

2.5. Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minori- taires	Total capitaux propres
Bilan au 31 décembre 2017	167.720	111.642	58.818	21.186	0	359.366
Résultat global du premier semestre 2018				21.298		21.298
Transferts par l'affectation du résultat 2017:						
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			-4.985	4.985		0
Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-2.378	2.378		0
Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée			1.119	-1.119		0
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents			2.593	-2.593		0
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2017	4.427	5.571				9.998
Dividende de l'exercice 2017				-24.837		-24.837
Bilan au 30 juin 2018	172.147	117.213	55.168	21.298	0	365.826
Bilan au 31 décembre 2018	219.605	167.883	55.015	34.114	591	477.208
Résultat global du premier semestre 2019				23.967	-9	23.957
Transferts par l'affectation du résultat 2018:						
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			15.308	-15.308		0
Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-10.747	10.747		0
Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée			-1.615	1.615		0
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents			4.071	-4.071		0
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2018	3.353	5.221				8.575
Dividende de l'exercice 2018				-27.097		-27.097
Bilan au 30 juin 2019	222.957	173.104	62.033	23.967	582	482.643

2.6. Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés

2.6.1. Compte de résultats consolidés résumés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ en milliers €	Bureaux		Immobilier logistique		Corporate		TOTAL	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Revenus locatifs	12.590	9.975	22.929	12.970			35.519	22.945
Charges relatives à la location	-1	3	-109	-47			-110	-44
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	140	204	126	320			266	524
RÉSULTAT IMMOBILIER	12.729	10.182	22.946	13.243			35.675	23.425
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	10.750	8.322	21.265	11.537	-2.127	-1.651	29.888	18.208
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-849	3.391	5.444	5.475			4.595	8.866
Autre résultat sur portefeuille	-235	-369	-1.319	-1.149			-1.554	-1.518
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	9.666	11.344	25.390	15.863	-2.127	-1.651	32.929	25.556
Résultat financier					-8.545	-4.188	-8.545	-4.188
Impôts					-427	-70	-427	-70
RÉSULTAT NET	9.666	11.344	25.390	15.863	-11.099	-5.909	23.957	21.298

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ: CHIFFRES CLÉS en milliers €	Bureaux		Immobilier logistique		TOTAL	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Juste valeur des immeubles de placement	349.201	346.769	559.712	519.735	908.913	866.504
Surface locative totale (m ²)	238	238	822	785	1.060	1.023
Taux d'occupation (%)	88%	88%	93%	98%	91%	93%



SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE en milliers €	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		Corporate		TOTAL	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
	Revenus locatifs	30.409	22.108	5.110	837			35.519
Charges relatives à la location	-110	-44	0	0			-110	-44
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	265	524	1	0			266	524
RÉSULTAT IMMOBILIER	30.564	22.588	5.111	837			35.675	23.425
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	27.109	19.060	4.906	799	-2.127	-1.651	29.888	18.208
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-701	4.488	5.296	4.378			4.595	8.866
Autre résultat sur portefeuille	-458	-580	-1.096	-938			-1.554	-1.518
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	25.950	22.968	9.106	4.239	-2.127	-1.651	32.929	25.556

SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE: CHIFFRES CLÉS en milliers €	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		TOTAL	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
	Juste valeur des immeubles de placement	717.245	712.862	191.668	153.642	908.913
Surface locative totale (m ²)	827	827	233	196	1.060	1.023
Taux d'occupation (%)	89%	92%	100%	100%	91%	93%

2.6.2. Principes pour la rédaction des chiffres semestriels

Les chiffres semestriels consolidés résumés sont rédigés sur base des principes d'information financière conformément à IFRS et IAS 34 "Informations financières intermédiaires". Pour ces chiffres semestriels résumés, les mêmes principes d'informations financières et méthodes de calculs sont utilisés que ceux utilisés pour les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2018.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur à partir de l'exercice qui prend cours au 1 janvier 2019

