



ANTWERPEN, 5 MEI 2021

Kerncijfers 2021 Q1¹

- **Organische groei huurinkomsten**
5%
- **Vastgoedportefeuille**
€ 1.045 miljoen: groei met 3%, of
€ 27 miljoen
- **Yield**
Waardestijging door aanscherpen
rendementen in logistiek vastgoed met
gemiddeld 16 bp
- **EPRA resultaat per aandeel**
€ 0,38 (€ 0,36 2020 Q1)
- **EPRA NTA**
€ 23,63 per aandeel (€ 22,40)
- **Bezettingsgraad**
93% (93%)
- **WALB / WALE**
3,8 jaar (4,0 jaar) / 5,1 jaar (5,3 jaar)
- **Schuldgraad**
41,5% (43%)
- **Gemiddelde rentevoet van
de financieringen**
2,0% (2,0% 2020 Q1)
- **Beoogd brutodividend per aandeel
voor 2021**
€ 1,53 - op hetzelfde peil als voor 2020
- **Verwacht EPRA resultaat per aandeel
2021** op basis van huidige forecasts:
tussen € 1,62 en € 1,65

¹ Ten opzichte van 31 december 2020

Activiteiten 2021 Q1

- **Duurzame projecten in aanbouw**
In **Herentals** 45.000 m² in een unieke
cluster van kantoren en logistiek van
in totaal 100.000 m² naar BREEAM
'Excellent'-bouwnormen

In **Antwerpen** een smart building
kantoorproject van 15.000 m² naar
BREEAM 'Excellent'-normen

In **'s-Hertogenbosch** commerciële
serving van een built-to-suitlogistiek
project van 8.200 m² naar BREEAM
'Outstanding'-normen
- **Duurzaamheid**
Verdere uitrol van plaatsing slimme
meters en van voorbereiding installa-
tie zonnepanelen
- **Actief verhuringsbeleid**
zorgt voor een stabiele bezettingsgraad
en een stijging van de huurinkomsten

Corona-impact

- **Solide basis** door activiteiten in twee
vastgoedsegmenten, sectorale spre-
ding van de huurders, voldoende finan-
cieringscapaciteit en sterke balans
- Gelimiteerde impact op het **EPRA resul-
taat** van het eerste kwartaal van 2021
- Inning van **huurvorderingen** in lijn met
normaal betalingspatroon,
99% ontvangen van 2021 Q1
- Stabiele **bezettingsgraad**
- **#TeamIntervest**
Operationeel en beschikbaar
via telewerken

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




Diegem › Greenhouse BXL

Inhoudsopgave

Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2021	3
Financiële resultaten van het eerste kwartaal 2021	9
Geconsolideerde resultatenrekening	9
Analyse van de resultaten	10
Financiële structuur	12
Keuzedividend	13
Corporate governance	13
Vooruitzichten 2021	14
Bijlagen: Financiële staten	19

Alternatieve prestatemaatstaven

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

Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2021

Interinvest Offices & Warehouses (hierna, "Interinvest") heeft in het eerste kwartaal van 2021 verder de focus gelegd op de duurzame projecten in aanbouw, zowel in België als in Nederland en in beide segmenten.

Interinvest heeft een vergunning ontvangen voor in totaal 45.000 m² in Herentals, waardoor er een unieke duurzame cluster van kantoren en logistiek ontstaat van in totaal ruim 100.000 m² aan de Atealaan in Herentals.

Het kantoorgebouw Greenhouse Singel wordt verder ontwikkeld tot een state-of-the-art smart building project waar beleving, ontzorging van de klant, duurzaamheid en technologie samen komen op een unieke locatie.

In Nederland werkt het team aan de commercialisering van een built-to-suit logistiek project in 's-Hertogenbosch. Dit project omvat een warehouse, mezzanine en een kantoor en zorgt voor 8.205 m² extra duurzame waardecreatie, naar BREEAM 'Outstanding'-normen.

Het actief verhuuringsbeleid resulteert in een stijging van de huurinkomsten en het stabiel houden van de totale bezettingsgraad, en in een volledige bezetting van de logistieke portefeuille in Nederland, ondanks de huidige moeilijke economische context.

Dit verhuuringsbeleid toont zijn succes tevens in de commercialisering van Genk Green Logistics waar er diverse gesprekken lopen met meerdere geïnteresseerde nationale en internationale partijen, wat in april geleid heeft tot de verhuring van de eind 2020 opgeleverde units.

Bij het afsluiten van een bijkomend krediet bij Triodos Bank in het eerste kwartaal van 2021 voor € 40 miljoen is aan financieringszijde de hoogste norm qua duurzaamheid nagestreefd. Dit krediet, met een looptijd van 7 jaar, wordt uitdrukkelijk ter beschikking gesteld om gebruikt te worden voor de financiering van de realisatie van gebouwen die 'Outstanding' (voor nieuwbouwprojecten) of 'Excellent' (voor renovatieprojecten) BREEAM-certificatie beogen.

Verder is in het eerste kwartaal van 2021 gewerkt op duurzaamheid in de bestaande portefeuille door het verder uitrollen van onder meer de plaatsing van slimme meters, om een duidelijk zicht te krijgen op de verbruiksgegevens van energie op gebouwniveau, en het uitrusten van de Interinvest-daken met fotovoltaïsche installaties.

