

at the Singel

Greenhouse  
Collection

BEYOND  
REAL  
ESTATE

# HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2021



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

## HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van toezicht over de periode  
01.01.2021 tot 30.06.2021

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 02.08.2021, 18.00 uur

ANTWERPEN, 2 AUGUSTUS 2021



INTERVEST  
OFFICES & WAREHOUSES

## #TeamInterinvest realiseert belangrijke mijlpalen in strategisch groeiplan #connect2022

- › EPRA resultaat per aandeel van € 0,83 geeft een toename van 9% of € 0,07 in vergelijking met 2020 HY
- › Verhoging van het eerder gecommuniceerde verwacht EPRA resultaat per aandeel voor 2021 van € 1,62 - € 1,65 naar € 1,65 - € 1,68
- › Bevestiging van het beoogde brutodividend van € 1,53 voor 2021 - op hetzelfde peil als voor 2020
- › Actief verhuringsbeleid zorgt voor
  - › een volledige bezetting van de logistieke portefeuille
  - › een toename in de bezettingsgraad van de totale vastgoedportefeuille met 1% tot 94%
  - › een organische groei van de huurinkomsten met 5%
  - › belangrijke verhuurtransacties in lopende en toekomstige projectontwikkelingen, zoals in Genk Green Logistics met Eddie Stobart Logistics Europe en met P&O Ferrymasters en in Herentals Green Logistics met Schrauwen Sanitair en Verwarming
- › Eigen toegewijd team in Nederland bouwt aan toekomst met onder meer
  - › een sale-and-lease-backovereenkomst met Nouwens Transport Breda, eerste logistieke site in Breda
  - › ontwikkelingspotentieel in built-to-suitprojecten in 's-Hertogenbosch en Venlo
- › Greenhouse Woluwe Garden wordt volgende implementatie van succesvolle herontwikkelingsaanpak in kantoreensegment door en met #TeamInterinvest, gepland na afloop huurcontract PwC eind 2021
- › Voor € 17 miljoen investeringen in duurzame projectontwikkelingen door inhouse team
- › Verdere optimalisatie van de financieringen resulteert in een gemiddelde rentevoet van 1,9%
- › Versterking eigen vermogen met € 15,4 miljoen door keuzedividend waarbij 56,5% van de aandeelhouders gekozen heeft voor aandelen
- › Inning van de huurvorderingen in lijn met normaal betalingspatroon, 93% ontvangen van 2021 Q3
- › Actieve inzet op duurzaamheid door
  - › verdere uitrol van plaatsing slimme meters, 51% 2021 HY
  - › verdere installatie zonnepanelen, 65% van logistieke vastgoedportefeuille 2021 HY
- › Toekomstige mogelijke waardetoename over een periode 2021 - 2025 tussen € 255 - € 297 miljoen door (her)ontwikkelingsprojecten met inhouse team
- › Solide basis door activiteiten in twee vastgoedsegmenten, gediversifieerde huurders, een sterke balans en voldoende ruimte door € 132 miljoen niet-gebruikte kredietlijnen
- › Wijzigingen in de raad van toezicht en de directieraad zorgen voor een vernieuwde ploeg die samen met het volledige #TeamInterinvest klaar staat om duurzame waarde te creëren voor alle stakeholders

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

# Kerncijfers 2021 HY

## VASTGOED

**€ 1,1 miljard**

Reële waarde van de portefeuille

**94%**

Bezettingsgraad:

100% Logistiek NL  
100% Logistiek BE  
87% Kantoren

**3,6 jaar**

Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten

4,3 jaar Logistiek  
2,7 jaar Kantoren

**7,2%**

Brutohuurrendement bij volledig verhuurde portefeuille

6,1% Logistiek  
9,3% Kantoren

**29 bp**

Gemiddelde yield aanscherping in logistiek vastgoed

## FINANCIËEL

**€ 0,83**

EPRA resultaat per aandeel

**€ 22,84**

EPRA NTA per aandeel

**1,9%**

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

**43%**

Schuldgraad

**€ 1,53**

Beoogd brutodividend per aandeel

**€ 1,65 - € 1,68**

Verwacht EPRA resultaat per aandeel

## BEURS

**€ 601 miljoen**

Beurskapitalisatie

**6,7%**

Brutodividendrendement

## DUURZAAMHEID

**24%**

van de vastgoedportefeuille minstens BREEAM 'Very Good'

**100%**

elektriciteit uit duurzame bronnen

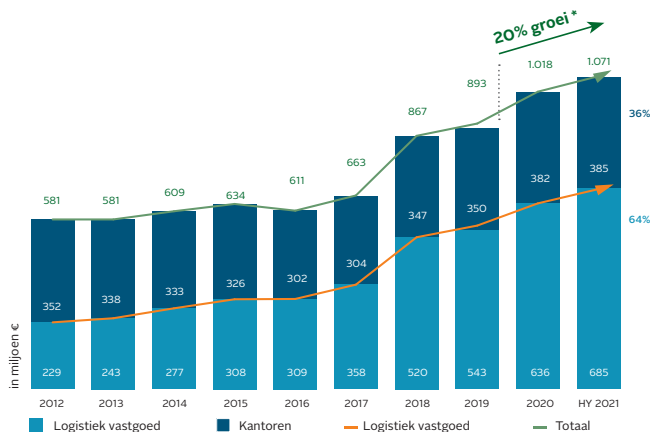
**65%**

van de logistieke vastgoedportefeuille met zonnepanelen: 30 MWp

**51%**

van de vastgoedportefeuille uitgerust met slimme meters

## Reële waarde van de vastgoedportefeuille



\* waarvan 16% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen

## TEAM

**45 medewerkers**



# Vergelijkende kerncijfers

in duizenden €

30.06.2021

31.12.2020

	30.06.2021	31.12.2020
<b>Vastgoedkerncijfers</b>		
Reële waarde vastgoed	1.070.534	1.017.958
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	996.878	965.796
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,8%	6,9%
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %)	7,2%	7,4%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	3,6	4,0
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,3	4,7
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervaldag) (in jaren)	2,7	2,9
Bezettingsgraad totale portefeuille (in %)	94%	93%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (in %)	100%	96%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %)	100%	98%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %)	100%	95%
Bezettingsgraad kantoren (in %)	87%	88%
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	1.046	1.046
<b>Financiële kerncijfers</b>		
EPRA resultaat	21.275	40.355
Portefeuilleresultaat - aandeel Groep	27.074	5.387
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	843	- 2.311
<b>NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP</b>	<b>49.192</b>	<b>43.431</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.659.835	25.164.126
Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel)	22,85	22,55
Nettowaarde (reële waarde) (in €/aandeel)	21,80	21,46
Nettowaarde (investeringswaarde) (in €/aandeel)	23,39	22,64
Premie t.o.v. reële nettowaarde (in %)	5%	5%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	601	575
Brutodividend (in €)	1,53	1,53
Brutodividendrendement (in %)	6,7%	6,8%
Schuldgraad (max. 65%)	43%	43%
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %)	1,9%	2,0%
Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaren)	4,2	3,8
<b>EPRA kerncijfers</b>		
EPRA resultaat (in €/aandeel) (Groepsaandeel)	0,83	1,60
EPRA NTA (in €/aandeel) <sup>1</sup>	22,84	22,40
EPRA NRV (in €/aandeel) <sup>1</sup>	22,92	24,08
EPRA NDV (in €/aandeel) <sup>1</sup>	21,72	21,37
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (in %)	5,7%	5,7%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,7%	5,8%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	6,1%	7,3%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	20,7%	20,2%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	19,2%	18,7%

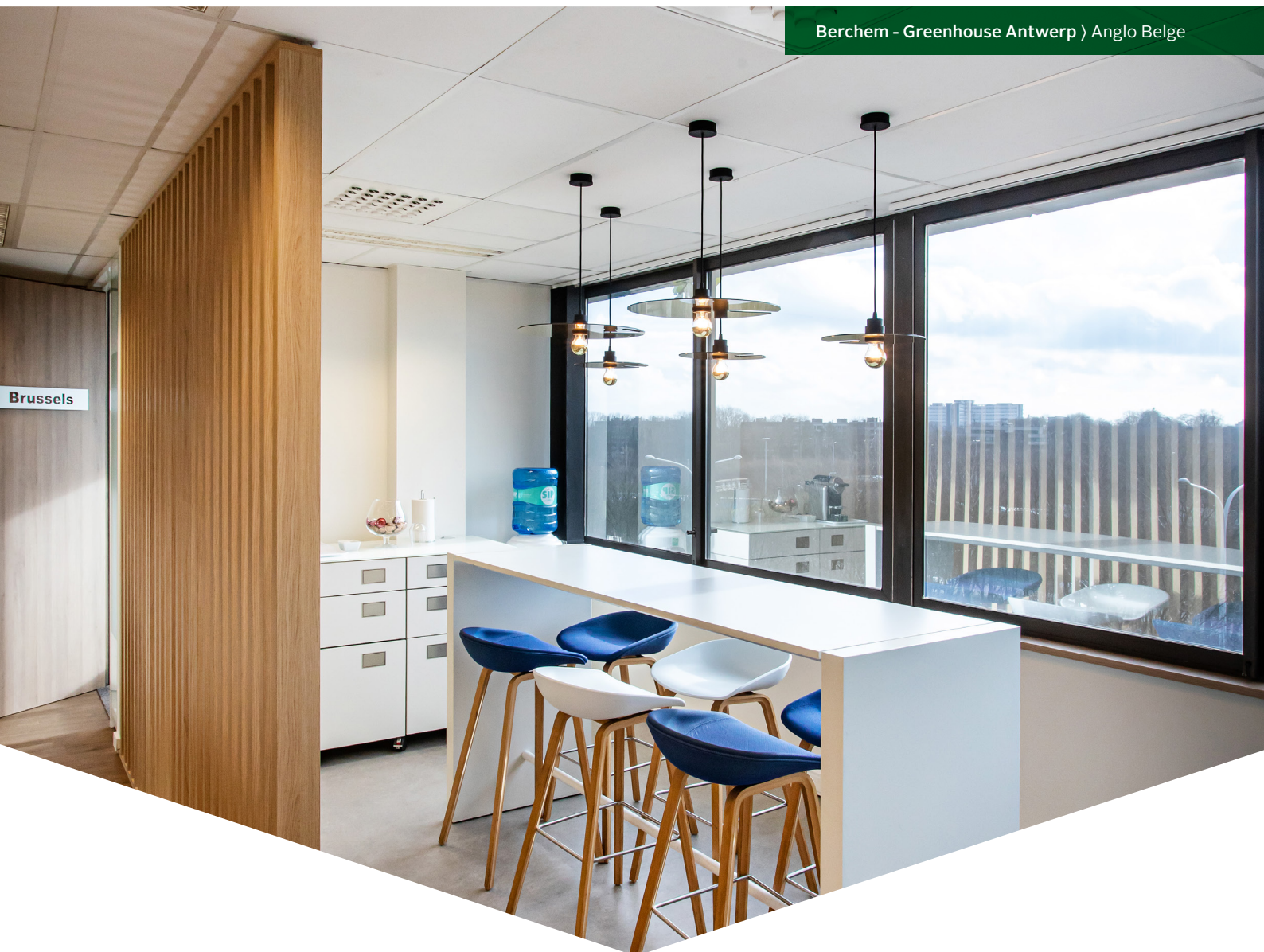
1 In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beurgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV en EPRA NNNAV worden vervangen door drie nieuwe Net Asset Valuation indicatoren namelijk, EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) en EPRA NDV (Net Disposal Value). De EPRA NTA sluit grotendeels aan bij de 'oude' EPRA NAV.



## Inhoud

<b>1</b>	<b>Tussentijds halfjaarverslag 2021</b>	<b>7</b>
1.1	Inleiding: strategie-update en vooruitzichten	7
1.2	Investerings	19
1.3	Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel	20
1.4	Verhuuractiviteiten	25
1.5	EPRA resultaat	26
1.6	Vastgoedportefeuille	27
1.7	De vastgoedmarkt	37
1.8	Analyse van de resultaten	43
1.9	Financiële structuur	47
1.10	Het aandeel Interinvest	50
1.11	Corporate governance	51
1.12	Risicofactoren voor de resterende maanden van 2021	52
<b>2</b>	<b>Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers</b>	<b>53</b>
2.1	Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	53
2.2	Verkort geconsolideerd globaalresultaat	54
2.3	Verkorte geconsolideerde balans	55
2.4	Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht	56
2.5	Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	57
2.6	Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	58
2.7	Verslag van de commissaris	67
2.8	Financiële kalender 2021	68
<b>3</b>	<b>Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag</b>	<b>69</b>

## Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven eerste semester 2021



### Alternatieve prestatie maatstaven

Alternatieve prestatie maatstaven 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 prestatie maatstaven. De begrippen die Interinvest beschouwt als een alternatieve prestatie maatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website [www.interinvest.be](http://www.interinvest.be), genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven" en als bijlage in dit persbericht. De alternatieve prestatie maatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA- richtlijn.