Les normes suivantes modifiées par l'IASB et les interprétations émises par l'IFRIC sont d'application pour la période actuelle mais n'ont pas d'impact matériel sur la présentation, les notes ou les résultats de la société: Amendments resulting from Annual Improvements 2015-2017 cycle (1/1/2019); IFRS 4 Insurance Contracts - Amendments regarding the interaction of IFRS 4 and IFRS 9 (1/1/2019); IFRS 9 Financial Instruments - Amendments regarding prepayment features with negative compensation and modifications of financial liabilities (1/1/2019); IAS 19 Employee benefits – Amendments regarding plan amendments, curtailments or settlements (1/1/2019); IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures - Amendments regarding long-term interests in associates and joint ventures (1/1/2019); IFRIC 23 uncertainty over Income Tax Treatments (1/1/2019).

Normes et interprétations publiées qui ne sont pas encore en vigueur en 2019

Interinvest n'a pas appliqué les nouvelles normes, amendements des normes et interprétations qui ne sont pas encore entrés en vigueur mais qui peuvent déjà être appliqués: IFRS 3 Business Combinations - Amendments to clarify the definition of a business (1/1/2020); IFRS 17 Insurance contracts (1/1/2021); IAS 1 & 8 Amendments regarding the definition of material (1/1/2020).

Il est supposé que les normes et interprétations mentionnées ci-dessus n'auront pas d'impact matériel sur les comptes annuels consolidés d'Interinvest.

2.6.3. Évolution des immeubles de placement

en millions €

	30.06.2019			31.12.2018			Total	
	Bureaux	Immobilier logistique		Bureaux	Immobilier logistique			
		Belgique	Pays-Bas		Belgique	Pays-Bas		
Bilan au 1 janvier	347	366	154	867	304	335	24	663
• Acquisition des immeubles de placement	0	0	24	24	34	3	112	149
• Constructions & projets de développement	0	1	9	10	0	0	0	0
• Acquisition des actions de sociétés immobilières	0	0	0	0	0	24	13	37
• Investissements et extensions dans des immeubles de placement existants	3	1	0	4	9	1	0	10
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1	0	5	4	0	3	5	8
Bilan au 30 juin/31 décembre	349	368	192	909	347	366	154	867

En 2019, **la juste valeur du portefeuille logistique** a augmenté de € 40 millions ou 8% suite principalement:

- à l'acquisition de deux sites logistiques aux Pays-Bas ayant une valeur d'acquisition totale de € 24 millions
- aux investissements dans les projets de développement à Genk Green Logisticss (BE) et Eindhoven et Roosendaal (Pays-Bas) d'un montant total de € 10 millions
- aux investissements et extensions dans le portefeuille logistique existant d'un montant de € 1 million
- une augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de 1% ou € 5 millions en raison de l'aiguïsement des rendements aux Pays-Bas et en Belgique.

En 2019, **la juste valeur du portefeuille de bureaux** a augmenté de € 2 millions ou 0,7% suite principalement:

- aux investissements et extensions dans le portefeuille immobilier existant de € 3 millions, principalement dans Greenhouse BXL
- à une baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant de 0,2% ou € 1 million.

Répartition des immeubles de placement selon le type

en milliers €	30.06.2019	31.12.2018
Immobilier disponible à la location	890.820	858.653
Constructions et projets de développement	14.050	0
Réserves de terrain	1.787	5.222
Immobilier détenus par le droit d'usage	2.256	2.236
Autre immobilier logistique	0	393
Total immeubles de placement	908.913	866.504

Les immeubles de placement disponibles à la location sont comptabilisés à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie:

- niveau 1: évaluation sur base des prix de marchés cotés sur des marchés actifs
- niveau 2: valeurs basées sur de l'information observable directement ou indirectement (externe)
- niveau 3: évaluation complète ou partielle d'information non observable (externe).