Organische
huurinkomstengroei
+ 5%

Bezettingsgraad
logistiek NL
100%



Herentals) Herentals Green Logistics - Artist impression



Projecten in aanbouw

Herentals Green Logistics (BE)

Interinvest ontwikkelt op de site van 18 ha in Herentals circa 36.000 m² aan warehouses met een crossdock, circa 3.000 m² kantoorruimte en voorziet eveneens een parkeertoren op vijf niveaus met ruim 400 parkeerplaatsen. Voor deze ontwikkeling heeft Interinvest een vergunning ontvangen voor in totaal 45.000 m², waardoor er een unieke duurzame cluster van kantoren en logistiek ontstaat van in totaal ruim 100.000 m² aan de Atealaan in Herentals. Deze ontwikkeling is goed voor een groei van de vastgoedportefeuille tot 1.085.000 m² aan totaal verhuurbare oppervlakte. Dit is in lijn met de #connect2022-objectieven om tegen eind 2022 30% groei te realiseren in de portefeuille en zoveel mogelijk van de waardeketen intern te houden.

De voorbereidende vergunde afbraakwerken zijn intussen afgerond en op 12 april is onder begeleiding van #TeamInterinvest de bouw van vijf units volgens BREEAM 'Excellent'-normen aangevat.

Inmiddels is met Yusen Logistics, een bestaande huurder van de voormalige gebouwen, een overeenkomst gesloten voor een unit van 10.000 m² inclusief crossdock. De commercialisering van de overige units is volop aan de gang en reeds ver gevorderde gesprekken met geïnteresseerde partijen lopen.

's-Hertogenbosch (NL): nieuwbouwontwikkeling van logistieke site Rietvelden

In Nederland is Interinvest actief op zoek naar commercialiseringsmogelijkheden van een built-to-suitproject op de logistieke as A59 - Moerdijk - s' Hertogenbosch - Nijmegen. Het ontwikkelingspotentieel in 's-Hertogenbosch is ontstaan door de aankoop eerder in juni 2020¹, naast de gebouwen reeds sinds augustus 2019 in het bezit van Interinvest.

Dit built-to-suitproject omvat een warehouse, mezzanine en een kantoor en zorgt voor 8.205 m² extra duurzame waardecreatie, naar BREEAM 'Outstanding'-normen.

Gezien de beperkte beschikbaarheid van vergelijkbare vastgoedobjecten en vergelijkbare ontwikkelingslocaties in deze regio, wordt het huurpotentieel positief ingeschat.

1 Zie persbericht 8 juni 2020: "Interinvest Offices & Warehouses verwert site Rietvelden in 's-Hertogenbosch"



Nederland - 's-Hertoghenbosch > Logistieke site Rietvelden - Artist impression

Greenhouse Singel (BE): prestigieus kantoorproject op toplocatie

In november 2020 verwerft Interinvest een kantoorrenovatieproject op een uitstekende locatie langsheen de Singel in Antwerpen. Dit state-of-the-art project zal na afloop van het renovatie-traject één van de topkantoorgebouwen in Antwerpen zijn.

Interinvest streeft er naar om op deze zichtlocatie een vernieuwd, duurzaam en toekomstgericht smart project te realiseren door gebruik te maken van toptechnieken en te voldoen aan de BREEAM 'Excellent'-bouwnormen. Het gebouw telt zes verdiepingen met grote ruimtes, omvat 15.000 m² aan kantoren en ruim 180 parkeerplaatsen. De commercialisering als Greenhouse, een kantoorconcept dat elementen van de bestaande Greenhouse-hubs van Interinvest integreert en koppelt aan een exclusieve kantoorbeleving, zal volledig in handen zijn van #TeamInterinvest.



Antwerpen › Greenhouse Singel- Artist impression

Dit project, dat naar verwachting huurinkomsten zal genereren in het eerste trimester 2022, ligt in lijn met de strategie #connect2022 die een heroriëntering naar meer toekomstgerichte kantoorgebouwen in steden met een studentenpopulatie zoals Antwerpen beoogt. Interinvest neemt meteen ook de verdere ontwikkeling in eigen beheer over en krijgt zo rechtstreeks greep op een groter deel van de waardeketen.

“We evolueren naar een gemengde werkomgeving waarbij thuiswerken met werken op kantoor gecombineerd wordt. Een werkomgeving die ook als inspirerende ontmoetingsplaats zal fungeren. Bedrijven zullen nog meer nood hebben aan flexibele ruimtes die kwalitatief hoogstaand en onderscheidend zijn. De ervaring met de Greenhouse-hubs en het coronaproof kantoorconcept NEREOS, zal Interinvest bij de renovatie van dit prestigieuze kantoorcomplex zeker van pas komen. Alles in lijn met strategie #connect2022.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



Ontwikkelpotentieel

Genk Green Logistics: herontwikkeling zone B voormalige Ford-site gaat verder

De verdere uitwerking van het Genk Green Logistics herontwikkelingsproject, in lijn met de strategie van Interinvest om duurzaam waarde te creëren, loopt zoals gepland.

Eind 2020 zijn twee units, samen goed voor circa 25.000 m² aan duurzame state-of-the-art logistieke ruimte opgeleverd op deze toplocatie in Genk, waar in totaal ruimte is voor een logistiek en semi-industrieel complex van ongeveer 250.000 m². Voor deze twee units heeft Genk Green Logistics in april 2021 een huurovereenkomst gesloten met Eddie Stobart Logistics Europe voor een periode van drie jaar.