## 1 Tussentijds halfjaarverslag 2021

### 1.1 Inleiding: strategie-update en vooruitzichten

#### #connect2022

Met #connect2022, 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 deze aanpak in 2021 en 2022 onverminderd verder implementeren met waardecreatie voor alle stakeholders, met in acht name van duurzaamheid op verschillende vlakken, gedragen door een klantgericht team.

“De raad van toezicht ondersteunt ten volle het uitrollen van de strategie #connect2022, waarbij het accent ligt op duurzame waardecreatie voor alle stakeholders zowel aan investeringszijde als financieringszijde.”

ANN SMOLDERS, VOORZITSTER VAN DE RAAD VAN TOEZICHT INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

Een strategie alleen volstaat niet. #connect2022 gaat dan ook hand in hand met organisatie, governance en bedrijfscultuur. Waarbij de bedrijfscultuur een belangrijke, zo niet de allerbelangrijkste, component is. Het voorbije jaar heeft Interinvest significante stappen gezet op al deze vlakken. Een nieuwe organisatie is er gekomen dankzij de inbreng van #TeamInterinvest met het herbekijken van processen en rollen. Een duaal management is geïmplementeerd zoals voorzien in het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV), bestaande uit een raad van toezicht en een directieraad met in elk van beide nieuwe leden. En een bedrijfscultuur waarbij mensen elkaar aanvullen en een voedingsbodem is gecreëerd waarin mensen kunnen groeien en excelleren.



Nederland 's - Hertogenbosch ) Rietvelden - Artist impression

“Ik ben bijzonder verheugd en dankbaar met de belangrijke stappen die we met #connect2022 hebben gezet op vlak van governance, organisatie en bedrijfscultuur. Een bedrijfscultuur die zich uit in het dagdagelijkse samenwerken, in het klantgericht handelen om duurzaam waarde te creëren, in het niet aflatend streven naar ‘ontzorgen’ van de klanten, met oog voor ieders ‘well-being’, *beyond real estate*.”

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

## 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 logistiek en kantoren, de twee segmenten van de vastgoedportefeuille.

In het **logistiek vastgoed** ligt de focus op sites met multimodale toegankelijkheid en een kritische omvang, op de belangrijkste assen in België, Nederland en het noordwesten van Duitsland.







In dit marktsegment is door schaarste en het toenemend belang van e-commerce, mede beïnvloed door de coronacrisis, een zekere oververhitting van de markt ontstaan, zowel in België als in Nederland. Aankopen van logistiek vastgoed worden duur waardoor Interinvest meer evolueert richting projectontwikkelingen in eigen beheer of in samenwerking met partners en het eigen #TeamInterinvest. Bestaande logistieke vastgoedsites zullen herontwikkeld worden tot toekomstbestendige logistieke panden met verwachte hogere herverhuurbaarheid.

Daarnaast blijft Interinvest investeren in logistiek vastgoed met toekomstig ontwikkelingspotentieel, zowel rondom bestaande locaties als op nieuwe locaties zodat nieuwe en bestaande logistieke clusters verder kunnen uitgebouwd worden.

Een mooie illustratie hiervan is **Herentals Green Logistics**. In april 2021 is #TeamInterinvest gestart met de bouwwerken voor Herentals Green Logistics, een grootschalige logistieke herontwikkeling van 45.000 m<sup>2</sup> op de site gekend als Herentals Logistics. Deze mogelijkheid is ontstaan in de eerste jaarmidde van 2020 na de verwerving van het aangrenzend kantoorgebouw met bijkomende grondpositie. Het terrein waarop het kantoorgebouw zich bevindt, grenst immers aan de logistieke gebouwen van Herentals Logistics en biedt de mogelijkheid tot een duurzame logistieke nieuwbouwontwikkeling op een toplocatie langs de E313.

Herentals Green Logistics  
start bouwwerken  
**45.000 m<sup>2</sup>**

Schrauwen Sanitair en Verwarming, huurder van een aanpalend complex, heeft gekozen voor Herentals Green Logistics bij het centraliseren van haar distributieactiviteiten door ruim 22.000 m<sup>2</sup> te huren. De commercialisering van de overige units is volop aan de gang en reeds ver gevorderde gesprekken met geïnteresseerde partijen lopen.



Herentals Green Logistics > Artist impression



Ook in 2021 blijft Interinvest zich focussen op de uitwerking van het project **Genk Green Logistics**. De nieuwbouw van het eerste state-of-the-art logistiek gebouw van 25.000 m<sup>2</sup> is in het vierde kwartaal van 2020 opgeleverd en begin april 2021 voor drie jaar verhuurd aan Eddie Stobart Logistics Europe, die in juni 2021 hun intrek hebben genomen. De gerealiseerde meerwaarde op dit nieuwbouwproject past volledig binnen de waardecreatiedoelstelling van de strategie #connect2022. In juni heeft Genk Green Logistics nv met P&O Ferrymasters een built-to-suithuurovereenkomst afgesloten voor een warehouse van ruim 10.000 m<sup>2</sup>.

## Eerste verhuringen in Genk Green Logistics

In 2020 heeft Interinvest eveneens geïnvesteerd in logistiek vastgoed in Nederland met toekomstig logistiek ontwikkelingspotentieel: een logistieke site met optie op grondpositie in Venlo en een langetermijnontwikkelingsmogelijkheid in 's-Hertogenbosch.

De definitieve verwerving van de grondpositie in Venlo in mei 2021, gelegen naast bestaande gebouwen van Interinvest, concretiseert de mogelijkheid tot bijkomende ontwikkeling van een logistiek pand van circa 10.000 m<sup>2</sup>, volgens BREEAM 'Outstanding' normen.

Het team in Nederland werkt verder 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 m<sup>2</sup> extra duurzame waardecreatie, naar BREEAM 'Outstanding'-normen.



**Genk Green Logistics** van links naar rechts: Gunther Gielen (ceo Interinvest), Wim Dries (burgemeester Genk), Raf Hustinx (Managing Director Eddie Stobart Logistics Europe)

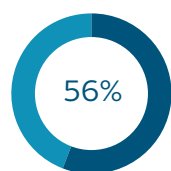
Voor het **kantorenssegment** blijft Intervest qua investeringen streven naar het verwerven van kwaliteitsvolle panden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie enerzijds en blijft anderzijds de nodige aandacht besteden aan het 'future-proof' upgraden van bestaande panden in de portefeuille.

Kantoorgebouwen op een goede locatie, zeker in steden met een studentenpopulatie zoals Antwerpen, worden eerder schaars. Bovendien zijn eveneens door de coronacrisis in het kantorenssegment tendensen waarneembaar die een invloed hebben op de toekomstige manier van werken, zoals de evolutie naar een gemengde werkomgeving. Er is duidelijk een toenemende nood aan flexibiliteit en mobiliteit om plaats- en tijdsafhankelijk te kunnen werken. Aan bedrijfszijde vertaalt zich dit in een nood aan grotere flexibiliteit qua m<sup>2</sup> en looptijden van contracten. Flexibiliteit in ruimtes, coworking en serviced offices worden de natuurlijke buffers om dit efficiënt te kunnen organiseren.

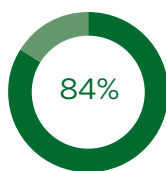
Deze evoluties vergroten de nood aan kantoorgebouwen gericht op de wijzigende noden van de gebruikers. Kantoren evolueren naar ontmoetingsplaatsen en zijn gericht op het stimuleren van interactie. Daar hoort een professionele uitstraling bij, een hoge mate van flexibiliteit, uitgebreide dienstverlening met oog voor well-being en energie-efficiëntie.

Met het **Greenhouse-concept**, intussen succesvol gerealiseerd in Berchem, Diegem en Mechelen, biedt Intervest een adequaat antwoord op deze noden. Een Greenhouse-hub biedt een eigentijdse en inspirerende werkomgeving met kwalitatieve en flexibele coworking-, vergader- en evenementenruimtes waarbij interactie en ontmoeting gestimuleerd worden door de interieurindeling. Focus op duurzaamheid en energie-efficiëntie gaan er gepaard met een uitgebreide dienstverlening en oog voor well-being.

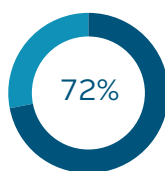
## Telewerkenquête 2.0 BDO



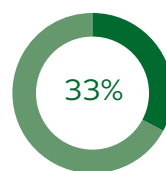
56% ziet het kantoor als de ideale brainstormplek



84% wil twee of meer dagen telewerken na COVID-19



72% wil naar kantoor voor informele contacten



33% ziet zelfs drie dagen telewerken zitten

Volgens de uitgebreide Telewerkenquête 2.0 uitgevoerd door adviesbureau BDO in mei 2021, wil maar liefst 84% van de werknemers ook na de coronacrisis twee of meer dagen in zijn of haar thuishkantoor vertoeven. Meer productiviteit en geen woon-werkverkeer zijn daarbij de doorslaggevende redenen.

In dit kader heeft Interinvest eveneens 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*.



NEREOS › New Reality Office Space

In november 2020 heeft Interinvest aan de Singel in Antwerpen een prestigieus kantoorrenovatieproject verworven, dat als **Greenhouse Collection** gecommmercialiseerd wordt. Dit kantoorconcept integreert en koppelt elementen van de bestaande Greenhouse-hubs van Interinvest in Berchem, Mechelen en Diegem aan een exclusieve kantoorbeleving. Dit kantoorrenovatieproject wordt in 2021 in eigen beheer verder ontwikkeld en de oplevering is verwacht begin 2022.

Greenhouse Collection wordt een inspirerende kantoorruimte waar ondernemende mensen een exclusieve manier van werken zullen ervaren. Ideaal gelegen in Antwerpen (Berchem) met snelle verbindingen naar zowel Gent als Brussel en openbaar vervoer in de buurt, wordt het een monumentaal gebouw dat duurzaamheid, innovatie en beleving integreert. Greenhouse Collection ligt volledig in lijn van de strategie van Interinvest wat betreft de kantorenportefeuille: accent op kwaliteitsvolle en toekomstbestendige panden waarbij de behoefte aan flexibiliteit, kwaliteit, verbinding en beleving voorop staan. Naast een gevarieerd aanbod aan oplossingen voor kantoorruimte, zoals privéruimtes, servicekantoren en coworking ruimtes, zullen een volwaardig vergadercentrum en een prachtige rooftop boardroom bijdragen aan het professionele leven op de site. Ook hier gaat Interinvest *beyond real estate* en zal 'Greenhouse Collection at the Singel' ook fijnere elementen van cultuur, kunst en gastronomie integreren.

Prestigieus  
kantoorrenovatieproject  
**Greenhouse Collection**

Het wordt steeds moeilijker om kwalitatief vastgoed, verhuurd op lange termijn, aan te kopen tegen een behoorlijk rendement. Interinvest focust daarom verder op herontwikkelingen en investeringen in de vastgoedsegmenten logistiek en kantoren met toekomstig ontwikkelingspotentieel. Dit brengt met zich mee dat huurinkomsten enigszins vertraagd kunnen worden en niet onmiddellijk in de resultaten terug te vinden zullen zijn.

In de bestaande portefeuille is in het licht van de evoluties in de markt een uitgebreide strategische analyse per pand, afgerond eind juni. Deze analyse heeft duidelijk gemaakt welke panden aan de toekomstige verwachtingen en wijzigende noden van de gebruikers kunnen voldoen met bijzondere aandacht voor duurzaamheid en welzijn. Zo blijkt circa 86% van de totale portefeuille toekomstbestendig en voor Interinvest dus strategisch van aard.



Diegem - Greenhouse BXL › The Velvet Corner



## Vastgoedportefeuille

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt per 30 juni 2021 € 1.071 miljoen, een toename van 5% of € 53 miljoen ten opzichte van 31 december 2020 (€ 1.018 miljoen).

De reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille (zonder acquisities) kende een waardedaling van 1%, voornamelijk door de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen in de huidige onzekere economische situatie. De reële waarde van de logistieke portefeuille (zonder acquisities en (her)ontwikkelingen) is toegenomen met 6% als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen en van verhuringen. De verhouding van de vastgoedsegmenten in de portefeuille is op 30 juni 2021 64% logistiek vastgoed en 36% in kantoorgebouwen. 45% van de logistieke vastgoedportefeuille is in Nederland gelegen. De totale vastgoedportefeuille heeft op 30 juni 2021 een verhuurbare oppervlakte van 1.045.937 m<sup>2</sup>.

Reële waarde

**€ 1,1 miljard**

## Verhuuractiviteit en bezettingsgraad

Een actief verhuringsbeleid resulteert in het eerste semester van 2021 in een stijging van de huurinkomsten en een lichte toename van de totale bezettingsgraad, en in een volledige bezetting van de logistieke portefeuille, ondanks de huidige moeilijke economische context. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Interinvest bedraagt 94% op 30 juni 2021, 87% voor de kantoorgebouwen en 100% in de logistieke portefeuille.

Organische groei huurinkomsten

**+ 5%**

Dit verhuringsbeleid toont zijn succes tevens in de commercialisering van Genk Green Logistics. Eind 2020 is het eerste complex van circa 25.000 m<sup>2</sup> opgeleverd en verhuurd aan Eddie Stobart Logistics Europe. In juni 2021 is een built-to-suithuurovereenkomst afgesloten voor een warehouse van 10.000 m<sup>2</sup> met P&O Ferrymasters, waarvan de oplevering voorzien is eind 2021. Samen goed voor 15% van de beschikbare 250.000 m<sup>2</sup> op de voormalige Ford-site in Genk.

Bezettingsgraad  
logistieke portefeuille

**100%**

De sale-and-lease-backovereenkomst met Nouwens Transport Breda in de eerste logistieke site in Breda is afgesloten voor een termijn van 17,7 jaar – met een break na 12,7 jaar onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Deze vergunning wordt verwacht tegen eind augustus. De huurovereenkomst, onder triple-netregime, start na de overdracht, uiterlijk voorzien in oktober 2021.

Voortbouwend op de succesvolle herontwikkeling van de kantoorgebouwen in Diegem tot Greenhouse BXL en eerder van de gebouwen in Berchem en Mechelen tot resp. Greenhouse Antwerp en Greenhouse Mechelen, is wat Woluwe Garden betreft eveneens geopteerd voor de implementatie van het Greenhouse-concept met het ervaren #TeamInterinvest. Meer dan ooit blijkt de combinatie van een inspirerende kantooromgeving met een uitgebreide dienstverlening de sleutel te zijn voor toekomstbestendige waardecreatie. Woluwe Garden zal herontwikkeld worden tot Greenhouse Woluwe Garden. Na afloop van het huurcontract eind 2021 wordt het herontwikkelingsproject definitief opgestart. #TeamInterinvest zal daarbij eveneens gebruik maken van de ervaring met de lopende herontwikkeling van Greenhouse Collection, het prestigieuze kantoorrenovatieproject aan de Singel in Antwerpen.

Interinvest sluit het eerste semester van 2021 af met een gemiddelde resterende looptijd tot de eerstvolgende vervaldatum van 3,6 jaar voor de volledige vastgoedportefeuille.

## Eigen vermogen

Door het keuzedividend waarbij 56,5% van de aandeelhouders gekozen heeft voor aandelen, is het eigen vermogen versterkt met € 15,4 miljoen in mei 2021.

## Financiering

Intervest versterkt haar solide financiële structuur verder in het eerste semester van 2021.

Bij het afsluiten van een bijkomend krediet bij Triodos Bank in het eerste semester 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.

De enige kredietlijn voor € 25 miljoen, die eind juni 2021 op verval dag kwam, is verlengd tot eind juni 2028. Dit kadert in een gespreide verlenging van de lopende kredietlijnen bij Belfius Bank, waardoor de gemiddelde looptijd van de kredietlijnen bij Belfius Bank toenemen van 2,5 jaar naar 5,4 jaar per einde juni 2021.

Bijgevolg neemt de gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen hierdoor toe tot 4,2 jaar ten opzichte van 3,8 jaar per 31 december 2020.

Bijkomend zijn bestaande rente-indekkingen voor € 90 miljoen heronderhandeld en verlengd met een looptijd van 6 en 7 jaar aan een lagere rentevoet via een 'blend & extend' transactie.

Een brede basis van investeerders blijft een stevige interesse tonen in het commercial-paperprogramma met een toename in het gebruik tot bijna € 90 miljoen op 30 juni 2021 tot gevolg.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen van Interinvest wordt verder aangescherpt in het eerste semester van 2021 en bedraagt 1,9% inclusief bankmarges (2,0% op 31 december 2020).

**1,9%**  
gemiddelde rentevoet

Eind eerste semester van 2021 heeft Interinvest een buffer van € 132 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar (na afdekking van het uitgegeven handelspapier) voor de financiering van lopende projectontwikkelingen en toekomstige acquisities.

Deze buffer, in combinatie met de schuldgraad van 43% op 30 juni 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.





## EPRA resultaat en brutodividend

In lijn met de krijtlijnen van de #connect2022-strategie zet Interinvest in op het in huis houden van een groter gedeelte van de waardeketting. Wat dus voornamelijk investeren inhoudt in eigen (her)ontwikkelingen, die echter nog niet onmiddellijk huurinkomsten genereren.

Interinvest verwacht voor boekjaar 2021 wel een groei van het **EPRA resultaat per aandeel** tussen 3% en 5% ten opzichte van vorig boekjaar (€ 1,60). Deze verwachting situeert zich boven de eerder gecommuniceerde marge, hoofdzakelijk gedreven door de monitoring van de kosten, de optimalisatie van de financiële structuur en de succesvolle oplevering van projectontwikkelingen.

Het verwachte EPRA resultaat per aandeel zal tussen € 1,65 en € 1,68 bedragen op basis van de huidige inschattingen en forecasts.

Per 30 juni 2021 bedraagt het EPRA resultaat per aandeel € 0,83, een toename van 9% of € 0,07 per aandeel ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 0,76).

Interinvest verwacht een **brutodividend** voor boekjaar 2021 op hetzelfde peil als voor boekjaar 2020, namelijk € 1,53 per aandeel. Dit betekent een brutodividendrendement van 6,7% op basis van de slotkoers van het aandeel op 30 juni 2021, die € 22,85 bedraagt en komt neer op een pay-out ratio van tussen 91% en 93% 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.

Beoogd brutodividend  
**€ 1,53**

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.

De EPRA NTA per aandeel bedraagt op 30 juni 2021 € 22,84. Dit betekent een stijging van € 0,44 tegenover € 22,40 op 31 december 2020, voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaatgeneratie, de waardestijging van de vastgoedportefeuille en de dividenduitkering over het boekjaar 2020.





## 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.



Nederland - Eindhoven ) Gold & Silver Forum

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 2019 is Interinvest nagegaan welke bestaande certificaten te hernieuwen waren en welke acties nodig waren om nog niet-gecertificeerde gebouwen te certificeren. In de eerste helft van 2021 zijn deze acties verder uitgevoerd waardoor 24% van de gebouwen minstens BREEAM

'Very Good' gecertificeerd zijn. 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 30 juni 2021 zijn 65% van de panden in de logistieke portefeuille hiermee uitgerust, goed voor 30 MWp installatie of energiebehoefte van 7.730 gezinnen, het equivalent van de CO<sub>2</sub>-opname van 974 hectare bos en het vermijden van circa 9.740 ton CO<sub>2</sub>-uitstoot. 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.

**65%**  
logistieke portefeuille  
zonnepanelen

Interinvest zal als pionier op het vlak van duurzaamheid 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.



Nederland - Eindhoven ) Gold & Silver Forum





**BECOME** (Business Energy COmmunity MEchelen) is de naam van het business consortium waarvan Interinvest met o.m. Quares en Engie deel uitmaakt. Dit project beoogt het gezamenlijk produceren, opslaan en verbruiken van lokale hernieuwbare energie, gestuurd door een energiebeheersysteem dat het stroomverbruik op de sites optimaliseert.

Met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst in mei 2021 is de effectieve uitrol van BECOME op de Interinvest sites, Mechelen Campus en Intercity Business Park, van start gegaan. Het is een logische vervolgstap op de positieve resultaten van de haalbaarheidsstudie die energiebedrijf ENGIE, vastgoedvennootschap Interinvest en gebouwenbeheerder Quares eerder startten om in Mechelen Noord een lokale energiegemeenschap op te richten.

Onder het motto 'meten is weten' is het streven geformuleerd om 80% van de vastgoedportefeuille uit te rusten met slimme meters. Op 30 juni 2021 is een energimonitoringssysteem geïnstalleerd in 51% van de vastgoedportefeuille.

**51%**  
vastgoedportefeuille  
slimme meters

In 2020 zijn, na de lancering van de #connect2022-strategie, de voorbereidingen getroffen om de klantentevredenheid te gaan meten aan de hand van de NPS (Net Promotor Score)-methodiek. In samenspraak met een gespecialiseerd onderzoeksbureau is geopteerd om de tevredenheid van klanten van Interinvest en van Greenhouse (het coworking merk van Interinvest) over de jaren 2020 tot en met 2022 te meten volgens deze methodiek en dit gecombineerd met een voorafgaand kwalitatief onderzoek over 2020 (een zogenaamde nulmeting). In het eerste kwartaal van 2021 is het kwalitatieve luik van het onderzoek gefinaliseerd. In het begin van het tweede kwartaal van 2021 is het kwantitatieve luik, afgerond. Er is gepeild naar verschillende elementen van tevredenheid: gaande van de tevredenheid met de gebouwen waarin klanten gevestigd zijn tot de tevredenheid met de dienstverlening van Interinvest, evenals de verwachtingen van de klanten. Over het algemeen zijn de resultaten bevredigend te noemen, veelal betreffende de basisfaciliteiten die aangeboden worden. Er zijn een aantal verbeterpunten naar voor gekomen en er is een duidelijke inzage in wat klanten verwachten van een gebouweigenaar die *beyond real estate* wil gaan en klanten wil 'ontzorgen'. Interinvest gaat met deze inzichten in de loop van 2021 verder aan de slag.



Duurzaamheid in de brede betekenis van het woord, is tevens bij investeringsbeslissingen een belangrijk criterium. Voorzieningen die het welzijn van de medewerkers in het gebouw bevorderen zijn van doorslaggevende aard. Hoeveel daglicht is er mogelijk? Welke ontspanningsruimtes zijn voorzien voor bijvoorbeeld de vrachtwagenchauffeurs? Zo scoorde het kantoorgedeelte bij de recente acquisitie van het gebouw van Nouwens Logistics Breda zeer hoog omdat het voorziet in ontspanningsruimtes met douches, biljart e.d.

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 blijven spelen qua duurzaamheid. Zo werkt Interinvest in 2021 verder aan het opstellen van een ESG-charter met concrete doelstellingen zoals het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot bijvoorbeeld. Dit charter zal duurzaamheid integreren in alle activiteiten van de vennootschap en zorgen voor een continue optimalisering van duurzaam ondernemen binnenin Interinvest en met betrekking tot externe stakeholders.

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 erkende SDG Pioneer-certificaat ontvangen van secretaris-generaal Nikhil Seth, van UNITAR.

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 is te vinden op [www.interinvest.be](http://www.interinvest.be).

“Duurzaamheid is dan ook niet zomaar een tijdelijke focus. Duurzaamheid is deel van het DNA van Interinvest en staat duidelijk symbool voor het nieuwe Interinvest.”

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



## 1.2 Investerings

### Breda – Hoofdkwartier Nouwens Transport Breda

In het eerste semester van 2021 breidt Interinvest verder uit in Zuid-Nederland met een eerste logistieke site in Breda via een forward sale-and-lease-backovereenkomst voor het hoofdkantoor van het Noord-Brabantse transportbedrijf Nouwens Transport Breda.<sup>1</sup> Het hedendaagse, duurzame logistieke gebouw omvat momenteel circa 2.500 m<sup>2</sup>, heeft een bijhorend vrijstaand kantoorgebouw van circa 1.000 m<sup>2</sup> en een parking van 20.000 m<sup>2</sup>.