Les immeubles de placement correspondent au niveau 3 selon la classification d'IFRS 13.

2.6.4. Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

Pour une mise à jour des futurs revenus locatifs minimaux au 30 juin 2019, il est référé au commentaire des activités locatives et de l'évolution du portefeuille aux paragraphes 1.3. et 1.5. (ci-dessus) du rapport de gestion intermédiaire.

2.6.5. Passifs non courants et courants

Une mise à jour de la structure financière d'Interinvest au 30 juin 2019 est mentionnée au paragraphe 1.8. (ci-dessus) du rapport de gestion intermédiaire.

En 2019, Interinvest a poursuivi l'optimisation de la répartition des dates d'échéances de ses lignes de crédit. Dans ce cadre, Interinvest a refinancé au premier semestre 2019 deux financements supplémentaires auprès de nouvelles institutions de crédit pour un montant total de € 28 millions. Les crédits ont été conclus pour un terme de 7 ans. En outre, Interinvest a étendu les émissions de son programme de papier commercial qui sont passées de € 20 millions à € 50 millions.

Au premier semestre 2019, Interinvest a conclu trois nouveaux swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel de € 35 millions pour remplacer les swaps de taux d'intérêt existants qui sont venus à échéance au premier semestre 2019. Les nouveaux swaps de taux d'intérêt ont des durées de 6 ou 7 ans (voir ci-dessus l'aperçu de la juste valeur des dérivés financiers au 30 juin 2019).

2.6.6. Instruments financiers

Les principaux instruments financiers d'Intervest se composent de créances et de dettes financières et commerciales, de trésorerie et d'équivalents de trésorerie ainsi que d'instruments financiers du type swap de taux d'intérêt (IRS).

RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS			30.06.2019		31.12.2018	
en milliers €	Catégories	Niveau	Juste valeur		Juste valeur	
INSTRUMENTS FINANCIERS À L'ACTIF						
Actifs non courants						
Actifs financiers non courants	C	2	347	347	156	156
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	15	15	14	14
Actifs courants						
Créances commerciales	A	2	13.721	13.721	10.120	10.120
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	8.747	8.747	5.092	5.092
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	2.978	2.978	1.972	1.972
INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF						
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	310.813	313.950	288.573	291.645
Autres passifs financiers non courants	C	2	9.738	9.738	3.460	3.460
Autres passifs non courants	A	2	1.208	1.208	3.010	3.010
Passifs courants						
Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	103.134	103.134	87.282	87.431
Autres passifs financiers courants	C	2	144	144	152	152
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	7.463	7.463	5.249	5.249
Autres passifs courants	A	2	2.275	2.275	1.774	1.774

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

- A. actifs et passifs financiers (y compris les créances et prêts) détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- B. placements détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- C. actifs ou passifs, détenus à la juste valeur par le compte de résultats, sauf pour les instruments financiers déterminés comme instrument de couverture.

Les instruments financiers sont comptabilisés à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie des justes valeurs:

- niveau 1: évaluation sur base des prix de marchés cotés sur des marchés actifs
- niveau 2: valeurs basées sur de l'information observable directement ou indirectement (externe)
- niveau 3: évaluation complète ou partielle d'information non observable (externe).

Les instruments financiers d'Intervest correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers du niveau 2 sont mentionnées dans le Rapport annuel 2018 à la Note 18 Instruments financiers.

Ces swaps de taux d'intérêt ont au 30 juin 2019 une valeur de marché négative de € -7,6 millions (montant notionnel contractuel € 250 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par les établissements financiers émetteurs.