Deze logistieke dienstverlener zal vanaf juni 2021 zijn intrek nemen in de eerste units van het Galaxy blok. De van origine Britse groep met Europees hoofdkwartier in de achtertuin van de voormalige terreinen van Ford Genk is bovendien geen onbekende partij en huurde ook van Genk Green Logistics al tijdelijke ruimte op de site in het kader van haar Finished Vehicle Logistics activiteiten.

“Genk Green Logistics is voor Interinvest een match made in heaven: op een unieke logistieke locatie samen met onze partners duurzaam waarde creëren voor klanten, die op hun beurt zullen bijdragen aan het economisch weefsel van de Genkse regio.

GUNTHER GIELEN,
CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



Genk > Genk Green Logistics

Interinvest is bijzonder trots om deze internationale speler te mogen verwelkomen op de site in Genk waar duurzaamheid en multimodaliteit hand in hand gaan. Het zijn die troeven, duurzame gebouwen volgens BREEAM 'Excellent'-normen en toegang over land, spoor en water, die voor de klant doorslaggevende elementen zijn geweest, naast de flexibele indeling van de units bestaande uit een warehouse, kantoorruimte en een mezzanine.

De commercialisering van het project loopt op volle toeren en er zijn diverse gesprekken met meerdere geïnteresseerde nationale en internationale partijen lopende.

Meer informatie over dit project is te vinden op www.genkgreenlogistics.be.



Vastgoedbeleggingen en bezettingsgraad

Overzicht van de portefeuille

KERNCIJFERS*	31.03.2021					31.12.2020				
	LOGISTIEK		KANTOREN	TOTAAL		LOGISTIEK		KANTOREN	TOTAAL	
	België	Nederland	TOTAAL logistiek	TOTAAL kantoren		België	Nederland	TOTAAL logistiek	TOTAAL kantoren	
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	363.113	297.994	661.107	383.722	1.044.829	353.405	282.897	636.302	381.656	1.017.958
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in duizenden €)	345.811	295.757	641.568	347.527	989.095	336.654	280.774	617.428	348.368	965.796
Contractuele huren (in duizenden €)	22.321	16.582	38.903	28.094	66.997	22.175	16.091	38.266	28.490	66.756
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,5%	5,6%	6,1%	8,1%	6,8%	6,6%	5,7%	6,2%	8,2%	6,9%
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,8%	5,6%	6,2%	9,2%	7,3%	6,9%	5,8%	6,4%	9,2%	7,4%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	3,3	6,4	4,6	2,8	3,8	3,4	6,8	4,8	2,9	4,0
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	4,8	6,6	5,6	4,3	5,1	5,2	7,0	5,9	4,5	5,3
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	95%	100%	96%	88%	93%	95%	98%	96%	88%	93%
Aantal verhuurbare sites	21	14	35	14	49	21	14	35	14	49
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	490	310	800	246	1.046	490	310	800	246	1.046

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



De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt op 31 maart 2021 € 1.045 miljoen (€ 1.018 miljoen op 31 december 2020). Deze totale waarde omvat naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur ten bedrage van circa € 989 miljoen, ook voor circa € 56 miljoen projectontwikkelingen. Deze projectontwikkelingen bevatten de projecten in aanbouw, het kantoorgebouw Greenhouse Singel in Antwerpen en de logistieke herontwikkeling Herentals Green Logistics, alsook de resterende grondreserves in Genk en Herentals en de grondreserve in 's-Hertogenbosch (NL) beschikbaar voor toekomstige ontwikkelingen.

De toename van de vastgoedbeleggingen met € 27 miljoen of 3% in het eerste kwartaal van 2021 is voornamelijk het gevolg van waardestijgingen in de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille voor een bedrag van € 24 miljoen als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen in de markt. De waardestijging toont zich zowel in België als in Nederland. Daarnaast is circa € 4 miljoen geïnvesteerd in de lopende projectontwikkelingen, voornamelijk in het kantoorgebouw in aanbouw Greenhouse Singel en nog € 1 miljoen in de verbetering en instandhouding van de bestaande portefeuille. De bestaande kantorenportefeuille vertoont een lichte waardedaling van circa € 1 miljoen in het eerste kwartaal van 2021.

De **verhouding van de beide vastgoedsegmenten** in de portefeuille bedraagt op 31 maart 2021 63% logistiek vastgoed en 37% kantoorgebouwen, ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2020.

De **bezettingsgraad** van de totale vastgoedportefeuille blijft stabiel ten opzichte van 31 december 2020 en bedraagt 93% op 31 maart 2021.

Voor de kantorenportefeuille blijft de bezettingsgraad op 31 maart 2021 stabiel op 88%. Ook de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille in België blijft 95%. De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille in Nederland neemt 2%-punten toe en bedraagt 100% op 31 maart 2021. De ruimte die tot 31 maart 2021 tijdelijk verhuurd was in Roosendaal Braak aan Jan de Rijk, is vanaf 1 april 2021 overgenomen door een Duitse keten van supermarkten, die zo het volledige gebouw inneemt.

Eind vorig jaar kwam 22% van de huurcontracten op een tussentijdse of eindvervaldag in de loop van 2021. Hiervan was 4% in het eerste kwartaal van 2021 opzegbaar of kwam op een tussentijdse of eindvervaldag. De helft van deze contracten is verlengd of vernieuwd.