Na de overdracht, uiterlijk voorzien in oktober 2021, wordt de site volledig gehuurd door Nouwens Transport Breda voor een termijn van 17,7 jaar - met een break na 12,7 jaar - onder triple-netregime en onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een onherroepelijke omgevings vergunning. Deze vergunning wordt verwacht tegen eind augustus. Palend aan het reeds bestaande warehouse is tevens voorzien in een uitbreiding van 3.650 m<sup>2</sup> magazijn, die vanaf de oplevering eveneens onder de sale-and-leasebackovereenkomst ressorteert, waardoor in totaal 6.000 m<sup>2</sup> logistieke ruimte ontstaat naast de kantoorruimte. De oplevering van deze nieuwbouw is verwacht in het eerste kwartaal van 2022 en zal voldoen aan hoge kwaliteitsnormen. De site wordt aangekocht voor € 17,3 miljoen wat een bruto aanvangsrendement van 5,22% vertegenwoordigt.

Deze acquisitie kadert eveneens in de verduurzaming van de portefeuille. Het huidige gebouw is energieneutraal en beschikt reeds over een PV-installatie, die ook voorzien is op de nieuwbouw. Een BREEAM 'Excellent'-certificering wordt beoogd nadat de uitbreiding voltooid is.

<sup>1</sup> Zie persbericht 15 juni 2021: "Interinvest breidt verder uit in Zuid-Nederland met een eerste logistieke site in Breda".





### 1.3 Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel

Naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur beschikt Interinvest ook over projecten in aanbouw en toekomstig ontwikkelingspotentieel. De totale (potentieel) verhuurbare oppervlakte hiervan bedraagt circa 335.000 m<sup>2</sup>. Op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens betekent dit een toekomstige mogelijke waardestijging van de vastgoedportefeuille over een periode 2021 - 2025 tussen € 255 miljoen en € 297 miljoen ten opzichte van de waarde van de totale vastgoedbeleggingen per 30 juni 2021.

	Segment	Type	Land	(Potentiële) GLA in m <sup>2</sup>	Verwachte oplevering	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	10.000	2021	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	45.000	2021	Excellent
Greenhouse Collection	Kantoren	Herontwikkeling	BE	15.000	2022	Excellent
<b>PROJECTEN IN AANBOUW</b>				<b>70.000</b>		
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	215.000	2021-2025	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	8.000		
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistiek	Ontwikkeling	NL	8.500		Outstanding
Venlo	Logistiek	Ontwikkeling	NL	10.000		
<b>ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL</b>				<b>241.500</b>		
Greenhouse Woluwe Garden*	Kantoren	Herontwikkeling	BE	23.700	2023	Excellent
<b>TOEKOMSTIGE PROJECTONTWIKKELING</b>				<b>23.700</b>		
<b>TOTAAL PROJECTEN</b>				<b>335.200</b>		

\* Woluwe Garden zal herontwikkeld worden tot Greenhouse Woluwe Garden en wordt per 30 juni 2021 nog beschouwd als vastgoed beschikbaar voor verhuur.



## Genk Green Logistics (BE): herontwikkeling zone B voormalige Ford-site gaat verder

De verdere uitwerking van het Genk Green Logistics herontwikkelingsproject loopt zoals gepland. Eind 2020 zijn twee units, samen goed voor circa 25.000 m<sup>2</sup> aan duurzame state-of-the-art logistieke ruimte opgeleverd, waar in totaal ruimte is voor een logistiek en semi-industrieel complex van ongeveer 250.000 m<sup>2</sup>. 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<sup>1</sup>. Deze logistieke dienstverlener heeft in juni 2021 zijn intrek genomen in de eerste units van het Galaxy blok.

In juni is eveneens met P&O Ferrymasters een built-to-suihuurovereenkomst<sup>2</sup> afgesloten voor een warehouse van ruim 10.000 m<sup>2</sup>. De bouwwerkzaamheden van deze nieuwe unit zijn ondertussen opgestart.

De commercialisering van Genk Green Logistics loopt verder 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](http://www.genkgreenlogistics.be)



Genk Green Logistics

## Herentals Green Logistics (BE): duurzame cluster van 45.000 m<sup>2</sup> kantoren en logistiek

Interinvest ontwikkelt op de site van 18 ha in Herentals circa 42.000 m<sup>2</sup> aan warehouses met een crossdock, circa 3.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte en voorziet eveneens een parkeertoren op vijf niveaus met ruim 400 parkeerplaatsen. Hiermee ontstaat een unieke en duurzame cluster van kantoren en logistiek van in totaal ruim 100.000 m<sup>2</sup> aan de Atealaan in Herentals.

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. De bouwwerken verlopen volgens planning en de oplevering van de eerste 36.000 m<sup>2</sup> is voorzien eind december 2021.

1 Zie persbericht 20 april 2021: "Genk Green Logistics trekt eerste huurder aan".

2 Zie persbericht 10 juni 2021: "Genk Green Logistics trekt tweede huurder aan op voormalige Ford-site".



Inmiddels is met Schrauwen Sanitair en Verwarming een overeenkomst gesloten voor 22.000 m<sup>2</sup>. De commercialisering van de overige units is volop aan de gang en reeds ver gevorderde gesprekken met geïnteresseerde partijen lopen.

“Herentals Green Logistics is opnieuw een toonaangevend voorbeeld van de implementatie van de strategie #connect2022: met het eigen team duurzaam waarde creëren voor de klant door de uitbouw van clusters en communities van, in dit geval, logistiek en kantoren, door aansluiting op sites in de bestaande portefeuille, *beyond real estate*.”

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



Herentals Green Logistics ) Artist impression

## Greenhouse Collection (BE): prestigieus kantoorproject op toplocatie

In november 2020 verwerft Interinvest een kantoorrenovatieproject op een uitstekende locatie langs de Singel in Antwerpen<sup>1</sup>. 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 m<sup>2</sup> aan kantoren en ruim 180 parkeerplaatsen.

De commercialisering als Greenhouse Collection, 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. Greenhouse Collection is ontworpen door Interinvest om haar filosofie over werkruimten verder uit te breiden en zal de behoeften aan flexibiliteit, kwaliteit, verbinding en ervaring omarmen. Naast een collectie van kantooroplossingen, zoals privéruimtes, servicekantoren en coworking ruimte, zullen een volwaardig vergadercentrum en een prachtige rooftop boardroom bijdragen aan het professionele leven ter plaatse. En om echt *beyond real estate* te gaan, zal Greenhouse Collection ook fijnere elementen van cultuur, kunst en gastronomie integreren.

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.

<sup>1</sup> Zie persbericht 18 november 2020: "Interinvest verwerft prestigieus kantoorproject op toplocatie in Antwerpen".



Antwerpen - Greenhouse Collection ) Artist impression

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



Nederland - 's-Hertogenbosch ) Rietvelden

Het ontwikkelingspotentieel in 's-Hertogenbosch is ontstaan door de uitbouw van een logistieke cluster na de aankoop eerder in juni 2020<sup>1</sup> van vier gebouwen die grenzen aan de grondpositie die reeds sinds augustus 2019 in het bezit is van Interinvest.

Dit built-to-suitproject omvat een warehouse, mezzanine en een kantoor en zorgt voor circa 8.500 m<sup>2</sup> 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.

## Venlo (NL): grondpositie

De definitieve verwerving van de grondpositie in Venlo<sup>2</sup>, gelegen naast bestaande gebouwen van Interinvest, concretiseert de mogelijkheid tot bijkomende ontwikkeling van een logistiek pand van circa 10.000 m<sup>2</sup>, volgens BREEAM 'Outstanding' normen. Deze verwerving past in de strategie #connect2022 om met het eigen #TeamInterinvest voor klanten duurzaam waarde te creëren en de logistieke portefeuille in Nederland verder uit te breiden.

De grondpositie is gelegen op het bedrijventerrein Venlo Trade Port met een gunstige ligging nabij afritten van snelwegen, is tri-modaal ontsloten door zijn ligging quasi naast de ECT railterminal en op korte afstand van de barge terminal. Wat een unieke troef is ten opzichte van concurrerende locaties.

Gezien de beperkte beschikbaarheid van minder grootschalige oppervlakten in de regio Venlo en de prime locatie van de site wordt het huurpotentieel van de grondpositie positief ingeschat.



Nederland - Venlo ) Built-to-suitproject - Artist impression

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

2 Zie persbericht 27 mei 2021: "Interinvest zet handtekening onder leveringsakte grondpositie in Venlo".



## 1.4 Verhuuractiviteiten<sup>1</sup>

Een actief verhuuringsbeleid resulteert in het eerste semester van 2021, ondanks de huidige moeilijke economische context, in een stijging van de huurinkomsten, een lichte toename van de totale bezettingsgraad en in een volledige bezetting van de logistieke portefeuille. De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Interinvest bedraagt 94% op 30 juni 2021, 87% voor de kantoorgebouwen en 100% in de logistieke portefeuille.

De in het eerste semester gerealiseerde verhuurtransacties situeren zich echter niet alleen in de bestaande verhuurbare portefeuille, maar hebben voornamelijk ook betrekking op de lopende en toekomstige projectontwikkelingen. Deze transacties zijn nog niet direct zichtbaar in de huidige huurinkomsten, maar zo bouwt Interinvest verder aan duurzame waardecreatie op lange termijn en engageert zij zich om klantgericht te werk te gaan.

De verhuuractiviteit in het eerste semester van 2021 is bijna volledig toe te schrijven aan het **logistieke segment**.

In totaal is 85.416 m<sup>2</sup> of 8% van de contractuele jaarhuur van logistieke gebouwen verlengd of vernieuwd. 4% hiervan betreft transacties met nieuwe huurders.

De belangrijkste transactie in de bestaande verhuurbare portefeuille is de huurovereenkomst gesloten met Eddie Stobart Logistics Europe voor circa 25.000 m<sup>2</sup> in Genk Green Logistics. Verder zijn ook contracten gesloten met Schrauwen Sanitair en Verwarming voor ruim 22.000 m<sup>2</sup> in het project Herentals Green Logistics en met P&O Ferrymasters voor een warehouse van 10.000 m<sup>2</sup> in Genk Green Logistics. Voor beide projecten is de oplevering voorzien in het vierde kwartaal van 2021.

De sale-and-lease-backovereenkomst met Nouwens Transport Breda in de eerste logistieke site in Breda is afgesloten voor een termijn van 17,7 jaar – met een break na 12,7 jaar onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Deze vergunning wordt verwacht tegen eind augustus. De huurovereenkomst, onder triple-net-regime, start na de overdracht, uiterlijk voorzien in oktober 2021. Deze transactie is nog niet opgenomen in de rapportering over het eerste halfjaar van 2021.



Herentals Logistics › Schrauwen Sanitair en Verwarming

In het **kantoreensegment** zijn nieuwe contracten gesloten voor in totaal 4.107 m<sup>2</sup> of 2% van de contractuele jaarhuur van de kantorenportefeuille. Gezien de huidige pandemie en het daarbij horende verplichte thuiswerk opgelegd door de Belgische overheid, is deze relatief beperkte evolutie niet zo vreemd. Ondertussen werkt Interinvest verder aan het toekomstbestendig maken van haar kantoorgebouwen, en speelt zo volledig in op de nieuwe tendensen rond de toekomstige manier van werken, zoals de evolutie naar een gemengde werkomgeving. Het Greenhouse-concept, gekenmerkt door een grote klanttevredenheid, wordt verder uitgebouwd in lijn met de waargenomen tendensen in de markt.

<sup>1</sup> Cijfers en berekeningen op basis van de contractuele jaarhuren 30 juni 2021.

## 1.5 EPRA resultaat

Het **EPRA resultaat** per 30 juni 2021 bedraagt € 21,3 miljoen en stijgt met € 2,4 miljoen of 13% ten opzichte van het eerste semester van vorig jaar (€ 18,9 miljoen). De voornaamste verklaringen van deze stijging is de combinatie van hogere huurinkomsten als gevolg van de gerealiseerde acquisities en opgeleverde projecten in 2020 en een daling in de financieringskosten, gecompenseerd door iets hogere vastgoedkosten.

De **operationele marge** stijgt van 78% in het eerste semester van 2020 naar 79% in het eerste semester van 2021.

De **gemiddelde rentevoet van de financieringen** bedraagt 1,9% in het eerste semester van 2021, een daling ten opzichte van boekjaar 2020 (2,0%) door actief in te zetten op optimalisatie van de financieringsstructuur en door de huidige lage interestvoeten.

Het **EPRA resultaat per aandeel** bedraagt € 0,83 voor het eerste semester van 2021 (€ 0,76 voor het eerste semester van 2020).