		Début	Échéance	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couver- ture	Juste valeur		
en milliers €							Oui/Non	30.06.2019	31.12.2018
1	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	0	-53	
2	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	0	-53	
3	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	10.000	Non	0	-46	
4	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,496%	15.000	Non	-143	0	
Instruments de couverture autorisés comptabilisés dans les autres passifs financiers courants								-143	-152
1	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Non	-553	-452	
2	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Non	0	-176	
3	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Non	-328	-308	
4	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Non	-211	-117	
5	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Non	-331	-140	
6	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,8500%	10.000	Non	-571	-363	
7	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Non	-378	-150	
8	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4675%	10.000	Non	-385	-160	
9	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Non	-277	-130	
10	IRS	15.06.2018	15.01.2025	0,6600%	15.000	Non	-726	-287	
11	IRS	15.06.2018	17.06.2024	0,5950%	10.000	Non	-418	-178	
12	IRS	01.10.2018	01.10.2025	0,8520%	10.000	Non	-410	-162	
13	IRS	27.09.2018	27.09.2023	0,3930%	10.000	Non	-329	-142	
14	IRS	27.09.2018	27.09.2025	0,6800%	10.000	Non	-573	-211	
15	IRS	28.09.2018	30.09.2025	0,7050%	10.000	Non	-589	-200	
16	IRS	28.09.2018	29.09.2023	0,4350%	10.000	Non	-347	-142	
17	IRS	02.01.2019	02.01.2026	0,7275%	25.000	Non	-828	-142	
18	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Non	-315	0	
19	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Non	-51	0	
20	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2780%	10.000	Non	-178	0	
Instruments de couverture autorisés comptabilisés dans des autres passifs financiers non courants								-7.798	-3.460
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,0%	27.500	Non	207	156	
2	Floor	13.05.2019	13.05.2026	0,0%	10.000	Non	136	0	
3	Floor	13.05.2019	13.05.2026	0,0%	10.000	Non	4	0	
Actifs financiers non courants								347	156
Total de la juste valeur des dérivés financiers								-7.594	-3.456

Intervest classifie au 30 juin 2019 aucun swap de taux d'intérêt comme couverture de trésorerie. Les fluctuations de valeur de tous les swaps de taux d'intérêt existants sont comptabilisées directement dans le compte de résultats.

Parties liées

Au premier semestre 2019, il n'y a pas eu de modifications dans le genre de transactions qui ont lieu entre parties liées par rapport à la description à la Note 21 du Rapport financier du Rapport annuel 2018.

En ce qui concerne la prévention de conflits d'intérêt, la société est d'une part soumise aux règles légales (articles 523 et 524 du Code des sociétés et articles 36 jusqu'à 38 de la Loi SIR) et d'autre part aux règles reprises dans ses statuts et sa Charte de Gouvernance d'Entreprise.

Droits et obligations conditionnels

Il n'y a pas eu de modifications au cours du premier semestre 2019 aux droits et obligations conditionnels de la société comme décrit dans la Note 24 du rapport financier du Rapport annuel 2018, à l'exception du montant des obligations d'investissement pour les nouveaux projets de construction et extensions pour environ € 45 millions (€ 57 millions au 31 décembre 2018). Il s'agit de dépenses relatives aux investissements qui ont été convenues mais qui ne sont pas encore réalisées à la date du bilan.

Pour plus d'information relative aux obligations conditionnelles d'Intervest il est référé à la Note 24 du rapport financier du Rapport annuel 2018, qui peut être consulté via www.intervest.be.

Événements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la date du reporting au 30 juin 2019.

2.7. Rapport du commissaire

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA,

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE DE DROIT BELGE

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉE DE INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE DE DROIT BELGE POUR LE SEMESTRE CLÔTURÉ LE 30 JUIN 2019

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 30 juin 2019, le compte de résultats consolidé résumés, le résultat global consolidé résumé, le bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés, l'aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 6.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 944 299 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 23 966 (000) EUR.