In de volgende kwartalen komt 18% van de huurcontracten op een tussentijdse of eindvervaldag. Hiervan zijn PricewaterhouseCoopers (5%), ASML (3%), Nike Europe Holding (3%) en een gedeelte van de huurcontracten van Galapagos (3%), de grootste. PricewaterhouseCoopers zal de site in Woluwe Garden op 31 december 2021 effectief verlaten. Intervest werkt hier verder aan de toekomstmogelijkheden voor dit kantoorgebouw. Voor de andere contracten met een eindvervaldag in de volgende maanden, alsook de huidige leegstaande ruimtes, is de commercialisatie lopend of zal deze weldra opgestart worden, waarbij ook enkele verregaande gesprekken met bestaande huurders reeds lopend zijn.

Reële waarde
vastgoedbeleggingen
+ 3%

Logistiek vastgoed
63%

Bezettingsgraad
93%



Financiële resultaten van het eerste kwartaal van 2021

Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	31.03.2021	31.03.2020
Huurinkomsten	15.970	14.701
Met verhuur verbonden kosten	-32	8
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	150	-51
VASTGOEDRESULTAAT	16.088	14.658
Vastgoedkosten	-2.792	-2.406
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.484	-1.386
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	11.812	10.866
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-16
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.385	7.151
Ander portefeuilleresultaat	-3.407	-1.625
OPERATIONEEL RESULTAAT	30.790	16.376
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-2.028	-1.870
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.532	-1.160
Belastingen	-156	-92
NETTORESULTAAT	30.138	13.254
Toewijsbaar aan:		
Derden	138	-4
Aandeelhouders Groep	30.000	13.258
NETTORESULTAAT - Aandeelhouders Groep	30.000	13.258
Uit te sluiten:		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-16
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.385	7.151
- Ander portefeuilleresultaat	-3.407	-1.625
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.532	-1.160
- Minderheidsbelangen met betrekking tot bovenstaande	-163	0
EPRA RESULTAAT	9.653	8.908

GEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2021	31.03.2020
Aantal dividendgerechtigde aandelen	25.500.672	24.657.003
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.500.672	24.657.003
Nettoresultaat (€)	1,18	0,54
EPRA resultaat (€)	0,38	0,36



Analyse van de resultaten¹

De **huurinkomsten** van Interinvest bedragen in het eerste kwartaal van 2021 € 16,0 miljoen (€ 14,7 miljoen). De toename met € 1,3 miljoen of 9% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2020 wordt voornamelijk veroorzaakt door een stijging in de huurinkomsten van het logistieke segment, het gevolg van de in 2020 gerealiseerde acquisities, nieuwe verhuringen en ontwikkelingen in logistieke sites. De organische groei van de huurinkomsten in het eerste kwartaal van 2021 bedraagt 5% of € 0,7 miljoen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De **vastgoedkosten** bedragen € 2,8 miljoen voor het eerste kwartaal van 2021 (€ 2,4 miljoen). De toename van € 0,4 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door de groei van de vastgoedportefeuille in Nederland als gevolg van hogere niet doorrekenbare verzekeringspremies en waar de onroerende voorheffing gedeeltelijk ten laste van de eigenaar valt. De vennootschap kan in Nederland rekenen op een eigen toegewijd team, dat de verdere groei van de logistieke portefeuille ondersteunt en zorgt voor duurzame waardecreatie voor de klanten. Dit verklaart de verhoging van de beheerskosten van het vastgoed in Nederland.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 1,5 miljoen en blijven daarbij bijna op hetzelfde niveau als in het eerste kwartaal van 2020 (€ 1,4 miljoen).

De toename van de huurinkomsten in combinatie met de stijging van de vastgoedkosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** toeneemt met € 0,9 miljoen of 9% tot € 11,8 miljoen (€ 10,9 miljoen).

De **operationele marge** blijft stabiel op 74% in vergelijking met 31 maart 2020.

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste kwartaal van 2021 € 22,4 miljoen (€ 7,2 miljoen) en zijn voornamelijk toe te schrijven aan de toename in de reële waarde van de bestaande logistieke portefeuille als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen in Nederland en België. De bestaande kantorenportefeuille vertoont een lichte waardedaling van € 1,3 miljoen in het eerste kwartaal van 2021.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in het eerste kwartaal van 2021 € 3,4 miljoen (€ 1,6 miljoen) en omvat voornamelijk de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervennootschappen van Interinvest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor het eerste kwartaal van 2021 € -2,0 miljoen en is quasi stabiel gebleven in vergelijking met het eerste kwartaal van 2020 (€ -1,9 miljoen).

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** bevatten de wijziging in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 1,5 miljoen (€ -1,2 miljoen).

Hierdoor bedraagt het **nettoresultaat** - Aandeelhouders Groep voor het eerste kwartaal van 2021 € 30,0 miljoen (€ 13,3 miljoen).

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het eerste kwartaal 2020.



Het **EPRA resultaat** bedraagt € 9,7 miljoen voor het eerste kwartaal van 2021 (€ 8,9 miljoen) of een toename van € 0,8 miljoen of 9% hoofdzakelijk een combinatie van hogere huurinkomsten als gevolg van de acquisities, ontwikkelingen en nieuwe verhuringen in boekjaar 2020, deels gecompenseerd door hogere vastgoedkosten als gevolg van de acquisities in Nederland. Rekening houdend met 25.500.672 gewogen gemiddeld aantal aandelen in het eerste kwartaal van 2021 (24.657.003 in het eerste kwartaal van 2020) betekent dit voor het eerste kwartaal van 2021 een EPRA resultaat per aandeel van € 0,38 (€ 0,36).