De **EPRA NTA** per aandeel bedraagt op 30 juni 2021 € 22,84. Dit betekent een stijging van € 0,44 tegenover € 22,40 op 31 december 2020, voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaatgeneratie, de waarde stijging van de vastgoedportefeuille en de dividenduitkering over het boekjaar 2020.

## 1.6 Vastgoedportefeuille

### Overzicht van de portefeuille

KERNCIJFERS*	30.06.2021					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 €)	378.227	307.058	685.285	385.249	<b>1.070.534</b>	353.405	282.897	636.302	381.656	<b>1.017.958</b>
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in duizenden €)	350.229	301.945	652.174	344.704	<b>996.878</b>	336.654	280.774	617.428	348.368	<b>965.796</b>
Contractuele huren (in duizenden €)	23.278	16.582	39.860	27.740	<b>67.600</b>	22.175	16.091	38.266	28.490	<b>66.756</b>
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,6%	5,5%	6,1%	8,0%	<b>6,8%</b>	6,6%	5,7%	6,2%	8,2%	<b>6,9%</b>
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,7%	5,5%	6,1%	9,3%	<b>7,2%</b>	6,9%	5,8%	6,4%	9,2%	<b>7,4%</b>
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	2,9	6,2	4,3	2,7	<b>3,6</b>	3,4	6,8	4,8	2,9	<b>4,0</b>
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	4,4	6,4	5,2	4,1	<b>4,7</b>	5,2	7,0	5,9	4,5	<b>5,3</b>
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	100%	100%	100%	87%	<b>94%</b>	95%	98%	96%	88%	<b>93%</b>
Aantal verhuurbare sites	21	14	35	14	<b>49</b>	21	14	35	14	<b>49</b>
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	490	310	800	246	<b>1.046</b>	490	310	800	246	<b>1.046</b>

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

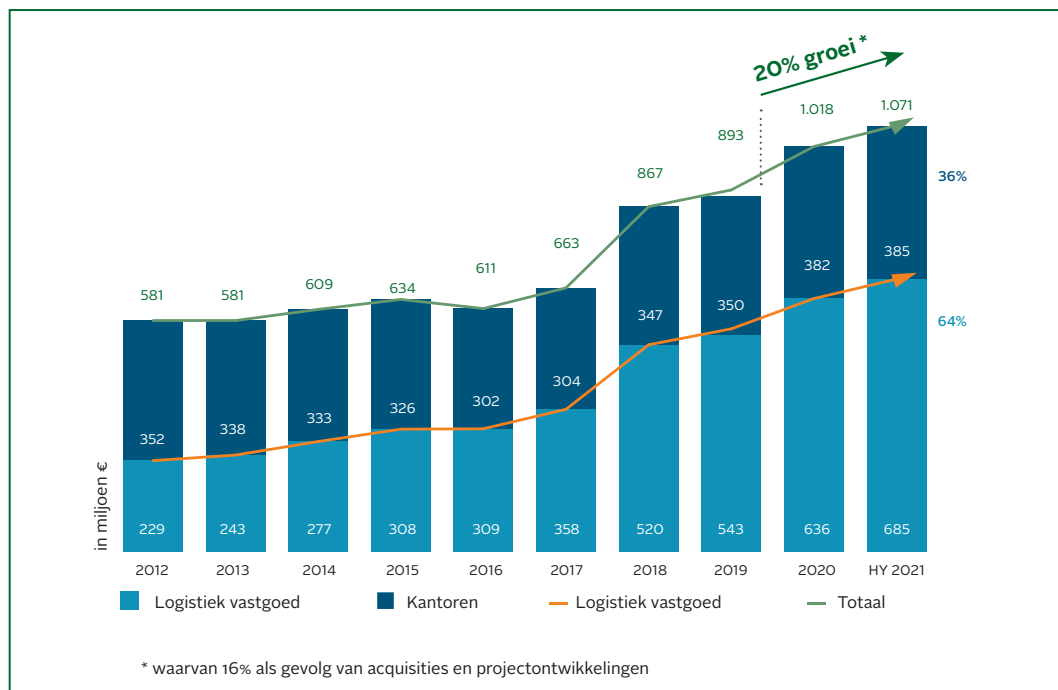
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 30 juni 2021 € 1.071 miljoen (€ 1.018 miljoen op 31 december 2020). Deze totale waarde omvat naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur ten bedrage van circa € 997 miljoen, circa € 74 miljoen projectontwikkelingen. Deze projectontwikkelingen bevatten projecten waarvan de bouw reeds gestart is zoals het kantoorgebouw Greenhouse Collection in Antwerpen en de logistieke herontwikkelingen in Herentals, Herentals Green Logistics, en Genk waar de constructiewerken van een nieuwe unit van 10.000 m<sup>2</sup> voor P&O Ferrymasters opgestart zijn. De totale waarde van deze projectontwikkelingen in aanbouw bedraagt op 30 juni 2021 € 60 miljoen. Naast de projectontwikkelingen in aanbouw bevatten de projectontwikkelingen voor € 14 miljoen grondreserves in Genk, Herentals, 's-Hertogenbosch (NL) en Venlo (NL), beschikbaar voor toekomstige ontwikkelingen.



De toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 53 miljoen of 5% in het eerste semester van 2021 is voornamelijk het gevolg van:

- › Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves in de logistieke portefeuille voor een bedrag € 10 miljoen. Het betreft voornamelijk de investeringen in de verdere afwerking van Herentals Green Logistics en de definitieve verwerving van de grondpositie in Venlo in mei 2021, gelegen naast de bestaande gebouwen van Interinvest.
- › Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves in de kantorenportefeuille voor een bedrag van € 7 miljoen volledig toewijsbaar aan de verdere afwerking in de herontwikkeling van Greenhouse Collection te Antwerpen.
- › Investerings voor een bedrag van € 3 miljoen ter verbetering van de bestaande vastgoedportefeuille.
- › Waardestijging in de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille voor een bedrag van € 37 miljoen of 6% als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen in de markt. De toename in de reële waarde toont zich zowel in België als in Nederland.
- › Waardedaling in de kantorenportefeuille voor € 4 miljoen of 1% als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen in de huidige onzekere economische situatie.

Op 30 juni 2021 heeft de vastgoedportefeuille een **verhuurbare oppervlakte** van meer dan 1 miljoen m<sup>2</sup>.





De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt 94% op 30 juni 2021 en neemt hierbij 1% toe ten opzichte van jaareinde 2020 (93%).

De stijging in de bezettingsgraad van de totale portefeuille wordt veroorzaakt door een toename in de bezettingsgraad van de **logistieke portefeuille**, die op 30 juni 2021 zowel in België als in Nederland 100% bedraagt. Dit is een toename met 4%-punten ten opzichte van 31 december 2020 met een toenmalige bezettingsgraad in de logistieke portefeuille van 96%.

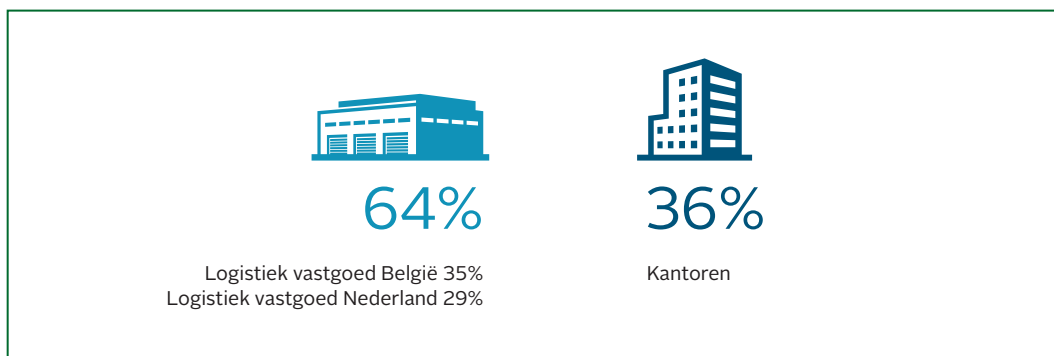
**100%**  
bezettingsgraad  
logistieke portefeuille

De bezettingsgraad in de logistieke portefeuille in België neemt toe in het eerste semester van 2021 met 5%-punten als gevolg van de verhuring aan Eddie Stobart Logistics Europe van de eind vorig jaar opgeleverde leegstaande units in Genk. In Nederland neemt de bezettingsgraad in de logistieke portefeuille toe met 2%-punten ten opzichte van 31 december 2020. De ruimte in Roosendaal Braak, tot 31 maart 2021 tijdelijk verhuurd aan Jan de Rijk, is vanaf 1 april 2021 overgenomen door een Duitse keten van supermarkten, die zo het volledige gebouw inneemt.

De bezettingsgraad van de **kantorenportefeuille** daalt met 1%-punt tegenover jaareinde 2020.

## Risicospreiding in de portefeuille

De verhouding tussen de beide vastgoedsegmenten in de portefeuille bedraagt op 30 juni 2021 64% voor logistiek vastgoed en 36% voor kantoorgebouwen ten opzichte van respectievelijk 63% en 37% op 31 december 2020. 45% van de logistieke vastgoedportefeuille is logistiek vastgoed gelegen in Nederland.





## Geografische spreiding

### Kantoren

De strategische focus voor de **kantorenportefeuille** ligt op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel, die nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België is.

Interinvest streeft naar kwaliteitsvolle kantoorpanden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie, zoals Antwerpen (24%), Mechelen (45%), Brussel (21%) en Leuven (10%).



Diegem - Greenhouse BXL ) Essity



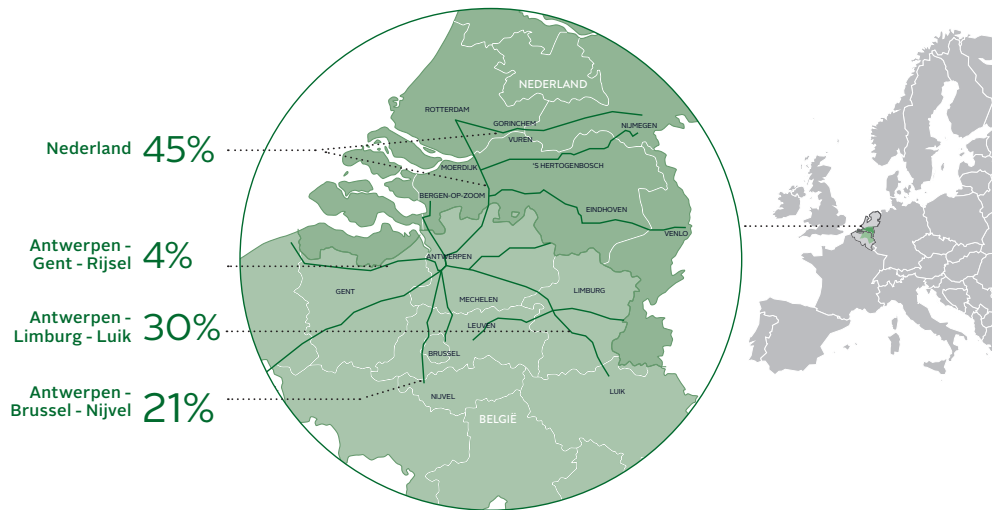
## Logistiek vastgoed

In het **logistiek vastgoed** heeft Interinvest voornamelijk sites in haar portefeuille op multimodale locaties met kritische omvang (> 25.000 m<sup>2</sup>). Deze sites bevinden zich op de belangrijkste logistieke assen in België en in Nederland.

55% van de logistieke portefeuille is in België gelegen en bevindt zich op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Rijsel. 45% van de logistieke portefeuille is gelegen in Nederland en bevindt zich op de logistieke corridors in het zuiden van Nederland.