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

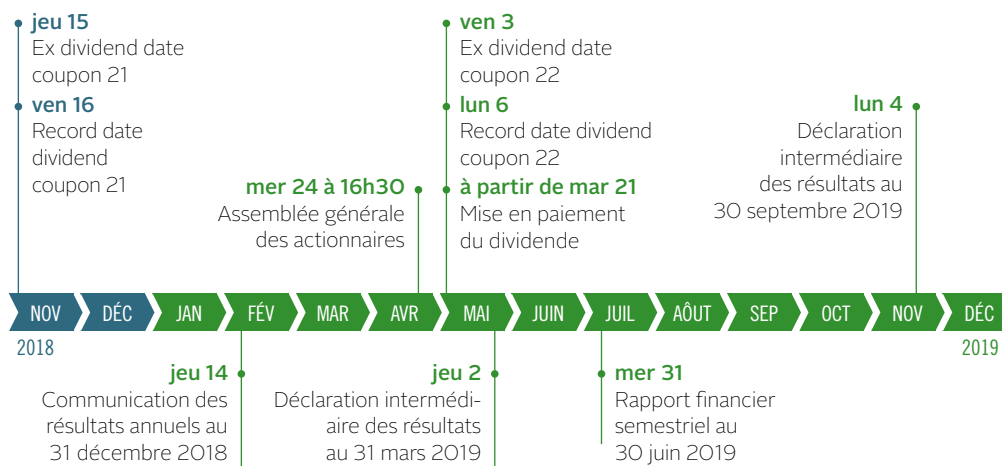
Zaventem, le 31 juillet 2019

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

2.8. Calendrier financier



3. Déclaration relative au rapport financier semestriel

Conformément à l'article 13 §2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007, le conseil d'administration composé de Jean-Pierre Blumberg (président), Marleen Willekens, Chris Peeters, Jacqueline de Rijk-Heeren, Johan Buijs et Gunther Gielen, déclare qu'après avoir pris toutes les mesures raisonnables et à sa connaissance:

- a. les chiffres semestriels résumés, rédigés sur base des principes d'informations financières conformément à l'IFRS et conformément à IAS 34 "Informations financières intermédiaires" tels qu'acceptés par l'Union européenne, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Interinvest Offices & Warehouses SA et des entreprises reprises dans la consolidation
- b. le rapport de gestion intermédiaire donne une analyse fidèle des principaux événements qui se sont produits au cours des six premiers mois de l'exercice actuel, leur influence sur les chiffres semestriels résumés, les principaux facteurs de risques et incertitudes par rapport aux prochains mois de exercice, ainsi que les principales transactions entre les parties liées et leur éventuel effet sur les chiffres semestriels résumés si ces transactions représentent un intérêt significatif et ne sont pas conclues à des conditions de marché normales
- c. que les données du rapport de gestion intermédiaire correspondent à la réalité et qu'aucune donnée n'a été omise dont la mention modifierait la teneur du rapport de gestion intermédiaire.

Ces chiffres semestriels résumés sont approuvés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 31 juillet 2019.

Interinvest Offices & Warehouses SA (ci-après Interinvest), fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Interinvest investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et propriétés logistiques de première qualité, loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles modernes, situés à des emplacements stratégiques dans et en dehors du centre des villes. La part des bureaux dans le portefeuille immobilier se concentre dans et autour des villes centrales comme Anvers, Malines, Bruxelles et Louvain; la part logistique du portefeuille en Belgique se situe sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles et Anvers - Limbourg - Liège, et Anvers - Gand - Lille et se concentre aux Pays-Bas sur les axes Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen et Bergen-op Zoom - Eindhoven - Venlo. Interinvest se distingue lors de la location d'espaces en allant au-delà de la location de mètres carrés uniquement. La société va *beyond real estate* en offrant des 'solutions clé en main' (une solution globale sur mesure et pour le client) comprenant un large éventail de services, du coworking et des serviced offices.

Pour plus d'informations veuillez contacter:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, société immobilière réglementée publique de droit Belge,
Jean-Paul SOLS - ceo ou Inge TAS - cfo, T. + 32 3 287 67 87.

<http://www.interinvest.be/fr>