KERNCIJFERS	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Aantal aandelen op het einde van de periode	25.500.672	25.500.672	24.657.003
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.500.672	25.164.126	24.657.003
Nettowaarde (reële waarde) (€)	22,65	21,46	21,79
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	21,15	22,55	23,80
Premie/discount t.o.v. reële nettowaarde (%)	-7%	5%	9%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	539	575	587
Schuldgraad (max. 65%)	41%	43%	40%

Op 31 maart 2021 bedraagt de nettowaarde (reële waarde) van het aandeel € 22,65 (€ 21,46 op 31 december 2020). Aangezien de beurskoers van het Interinvest aandeel (INTO) op 31 maart 2021 € 21,15 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een discount van 7% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

EPRA - KERNCIJFERS	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
EPRA resultaat (€ per aandeel) (Groepsaandeel)	0,38	1,60	0,36
EPRA NRV (€ per aandeel)*	25,43	24,08	23,77
EPRA NTA (€ per aandeel)*	23,63	22,40	22,42
EPRA NDV (€ per aandeel)*	22,54	21,37	21,69
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)	5,6%	5,7%	5,7%
EPRA aangepast NIR (%)	5,7%	5,8%	5,9%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	7,2%	7,3%	9,1%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)**	26,0%	20,1%	26,1%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)**	24,4%	18,7%	24,7%

* In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beurgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV en EPRA NNAV worden vervangen door drie nieuwe Net Asset Valuation indicatoren namelijk, EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) en EPRA NDV (Net Disposal Value). De EPRA NTA sluit grotendeels aan bij de 'oude' EPRA NAV. EPRA Net Reinstatement Value (NRV) geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief de real estate transfer tax.

EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.

EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.

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



Financiële structuur

Intervest versterkt haar solide financiële structuur verder in het eerste kwartaal van 2021 met het afsluiten van een bijkomende financiering met Triodos Bank voor een bedrag van € 40 miljoen en een looptijd van 7 jaar. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen blijft hierdoor stabiel op 3,8 jaar ten opzichte van 31 december 2020.

Bijkomend zijn bestaande rente-indekkingen voor € 30 miljoen heronderhandeld en verlengd met een looptijd van 7 jaar aan een lagere rentevoet via een 'blend & extend' transactie.

Na de uitbreiding van het commercial-paperprogramma in Q4 2020 toont een brede basis van investeerders stevige interesse in het commercial-paperprogramma, waaruit een toename in het gebruik tot € 81 miljoen volgt op 31 maart 2021.

De **gemiddelde rentevoet** van de financieringen van Interinvest blijft stabiel voor het eerste kwartaal van 2021 op 2,0% inclusief bankmarges (2,0% op 31 december 2020).

Gemiddelde
rentevoet
2,0%

De **interestcover ratio** bedraagt 5,8 voor het eerste kwartaal van 2021 wat hoger is dan het vereiste minimum 2 tot 2,5, dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap (5,8 op 31 maart 2020).

Op 31 maart 2021 heeft Interinvest een **indekkingsratio** van 76% van de opgenomen kredieten door financieringen met vaste rentevoet of indekkingen met interest rate swaps (75% op 31 december 2020). De rentevoeten op deze kredieten van de vennootschap liggen op 31 maart 2021 vast voor een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,1 jaar (4,1 op 31 december 2020).

De **schuldgraad** van 41,5% op 31 maart 2021 geeft de vennootschap voldoende ruimte om nog te investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.

Schuldgraad
41,5%

Interinvest beschikt op 31 maart 2021 over circa € 156 miljoen aan **niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen** (na afdekking van het uitgegeven handelspapier) voor de financiering van lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de uitkering van het dividend over boekjaar 2020 in mei 2021. Medio 2021 komt slechts één krediet van € 25 miljoen op vervalddag, dat slechts 4% van de totale kredietportefeuille vertegenwoordigt en waarvoor de onderhandelingen om te verlengen reeds zijn opgestart.

Keuzedividend

De raad van toezicht van Interinvest heeft op 5 mei 2021 beslist om aan de aandeelhouders een keuzedividend aan te bieden. Hierbij bestaat de keuze tussen het ontvangen van het dividend voor het jaar 2020 onder de vorm van ofwel nieuwe gewone aandelen, ofwel cash, of een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten.

De voorwaarden van het keuzedividend zijn bekendgemaakt in het afzonderlijk persbericht van 5 mei 2021 en zijn te vinden op de website van de vennootschap onder het luik "Investeerders" via www.interinvest.be/nl/keuzedividend-aandelen.

Corporate governance

De voorbije maanden hebben zich in de vennootschap een aantal organisatorische wijzigingen voorgedaan. Tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders van 28 april 2021 is Ann Smolders benoemd tot lid van de raad van toezicht. De raad van toezicht van Interinvest van 5 mei 2021 heeft Ann Smolders benoemd tot voorzitter van de raad van toezicht. In de directieraad zijn Joël Gorsele als cio en Vincent Macharis als cfo benoemd. Beiden zijn tevens benoemd als effectief leider. Met deze aanstellingen in de raad van toezicht en in de directieraad staat een nieuwe ploeg klaar om het groeiplan #connect2022 verder te realiseren en de optimale werking van de vennootschap te verzekeren.