**45%**

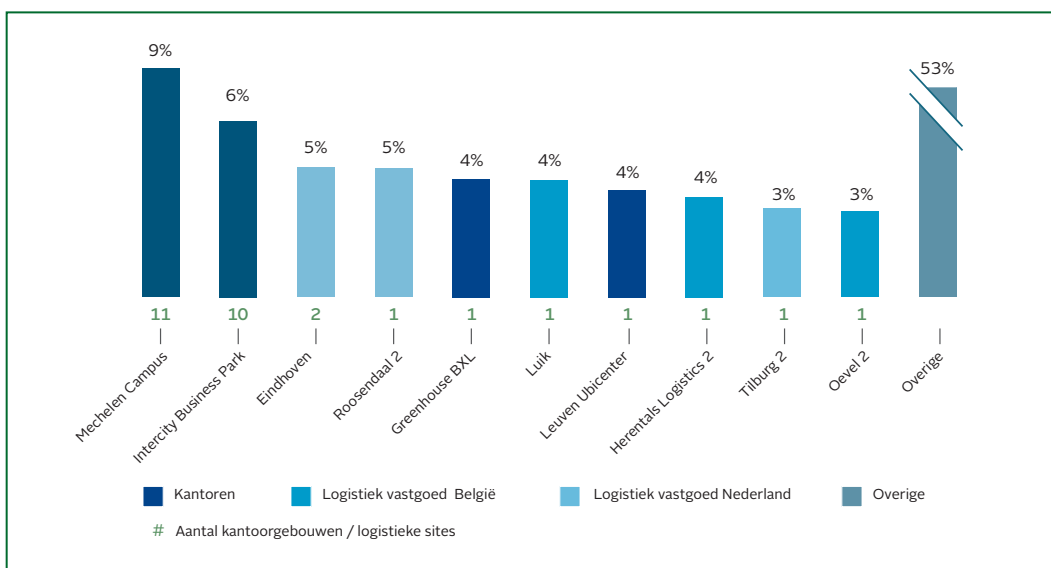
van de logistieke portefeuille  
is gelegen in Nederland



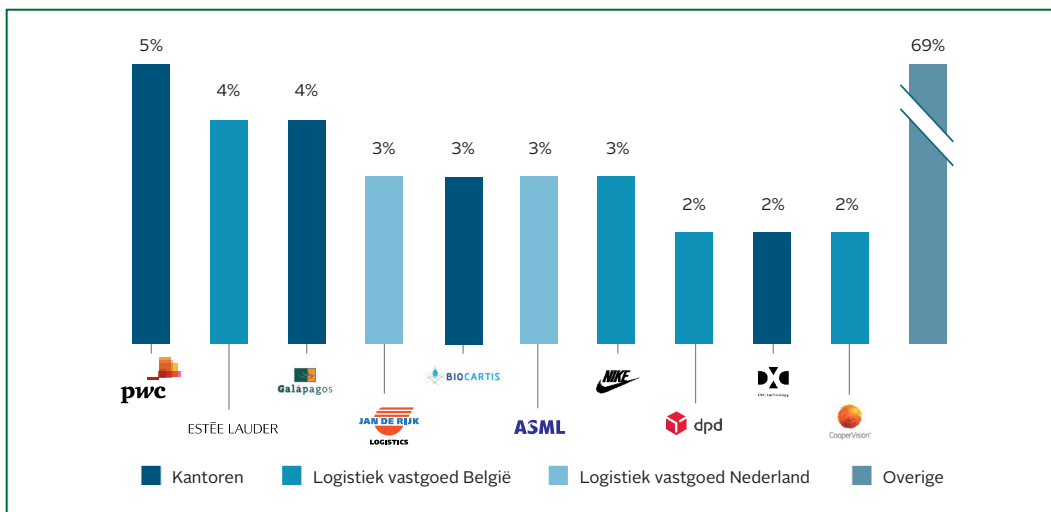


## Risicospreiding van gebouwen naar omvang<sup>1</sup>

Interinvest streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht het relatieve aandeel van de individuele gebouwen en complexen in de totale portefeuille te beperken. Mechelen Campus is met een oppervlakte van circa 58.000 m<sup>2</sup> het grootste complex, bestaande uit 11 afzonderlijke gebouwen. Ook Intercity Business Park bestaat uit meerdere gebouwen.



## Risicospreiding naar huurders<sup>2</sup>



De huurinkomsten van Interinvest zijn op 30 juni 2021 verspreid over circa 216 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 31% van de huurinkomsten en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns.

<sup>1</sup> Percentages berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2021.

<sup>2</sup> Percentages op basis van contractuele jaarhuren per 30 juni 2021.

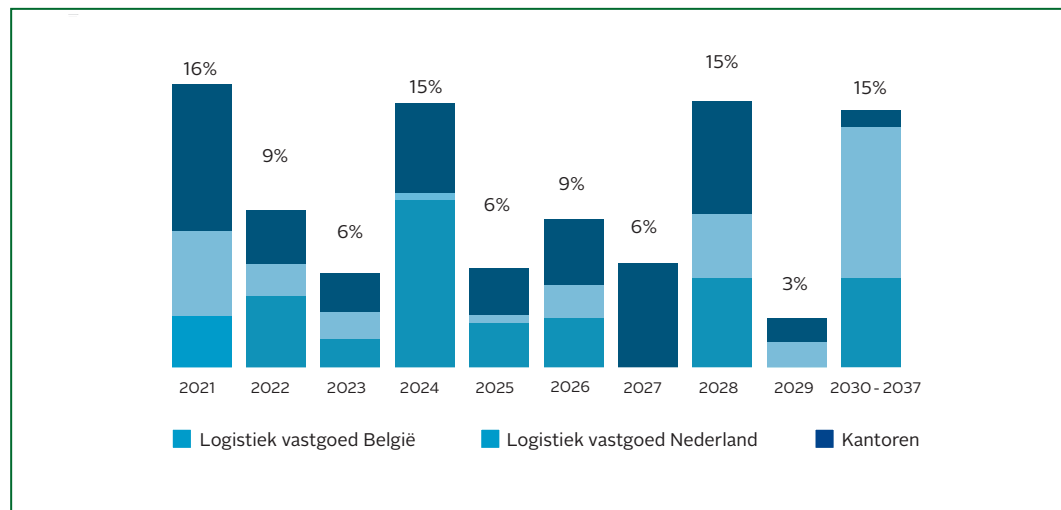




## Evolutie van de portefeuille<sup>1</sup>

### Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

De eindvervaldagen van de langetermijnhuurcontracten zijn goed gespreid over de komende jaren. 16% van de contracten heeft, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eindvervaldatum in de tweede jaarhelft van 2021 ten opzichte van 14% op 31 december 2020. In het eerste semester van 2021 is een opzegbrief van Nike Europe Holding ontvangen voor de gehuurde ruimtes in Herentals waarbij zij gebruik maken van hun tussentijdse opzegmogelijkheid eind 2021, waardoor de eindvervaldag van het contract van 31 december 2022 verschoven is naar 31 december 2021. Voor deze strategisch gelegen logistieke ruimtes lopen gesprekken met meerdere geïnteresseerde kandidaat-huurders.



8% van deze contracten die op vervalddag komen in het tweede semester van 2021 behoren tot de **kantorenportefeuille**, waarvan PwC 5% vertegenwoordigt, huurder in Woluwe Garden die op 31 december 2021 de site zal verlaten. Na afloop van het huurcontract wordt de site met het eigen team herontwikkeld tot Greenhouse Woluwe Garden, voortbouwend op de succesvolle implementatie van het Greenhouse-concept bij de herontwikkeling van kantoorgebouwen in Diegem, Antwerpen en Mechelen.

In de **logistieke portefeuille** komt eveneens 8% van de contracten op eindvervaldag in het tweede semester van 2021. Hiervan vertegenwoordigt het contract van Nike Holding Europe 3%. De overige 5% betreft de tijdelijke verhuringen in de Nederlandse portefeuille in Roosendaal Braak en Silver Forum in Eindhoven (ASML), voor de herverhuring van de units op deze toplocaties zijn de onderhandelingen lopende.

In 2022 komt 9% van de contracten op eindvervaldag, waarvan 6% in de logistieke portefeuille. Hiervan is het contract met huurder OneMed in Eindhoven Gold Forum, dat 2% van de huurinkomsten vertegenwoordigt, het grootste.

Interinvest anticipeert tijdig op deze toekomstige vervaldagen, en onderzoekt momenteel de verschillende mogelijkheden op vlak van verlengingen of herverhuringen. Van de totaliteit van de huurcontracten heeft 75% een eindvervaldatum na 2022.

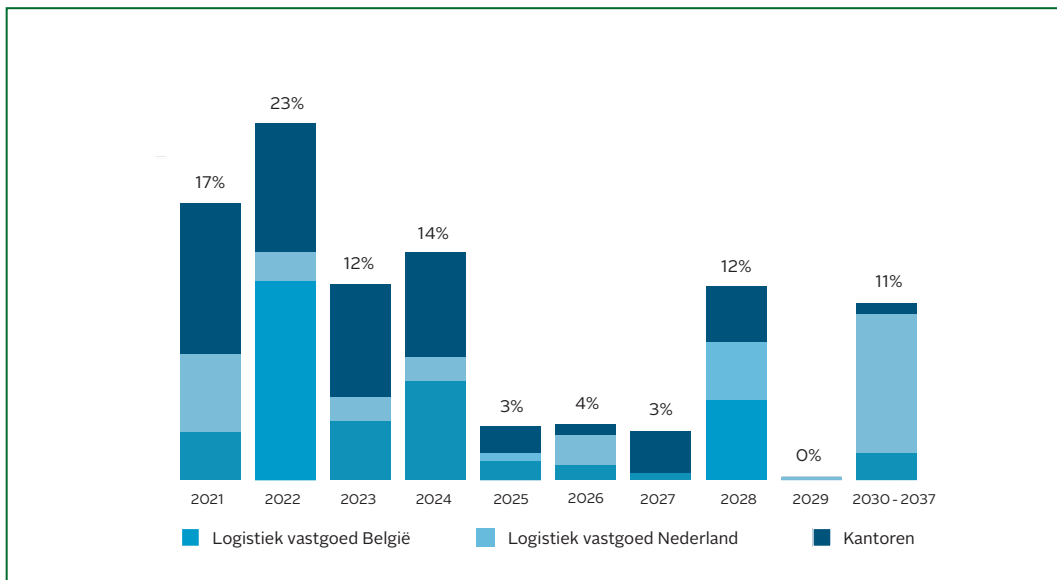
<sup>1</sup> De flexibele contracten voor coworking ruimtes en serviced offices worden in de berekeningen buiten beschouwing gelaten. Ze bedragen momenteel minder dan 1% van de totale contractuele jaarhuur.



## Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

De grafiek hieronder toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag). Daar Intervest diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de vaak gebruikelijke drie jaar.

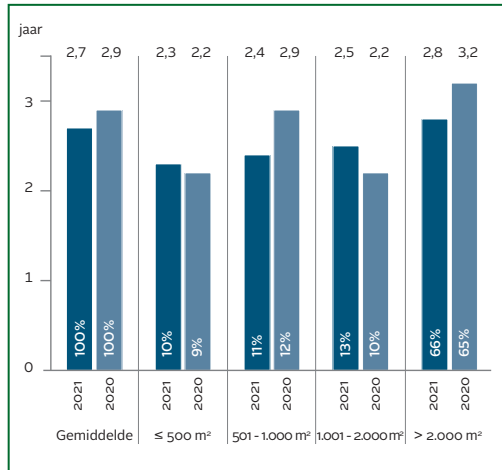
De grafiek toont het hypothetische scenario op 30 juni 2021 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario. De in 2020 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 9,5 jaar (9 jaar voor de huurders vertrokken in 2019).



In het tweede semester van 2021 heeft 17% van de contracten, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eerstvolgende vervaldatum. 9% hiervan zijn huurcontracten in de kantorenportefeuille, 8% in de logistieke portefeuille. Het betreft voornamelijk de contracten die effectief op einddatum komen zoals eerder besproken.



Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

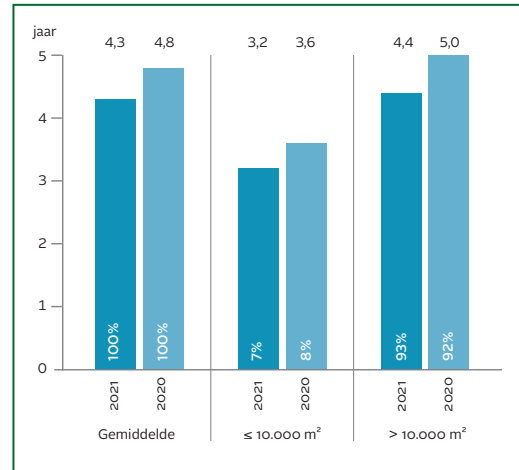


Voor de **kantoren** is de gemiddelde huurperiode tot de eerstvolgende vervalddag (WALB) 2,7 jaar op 30 juni 2021 (2,9 jaar op 31 december 2020).

Voor de grotere huurders (deze boven 2.000 m<sup>2</sup>) die 66% uitmaken van de resterende huurinkomstenstroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Interinvest, ligt de eerstvolgende vervalddag over 2,8 jaar (3,2 jaar op 31 december 2020).