Vooruitzichten 2021

Met #connect2022¹, gelanceerd midden 2020, heeft Interinvest de strategische lijnen uitgezet voor de komende jaren: realiseren van een weldoordachte groei van 30% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, verbeteren van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille door assetrotatie, de volledige waardeketen van (terrein-)aankoop tot oplevering van het pand realiseren met een inhouse toegewijd en gemotiveerd team en dit met oog voor duurzaamheid zowel aan investerings- als aan financieringszijde.

Interinvest zal in 2021 en 2022 deze aanpak onverminderd verder implementeren met waardecreatie voor alle stakeholders, met in acht name van duurzaamheid op verschillende vlakken, gedragen door een klantgericht team. Stuk voor stuk de pijlers van de strategie #connect 2022 die onlosmakelijk met mekaar verbonden zijn.

Mocht de coronapandemie niet onder controle geraken en de economie zich hierdoor niet volledig kunnen herstellen, zou dit in de toekomst een negatief effect kunnen hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en het EPRA-resultaat van Interinvest. Met een schuldgraad van 41,5% op 31 maart 2021 en voldoende financieringscapaciteit, heeft Interinvest voldoende ruimte om deze effecten op te vangen. Een gediversifieerde vastgoedportefeuille biedt eveneens een solide basis voor de toekomst.

Investerings- en ontwikkelingspotentieel

Interinvest engageert zich om waarde te creëren voor haar stakeholders door het genereren van solide en terugkerende kasstromen op een goed gediversifieerde vastgoedportefeuille en dit met respect voor de omgeving, sociale aspecten en goed bestuur. Daarbij wil de vennootschap wendbaar voordeel halen uit de respectievelijke investeringscycli en de onderliggende huurmarkt in kantoren en logistiek, de twee segmenten van de vastgoedportefeuille.

In 2021 blijft Interinvest zich focussen op de uitwerking van de grootschalige logistieke herontwikkeling op de site Herentals Green Logistics en van het project Genk Green Logistics. Interinvest zal in de komende maanden volop inzetten in de verdere commercialisering van deze sites.

¹Zie persbericht 18 juni 2020: "Interinvest Offices & Warehouses stelt strategie #connect2020 voor".



Herentals > Herentals Green Logistics - Artist impression

Verder zal Interinvest de commercialiseringsmogelijkheden onderzoeken van de logistieke grondposities in Venlo (optie) en in 's-Hertogenbosch.

Voor het kantorenssegment zal Interinvest qua investeringen streven naar het verwerven van kwaliteitsvolle panden waar duurzaamheid, beleving en technologie samengaan op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie enerzijds en anderzijds de nodige aandacht besteden aan het 'futureproof' upgraden van bestaande panden in de portefeuille.

In november 2020 heeft Interinvest het prestigieus kantoorrenovatieproject in Antwerpen verworven, dat als Greenhouse Singel zal deel uitmaken van de bestaande inspirerende Greenhouse-hubs in Berchem, Mechelen en Diegem. Dit kantoorrenovatieproject zal in 2021 in eigen beheer verder worden afgewerkt. Interinvest focust zich in 2021 volop op de positionering en commercialisatie van dit project en gaat hierbij *beyond real estate*.



NEREOS) kantoorconcept

Verder ligt de focus op het toekomstbestendig upgraden van de bestaande kantoorgebouwen, om tegemoet te komen aan de evoluerende noden in het kantorenssegment. In dit kader heeft Interinvest het 'NEW REality Office Space' (NEREOS) concept ontwikkeld. Het NEREOS-kantoorconcept speelt met verschillende elementen in op deze nieuwe 'gemengde werkomgeving' van vandaag weg van het klassieke open landschapskantoor. Akoestische viltpanelen die persoonlijke werkbubbels afbakenen, tapijten die duidelijk de anderhalve meter bubbel visualiseren, scheiding van publieke en privégedeeltes, strikt éénrichtingsverkeer, ... kortom, inspirerende, flexibele en duurzame kantooroplossingen in lijn met de strategische positionering *beyond real estate*.

Verhuuractiviteit

Ondanks de coronacrisis, blijft de bezettingsgraad op 31 maart 2021 stabiel. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Interinvest bedraagt 93% op 31 maart 2021, 88% voor de kantoorgebouwen en 96% in de logistieke portefeuille. De evolutie van de bezettingsgraad zal, bij gelijkblijvende omstandigheden, positief zijn in het tweede kwartaal van 2021 door de in april aangekondigde verhuring van het eerste complex in Genk waardoor de volledige logistieke portefeuille 100% bezet is.

Interinvest werkt verder op de toekomstmogelijkheden voor haar kantoorgebouw Woluwe Garden.



Financiering

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

Op 31 maart 2021 heeft Interinvest een buffer van € 156 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar (na afdekking van het uitgegeven handelspapier) voor de financiering van lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en voor de dividendbetaling in mei 2021.

Deze buffer, in combinatie met de schuldgraad van 41,5% op 31 maart 2021, maakt dat Interinvest goed gepositioneerd is op financieringsvlak om het groeiplan #connect2022 te realiseren. Interinvest kan nog circa € 185 miljoen investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.

Op 31 maart 2021 is de obligatielening van € 35 miljoen terugbetaald en vervangen door bestaande financieringen aan merkkelijk lagere rentevoeten waardoor Interinvest een positief effect verwacht in de gemiddelde rentekost voor 2021.

EPRA resultaat en brutodividend

In 2020 heeft Interinvest voornamelijk geïnvesteerd in (her)ontwikkelingen die echter nog niet onmiddellijk huurinkomsten genereren. In 2021 zal eveneens verder geïnvesteerd worden in (her)ontwikkelingen die niet ten volle aan het EPRA resultaat van 2021 zullen bijdragen waardoor Interinvest voor boekjaar 2021 een beperkte groei van het EPRA resultaat per aandeel voorziet. Het verwachte EPRA resultaat per aandeel zal tussen € 1,62 en € 1,65 bedragen op basis van de huidige inschattingen en forecasts.

Interinvest verwacht een brutodividend voor boekjaar 2021 op hetzelfde peil als voor boekjaar 2020, namelijk € 1,53 per aandeel. Dit betekent een brutodividendrendement van 7,2% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 maart 2021, die € 21,15 bedraagt en komt neer op een pay-out ratio van tussen 93% en 94% van het verwachte EPRA-resultaat. Dit voorziene brutodividend kan verhoogd worden indien de omstandigheden met betrekking tot de geplande investeringen en/of bijkomende verhuringen in de vastgoedportefeuille, die leiden tot een verdere stijging van het EPRA resultaat, zulks mogelijk en opportuun maken.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2022, mogelijke effecten van de coronacrisis en de begeleidende overheidsmaatregelen.

Duurzaamheid

Interinvest zet ook in 2021 duurzaamheid voorop zowel bij het beheer van haar panden als bij haar eigen bedrijfsvoering, met extra aandacht voor de '5 P's voor duurzaam ondernemen', Planet, Peace, Partnership, Prosperity & People: aandacht voor het leefmilieu, een zorgeloze maatschappij, een goede verstandhouding, technologische vooruitgang en een gezonde leefomgeving, zoals gedefinieerd door de United Nations en opgenomen in het duurzaamheidsframework van Interinvest.

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

Sinds 2009 certificeert Interinvest stelselmatig en stapsgewijs de milieuprestaties van haar gebouwen op basis van de internationaal erkende beoordelingsmethode 'BREEAM-In-Use'. In 2020 zijn 21% van de gebouwen minstens BREEAM 'Very Good' gecertificeerd. Het is de bedoeling tegen 2022 30% van de vastgoedportefeuille BREEAM minstens 'Very Good' gecertificeerd te hebben.

Tegen 2022 wil Interinvest 80% van het logistiek vastgoed uitgerust hebben met fotovoltaïsche installaties. Op 31 maart 2021 zijn 65% van de panden in de logistieke portefeuille hiermee uitgerust. Ook in 2021 blijft Interinvest verder onderzoeken welke daken zich lenen tot het plaatsen van fotovoltaïsche installaties en zal de totale oppervlakte zonnepanelen op Interinvest-daken nog toenemen.

Interinvest zal ook in 2021 meewerken aan het samenwerkingsverband tussen de Vlaamse overheid, de onderzoekswereld en de industrie om van Vlaanderen een 'smart energy region' te maken. BECOME (Business Energy COMMunity MEchelen) is de naam van het business consortium waarvan Interinvest samen met o.m. Quares en Engie deel uitmaakt. Op de kantorensite Mechelen Campus en Intercity Business Park van Interinvest en directe omgeving is in 2020 een "proeftuinliving lab" opgestart om te analyseren of er op termijn een smart-gridomgeving kan geïmplementeerd worden waar energie onderling uitgewisseld kan worden.

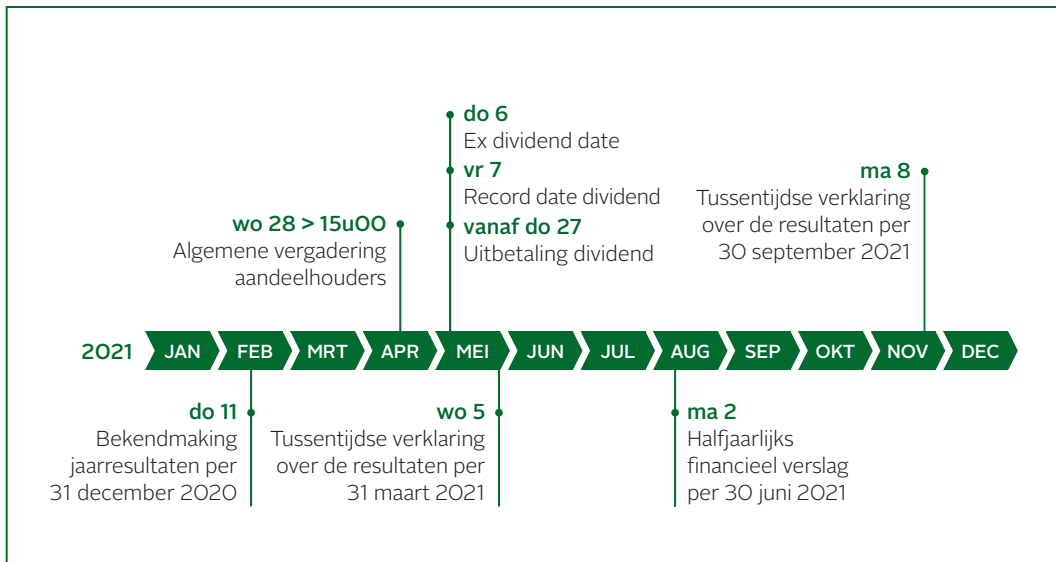
Onder het motto 'meten is weten' is het streven geformuleerd om 80% van de vastgoedportefeuille uit te rusten met slimme meters.