In het kantorenssegment blijft de klassieke 3/6/9 de standaard maar zijn langere looptijden of boeteclausules bij het nemen van een eerste break ook geen uitzondering.

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed



Voor de **logistieke panden** bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervalddag 4,3 jaar op 30 juni 2021 (4,8 jaar op 31 december 2020).

Voor de logistieke portefeuille gelegen in België bedraagt de gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende vervalddag 3,0 jaar op 30 juni 2021 (3,4 jaar op 31 december 2020).

De logistieke portefeuille in Nederland, waar het afsluiten van langetermijnovereenkomsten vaak gebruikelijk is, heeft een gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervalddatum van 6,2 jaar (6,8 jaar op 31 december 2020).



## Waardering van de portefeuille

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen op 30 juni 2021.

VASTGOEDDESKUNDIGE	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield Belgium	333.900	342.247
CBRE Valuation Services	381.534	391.072
CBRE Valuation Advisory	301.945	329.120
<b>TOTAAL</b>	<b>1.017.379</b>	<b>1.062.439</b>

De totale reële waarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur en de projectontwikkelingen in aanbouw gewaardeerd door de vastgoeddeskundigen, bedraagt € 1.017 miljoen.

De vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield Belgium waardeert de kantorenportefeuille voor Interinvest. De logistieke portefeuille van Interinvest wordt gewaardeerd door CBRE Valuation met CBRE Valuation Services voor het logistieke vastgoed in België en CBRE Valuation Advisory voor het logistieke vastgoed in Nederland.

De totale vastgoedportefeuille op 30 juni 2021 bedraagt € 1.071 miljoen. Deze waarde omvat de waarderingswaarde door de vastgoeddeskundigen ten bedrage van € 1.017 miljoen, verhoogd met € 41 miljoen projectontwikkelingen en € 13 miljoen grondreserves opgenomen op de balans aan initiële kostprijs.

Totale reële waarde  
vastgoedportefeuille  
€ 1.071 miljoen



Diegem - Greenhouse BXL

## 1.7 De vastgoedmarkt<sup>1</sup>

### 1.7.1 Logistiek

#### Huurmarkt

##### België

Bedrijven besteden steeds meer aandacht aan de verduurzaming en kostenoptimalisatie van hun bedrijfsvoering en logistiek proces. Dit kan vaak leiden tot een zoektocht naar een nieuwe locatie of ontwikkeling op maat. Los van de vastgoedkosten worden ook transport- en arbeidskosten meegenomen in dit plaatje. Als een bedrijfspand toelaat te besparen op transport- energie- of onderhoudskosten kunnen bedrijven een hoger huurniveau dragen en verantwoorden. De prime huren voor logistiek situeren zich momenteel rond € 60/m<sup>2</sup>. Deze niveau's worden voornamelijk in de regio rond Brussel gehaald.

De totale take up aan logistieke oppervlakte bedroeg in de eerste jaarhelft van 2021 278.000 m<sup>2</sup>. Dit ligt in lijn met het gemiddelde

niveau van de afgelopen vijf jaren. Er vielen een aantal grote transacties op, zoals de verhuurtransactie van Intervest van 25.000 m<sup>2</sup> in Genk bij Genk Green Logistics en 30.000 m<sup>2</sup> in Gent op Ghent Logistics Campus. In deze take-up heeft de groeiende e-commerce sector uiteraard een belangrijk aandeel. Over het algemeen blijft de beschikbaarheid van gebruiksklare logistieke ruimten op een historisch laag peil met 1,25%. Verwacht wordt echter dat de markt ondersteunt gaat worden door een stevige ontwikkelingspijplijn van minstens 440.000 m<sup>2</sup>. Een sterke vraag gecombineerd met een schaarse beschikbaarheid van grond of projecten zou op middellange termijn remmend kunnen gaan werken voor de markt. Het is dan ook niet ondenkbaar dat ontwikkelaars meer bereid gaan gevonden worden om speculatieve projecten op te starten – voorbeelden hiervan zijn momenteel immers al in aanbouw zoals in de Gentse haven.

<sup>1</sup> Bronnen: Belgium Industrial Logistics Market Overview Spring 2021, Expertise 8 juli 2021, Cushman & Wakefield Outlook 2021 Industrial, JLL Logistics 2021 Q1, JLL Offices Brussels Q2 2021, Cushman & Wakefield Outlook 2021 Logistics, CBRE Logistics and Office Data Q2 2021. Vakliteratuur en gesprekken met vastgoeddeskundigen doorheen het jaar.



## HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van toezicht over de periode  
01.01.2021 tot 30.06.2021

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 02.08.2021, 18.00 uur

### Nederland

Ook de Nederlandse markt presteerde sterk gedurende de pandemie. De verhuurmarkt werd grotendeels klassiek gestuurd door 3PL'ers en online-retailers die sterk presteerden door e-commerce, wat inmiddels een trend is in het winkelgedrag van consumenten. De leegstand stijgt wel enigszins tegenover vorig jaar tot ruim boven 5%. Dit komt hoofdzakelijk door de speculatieve projecten die in de loop van 2020 en 2021 opgeleverd zijn en nog niet in gebruik zijn genomen alsmede door de leegstand in verouderde warehouses.

De top logistieke regio's zijn: Tilburg/Waalwijk, Rotterdam, Noord-Limburg/Venlo en Utrecht en Schiphol/Amsterdam. Opkomende logistieke regio's zijn Almere - Lelystad, de A12 corridor, Arnhem - Nijmegen, Moerdijk en Oost-Nederland/Twente. Het lijkt erop dat de logistieke vastgoedmarkt zich verbreedt in Nederland.

De verwachting is dat de heersende trend in de huurmarkt zich zal voortzetten in het tweede semester van 2021 waardoor de opname zal gaan toenemen en schaarste zal optreden in moderne, state-of-the-art warehouses.

De prime rent in Nederland situeert zich op toplocaties rond € 65 à € 70/m<sup>2</sup>. Op Schiphol aan de luchthaven, kan de prime rent zelfs tot € 85/m<sup>2</sup> gaan.

### Investeringsmarkt

#### België

Logistiek vastgoed blijft een aantrekkelijke activaklasse voor investeerders. De robuustheid van de sector is ook tijdens de coronacrisis naar voren gekomen. Built-to-suitprojecten met langetermijncontracten blijven uiteraard het meest geliefd bij beleggers, echter door het beperkte aanbod aan core+ product kijken vele investeerders ook naar portfolio of value-add producten, al dan niet met herontwikkelingspotentieel. Brownfield-locaties winnen tevens meer aan belang.

De beperkte beschikbaarheid en algemene appetijt voor deze activaklasse resulteren dan ook in historisch lage yields voor logistiek vastgoed. In België is de investeringsmarkt nog iets conservatiever dan in Nederland, hoewel er voor prime producten toch ook een yield van 4% ingeschat wordt. De rendementsverwachtingen van logistiek komen op deze manier op hetzelfde niveau te liggen als bij kantoorgebouwen. Een belangrijke trend die zich in 2021 nog verder zal doorzetten.

### Nederland

De Nederlandse logistieke vastgoedmarkt blijft expansief en aanvangsrendementen (net initial yields - NIY) dalen verder tot onder 4%. Een verdere compressie wordt verwacht door een aanhoudende belangstelling van investeerders. Dit heeft te maken met een sterke performance van de huurdersmarkt vanwege de groei van e-commerce maar ook omdat andere vastgoedsegmenten, zoals hotels, winkels en kantoren, minder interessant zijn geworden. Vooruitzichten zijn optimistisch o.m. door het toenemende belang van e-commerce. Het aanbod aan geschikte investeringsproducten blijft echter beperkt. Ontwikkelaars bouwen speculatief op nieuwe logistieke locaties of ze herontwikkelen brownfields op bestaande bedrijventerreinen.





Nederland blijft een geliefd land voor e-commerce wat de vraag naar kleinere hubs nabij stadskernen doet toenemen. De groei van deze stadslogistieke hubs neemt vooral nog toe. Vooral in het segment van 5.000 m<sup>2</sup> - 10.000 m<sup>2</sup> zit nog een enorme groei gevolgd door de stadsregionale distributiecentra van meer dan 20.000 m<sup>2</sup>.

teiten zoals Europese distributiecentra, in combinatie met centrale locaties voor nationale distributie. Door de opkomst van e-commerce (aangewakkerd door de coronacrisis) komen daar ook locaties bij op strategische posities langsheen de grootsteden die vaak heel andere vereisten hebben naar lay-out en beschikbare ruimte.



Pays-Bas - Roosendaal } Borchwerf I - Braak

De consument houdt dan wel van online shoppen, maar hij staat negatief tegenover de 'verdozing' van Nederland. De maatschappelijke discussie over inpassing in het landschap zal vooral nog niet stoppen.

De eisen inzake duurzaamheid en totale kosten worden steeds strenger, wat maakt dat veel van de huidige panden niet langer aan de moderne vereisten kunnen voldoen. Dit leidt tot een groot aantal ontwikkelingsprojecten op maat en herontwikkeling van brownfields, het aantal beschikbare projectgronden blijft immers zeer schaars. Ontwikkeling op risico blijft veelal beperkt met enkele uitschieters, bijvoorbeeld in het noorden van Gent.

Hierdoor zal meer aandacht gaan naar architectonische vormgeving en landschappelijke inpassing van de grote distributiecentra. Verscherpte regelgeving vanuit gemeenten is te verwachten.

De coronacrisis heeft ook in de logistiek sporen nagelaten, al is de impact op zijn minst divers te noemen. Een zekerheid is dat een groot aantal FMCG producenten hun supply chain ten gevolge van de crisis en daarbij horende voorraadschokken onder de loep heeft genomen en momenteel daarrond diverse strategische oefeningen opstart, die mogelijks gevolgen zullen hebben in de komende jaren. Anderzijds heeft de crisis geleid tot een versnelde groei van e-commerceplatformen, die een grotere ruimtebehoefte bij deze spelers tot gevolg hebben. De negatieve impact op toeleveranciers van o.a. retail en horeca nopen verhuurders dan weer de nodige flexibiliteit te tonen naar de huurders toe teneinde de toekomst te waarborgen.

Daarnaast zijn onderwerpen als circulariteit en personeelstekorten issues binnen de logistieke hotspots.

De overheid is zich bewuster geworden van het strategisch belang van de logistieke sector. De vraag naar duurzame gebouwen op multimodale locaties die klaar zijn voor een doorgedreven geautomatiseerde bedrijfsvoering zal verder toenemen. Ook is er groeiende aandacht voor stadsdistributie-hubs. Kostenefficiëntie staat centraal, maar welzijnsaspecten doen evenzeer hun intrede in dit marktsegment.

Internationale investeerders zijn nog steeds bijzonder actief op de Nederlandse logistieke vastgoedmarkt, o.m. door het positieve ondernemingsklimaat, de gunstige ligging en de uitstekende infrastructuur. Nederland blijft voor de komende jaren de poort tot Europa voor internationale bedrijven met een belangrijke locatie voor centrale Europese distributiecentra, vooral voor hoogwaardige producten.

## Trends

Locaties nabij multimodale knooppunten (rail, barge, luchthaven, ...) op de belangrijkste assen naar het hinterland blijven de optimale locaties voor traditionele logistieke activi-



### BREEAM-'Outstanding'

Huurders hechten steeds meer belang aan de duurzaamheid van hun logistieke centra omwille van milieuoverwegingen, aandacht voor welzijn van hun werknemers en kostenefficiëntie.

De hoogst haalbare duurzaamheidsklasse voor gebouwen, namelijk BREEAM 'Outstanding' wordt steeds vaker gehaald. Er wordt naar gestreefd om vervuilende factoren zoals CO<sub>2</sub>-uitstoot, de NOx-emissie van de verwarmingsinstallaties en het algemene energieverbruik onder het wettelijk toegestane minimum uit het Bouwbesluit te brengen.

Duurzame centra beschikken over energiezuinige installaties, warmtepompen, zonnepanelen voor eigen energiebehoeften, warmte-koude-opslag in de bodem, gebruik

van regenwater en waterbesparende sanitaire installaties etc. Er is een toenemende aandacht voor circulariteit waarbij producten na gebruik gedemonteerd kunnen worden en de materialen opnieuw kunnen worden gebruikt. Grondstoffen, onderdelen en producten kunnen zo hun waarde behouden. Bij de bouw worden duurzame en recycleerbare materialen gebruikt met een zo laag mogelijk milieu-impact.