Qua duurzaamheid zijn de voorbije jaren zoals hoger beschreven reeds meerdere stappen gezet. Het is de bedoeling op de ingeslagen weg verder te gaan en zowel in de portfolio als op het vlak van financiering een voortrekkersrol te spelen. Eind 2020 zijn alle 17 SDGs (Sustainable Development Goals van de United Nations) aan bod gekomen in het duurzaamheidsbeleid van Interinvest. In de loop van 2021 zal Interinvest hiervoor het internationaal erkend UNITAR-certificaat ontvangen. Het Duurzaamheidsverslag 2020 rapporteert over het bredere duurzaamheidskader, de activiteiten van het voorbije jaar, de vooropgestelde doelstellingen en de behaalde resultaten in termen van EPRA sBPRs prestatie-indicatoren en zal te vinden zijn op www.interinvest.be.



Nederland - Eindhoven } Gold Forum - Zonnepanelen

Financiële kalender 2021



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

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



Bijlagen: financiële staten

Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	31.03.2021	31.03.2020
Huurinkomsten	15.970	14.701
Met verhuur verbonden kosten	-32	8
NETTOHUURRESULTAAT	15.938	14.709
Recuperatie van vastgoedkosten	185	156
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.531	7.544
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-127	-300
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7.531	-7.544
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	92	93
VASTGOEDRESULTAAT	16.088	14.658
Technische kosten	-315	-264
Commerciële kosten	-145	-114
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-264	-210
Beheerskosten van het vastgoed	-1.343	-1.227
Andere vastgoedkosten	-725	-591
Vastgoedkosten	-2.792	-2.406
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13.296	12.252
Algemene kosten	-1.404	-1.340
Andere operationele opbrengsten en kosten	-80	-46
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	11.812	10.866
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-16
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.385	7.151
Ander portefeuilleresultaat	-3.407	-1.625
OPERATIONEEL RESULTAAT	30.790	16.376
Financiële opbrengsten	1	10
Netto-interestkosten	-2.022	-1.873
Andere financiële kosten	-7	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.532	-1.160
Financieel resultaat	-496	-3.030
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	30.294	13.346
Belastingen	-156	-92
NETTORESULTAAT	30.138	13.254



in duizenden € 31.03.2021 31.03.2020

NETTORESULTAAT	31.03.2021	31.03.2020
NETTORESULTAAT	30.138	13.254
Toewijsbaar aan:		
Derden	138	-4
Aandeelhouders Groep	30.000	13.258

NETTORESULTAAT - Aandeelhouders Groep	31.03.2021	31.03.2020
NETTORESULTAAT - Aandeelhouders Groep	30.000	13.258
Uit te sluiten:		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-16
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.385	7.151
- Ander portefeuilleresultaat	-3.407	-1.625
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.532	-1.160
- Minderheidsbelangen met betrekking tot bovenstaande	-163	0
EPRA RESULTAAT	9.653	8.908

RESULTAAT PER AANDEEL - GROEP	31.03.2021	31.03.2020
RESULTAAT PER AANDEEL - GROEP	31.03.2021	31.03.2020
Aantal dividendgerechtigde aandelen	25.500.672	24.657.003
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.500.672	24.657.003
Nettoresultaat (€)	1,18	0,54
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,18	0,54
EPRA resultaat (€)	0,38	0,36

Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden € 31.03.2021 31.03.2020

NETTORESULTAAT	31.03.2021	31.03.2020
NETTORESULTAAT	30.138	13.254
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	441	0
Herwaardering zonnepanelen	441	0
GLOBAALRESULTAAT	30.579	13.254
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	30.441	13.258
Minderheidsbelangen	138	-4



Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.03.2021	31.12.2020
VASTE ACTIVA	1.050.328	1.022.835
Immateriële vaste activa	446	479
Vastgoedbeleggingen	1.044.829	1.017.958
Andere materiële vaste activa	4.418	4.022
Financiële vaste activa	514	241
Handelsvorderingen en andere vaste activa	121	135
VLOTTENDE ACTIVA	33.939	25.158
Financiële vlottende activa	0	13
Handelsvorderingen	11.985	11.595
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	6.274	6.539
Kas en kasequivalenten	3.762	2.682
Overlopende rekeningen	11.918	4.329
TOTAAL ACTIVA	1.084.267	1.047.993
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.03.2021	31.12.2020
EIGEN VERMOGEN	584.992	554.414
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	577.658	547.218
Kapitaal	230.638	230.638
Uitgiftepremies	181.682	181.682
Reserves	135.338	91.467
Nettoresultaat van het boekjaar	30.000	43.431
Minderheidsbelangen	7.334	7.196
VERPLICHTINGEN	499.275	493.579
Langlopende verplichtingen	358.006	340.000
Langlopende financiële schulden	328.907	313.743
<i>Kredietinstellingen</i>	323.907	308.743
<i>Andere</i>	5.000	5.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	9.741	10.917
Handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	1.284	1.267
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	18.074	14.073
Kortlopende verplichtingen	141.269	153.579
Voorzieningen	978	978
Kortlopende financiële schulden	105.043	123.522
<i>Kredietinstellingen</i>	23.743	26.239
<i>Commercial Paper</i>	81.300	62.300
<i>Andere</i>	0	34.983
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1	94
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.988	8.572
Andere kortlopende verplichtingen	1.292	1.284
Overlopende rekeningen	22.967	19.129
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.084.267	1.047.993



DISCLAIMER

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

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

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

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

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