Ook het welzijn, veiligheid en gezondheid van werknemers staan centraal. De kantoren van logistieke centra dienen aangename werkplekken te zijn met voldoende daglicht, heldere verlichting, aangename akoestiek, verwarming, ventilatie en luchtkwaliteit. Veiligheid rondom het gebouw krijgt voldoende aandacht door bv. extra verlichting, een goede circulatie en camerabewaking.







## Automatisatie en digitalisatie

De vraag naar distributiecentra die omnichannel distributie mogelijk maken met de laagst mogelijke kostenstructuur stijgt. Een verdere automatisatie en digitalisatie gedreven door nieuwe technologieën en ontwikkelingen zullen invloed hebben op het concept van logistieke gebouwen. Doordat goederen hoger gestapeld kunnen worden, worden logistieke hallen hoger en daalt de vloeroppervlakte. Vloeren dienen een hogere draagkracht te hebben en de oppervlakte van kantoor- en sociale ruimten verkleint.

Automatisatie heeft geen invloed op de locatie. Multimodale locaties nabij de belangrijkste invalswegen, spoor- en waternetwerk blijven evenzeer belangrijk voor een kosten-efficiënte bedrijfsvoering.

## Stadsdistributiehubs

Het online shoppen heeft het voorbije jaar een enorme groei gekend ten gevolge van de coronapandemie. Dit heeft geleid tot een significante groei van stadsdistributie dicht bij de consument. Bestaande panden nabij de stadsrand, op een halfuur rijtijd van het afleveradres, worden omgetoverd tot overslaghubs. Deze hubs richten zich vaak tot een specifieke doelgroep en worden door derden geëxploiteerd zoals DHL of PostNL.

Vakspecialisten verwachten dat in de toekomst ook meerlaagse distributiehubs in de stadsrand ontwikkeld zullen worden, wat een vloeroppervlakte van meer dan 20.000 m<sup>2</sup> mogelijk maakt en interessant kan zijn voor meerdere doelgroepen. Meerdere typen doelgroepen en functionaliteiten zullen gecombineerd kunnen worden.

## 1.2 Kantoren

### Huurmarkt

De Brusselse kantorenmarkt kende met een take-up van in totaal ongeveer 191.000 m<sup>2</sup> in het eerste half jaar van 2021 tegen alle verwachtingen in een positieve vooruitgang t.o.v. vorig jaar. Deze boost wordt vooral gestimuleerd door een aantal megadeals met onder andere de Europese unie en EY.

De beschikbaarheid situeert zich momenteel rond de 7,8%, waarbij verwacht wordt dat deze nog verder zal toenemen aangezien er de komende 2 jaar bijna 200.000 m<sup>2</sup> speculatieve ontwikkelingen bij op de markt komen (vaak reeds geïnitieerd voor de crisis). Daarnaast zien onderzoekers ook een toename van de zogenaamde 'grey spaces' – kantoorruimten die gebruikers in onderhuur aanbieden om hun eigen (te grote) contractuele oppervlakten enigszins te reduceren.

De gemiddelde huurprijzen zijn echter nog niet beïnvloed door de crisis en blijven schommelen rond € 190/m<sup>2</sup>. Ook de prime huurprijzen in de Leopoldwijk blijven min of meer stabiel op € 315/m<sup>2</sup>.

De regionale markten presteerden in de eerste helft van 2021 op een gelijkaardig niveau als Brussel. Na een zwak 2020 herstelden de Vlaamse kantoormarkten naar een take up van 118.500m<sup>2</sup> – gestuwd door voornamelijk Gent en Antwerpen.

Wallonië daarentegen valt – nu alle nieuwe projecten verhuurd zijn - na een aantal sterke jaren terug op een 'normaal' niveau van circa 25.000 m<sup>2</sup> - waarbij enkel Luik degelijke presteerde door onder meer een mega-transactie met verzekeraar Ethias voor 15.000 m<sup>2</sup>.

De prime rents op toplocaties in Antwerpen stijgen, zoals halverwege 2020 verwacht, naar € 165/m<sup>2</sup>. Andere markten zoals Luik, Gent en Namen blijven stabiel op € 160/m<sup>2</sup>. Nu het einde van de coronacrisis stilaan in zicht komt en telewerken niet langer verplicht is, zal de exacte impact van de coronacrisis op de kantorenmarkt zich ongetwijfeld kenbaar

gaan maken en langzaam manifesteren. Voorlopig merken experts op dat veel beslissingen of herlocaties “on hold” zijn gezet door een toegenomen onzekerheid of extra vereisten gesteld door banken voor financieringen. Ook de take-up door coworking-hubs vertraagt aanzienlijk. Door de crisis en verhoogde graad van telewerken zullen vele kantoorgebruikers de komende maanden hun

Verwachting is dat het volume in de tweede jaarhelft nog verder zal stijgen, met een aantal grote transacties in de pijplijn zoals onder meer North Galaxy.

## Trends

Werken, wonen en ontspannen raken veel meer met elkaar verweven. De gemengde werkomgeving met thuiswerken, telewerken vanuit een regionale hub, een coworking area, ... krijgt met de coronacrisis een eerder blijvend karakter.

De impact van de coronapandemie op de markt van het kantorenvastgoed is aanzienlijk. De crisis zet een heel aantal partijen aan het denken over hun vastgoed- en huisvestingsstrategie. Enerzijds zorgt telewerken intuïtief voor een kleinere behoefte aan m<sup>2</sup>. Daar staat

vastgoedstrategie onder de loep nemen – wat zoals eerder gezegd, mogelijks een verdere decentralisatie of boost voor de coworking-hubs tot gevolg kan hebben.

echter tegenover dat de afstandsregels en een coronabestendige werkomgeving een grotere oppervlakte vereisen en dat de werkplaats evolueert naar een ontmoetingsplaats waar de menselijke interactie centraal staat. De richting waarin de balans zich finaal zal begeven is nog koffiedik kijken.

## Investeringsmarkt

De Belgische investeringsmarkt presteerde in de eerste jaarhelft van 2021 ongeveer de helft zwakker dan 2020. Dit cijfer wordt uiteraard sterk beïnvloed door één enkele transactie, namelijk de verkoop van de Financietoren (€ 1,3 miljard). Zonder deze deal ligt het volume een kwart lager dan de eerste jaarhelft van 2020. Het volume aan investeringen in kantorenvastgoed bedraagt ongeveer € 880 miljoen verspreid over 27 transacties.

De prime yields in Brussel worden licht aangescherpt tot 3,5% met uitschieters tot 3,25% voor langetermijncontracten. In de regio's liggen deze iets hoger, nl. rond 4,5%.

Kantoren zijn niet langer een kostenpost voor bedrijven maar een middel om werknemers te motiveren, nieuwe werknemers aan te trekken en alle werknemers een plek te bieden waar ze graag zijn. Technologie en mobiliteit zijn richtinggevend voor de locaties van de toekomst. Aangename kantoren op vlot bereikbare locaties met een gepast bijhorend dienstenpakket is wat bedrijven zoeken.

Deze behoefte zal uiteindelijk leiden tot omgevingen waar werken, wonen, winkelen én leven samengaan.



Nederland - Breda ) Nouwens Transport Breda

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

De **huurinkomsten** van Intervest bedragen in het eerste semester van 2021 € 31,8 miljoen (€ 29,5 miljoen). Deze toename met 2,3 miljoen of 8% ten opzichte van het eerste semester van 2020 wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere huurinkomsten in het logistieke segment, een gevolg van de gerealiseerde acquisities, de opgeleverde projectontwikkelingen en de verhuurtransacties in de loop van 2020. De organische groei van de huurinkomsten in het eerste semester van 2021 bedraagt 5% of € 1,3 miljoen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De **kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin-staatstelling** bedragen € 0,2 miljoen en zijn € 0,3 miljoen gedaald ten opzichte van het eerste semester van 2020 (€ 0,5 miljoen) als gevolg van een lager aantal wederin-staatstellingen bij nieuwe huurcontracten in het kantorensegment.

De **vastgoedkosten** bedragen € 4,6 miljoen voor het eerste semester van 2021 (€ 4,4 miljoen). De toename van € 0,2 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door de groei van de portefeuille in Nederland waar de onroerende voorheffing gedeeltelijk ten laste van de eigenaar valt en zorgt voor een stijging in de niet-doorrekenbare verzekeringspremies. 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.

De **algemene kosten** belopen € 2,2 miljoen en blijven daarbij op hetzelfde niveau als in het eerste semester van 2020 (€ 2,2 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 € 2,4 miljoen of 10% tot € 25,3 miljoen (€ 22,9 miljoen).

De **operationele marge** stijgt van 78% in het eerste semester van 2020 naar 79% in het eerste semester van 2021.

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste semester van 2021 € 32,6 miljoen (€ 1,7 miljoen). De positieve variaties in de reële waarde zijn het gecombineerd resultaat van:

- › de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 37,0 miljoen of circa 6% als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen in Nederland en België
- › de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met € 4,5 miljoen of circa 1%, voornamelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen in de huidige economische onzekerheid die het coronavirus en de bijhorende pandemie met zich meebrengt.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in het eerste semester van 2021 € -5,0 miljoen (€ -2,0 miljoen) en omvat voornamelijk de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervennootschappen van Intervest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor het eerste semester van 2021 € -3,7 miljoen (€ -3,9 miljoen). De daling van de netto-interestkosten met € 0,2 miljoen, ondanks een hogere gemiddelde kapitaalopname in 2021 is het gevolg van de herfinanciering van indekkingsinstrumenten, de hogere opname in het commercial-paperprogramma en de terugbetaling van de obligatielening van € 35 miljoen op het einde van het eerste kwartaal van 2021. Hierdoor is

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het eerste semester 2020.



ook de gemiddelde rentevoet van de financieringen gedaald van 2,0% in het eerste semester van 2020 naar 1,9% voor het eerste semester van 2021.

De **variëties in de reële waarde van financiële activa en passiva** bevatten de wijziging in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,8 miljoen (€ -2,2 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Interinvest voor het eerste semester van 2021 bedraagt € 49,6 miljoen (€ 16,4 miljoen). Het nettoresultaat – aandeelhouders groep bedraagt voor het eerste semester van 2021 € 49,2 miljoen (€ 16,4 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- › het **EPRA resultaat** van € 21,3 miljoen (€ 18,9 miljoen) of een toename van € 2,4 miljoen of 13% hoofdzakelijk een combinatie van hogere huurinkomsten als gevolg van acquisities, de oplevering van projecten en gerealiseerde verhuurtransacties in de loop van 2020 en een daling in de financieringskosten, deels gecompenseerd door hogere vastgoedkosten
- › het **portefeullieresultaat – aandeelhouders groep** van € 27,1 miljoen (€ -0,3 miljoen)
- › de **variëties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € 0,8 miljoen (€ -2,2 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 21,3 miljoen voor het eerste semester van 2021. Rekening houdend met 25.659.835 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit voor het eerste semester van 2021 een **EPRA resultaat per aandeel** van € 0,83 (€ 0,76).

KERNCIJFERS	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Aantal aandelen op einde periode	26.300.908	25.500.672	25.500.672
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.659.835	25.164.126	24.823.883
Nettoresultaat per aandeel (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,93	1,83	0,66
EPRA resultaat per aandeel (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	0,83	1,60	0,76
Nettowaarde (reële waarde) per aandeel (€)	21,80	21,46	20,35
Nettoactiefwaarde EPRA per aandeel (€)	22,92	22,42	21,06
Schuldgraad (max. 65%)	43%	43%	44%

Verdere daling van de gemiddelde rentevoet van de financieringen van 2,0% in het eerste semester van 2020 naar 1,9% in het eerste semester van 2021.



Op 30 juni 2021 bedraagt **de nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 21,80 (€ 21,46 op 31 december 2020). Aangezien de beurskoers van het Interinvest aandeel (INTO) op 30 juni 2021 € 22,85 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 5% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in het eerste semester van 2021 versterkt met € 15,4 miljoen als gevolg van het keuzedividend, waar voor 57% van de aandelen geopteerd is voor de inbreng van het dividendrecht in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Er zijn 800.236 nieuwe aandelen gecreëerd waardoor het totaal aantal aandelen Interinvest 26.300.908 bedraagt op 30 juni 2021 (25.500.672 stuks op 31 december 2020). De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2021.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 402 miljoen (€ 340 miljoen op 31 december 2020) en bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden. Deze bestaan in hoofdzaak voor € 367 miljoen uit kredieten bij financiële instellingen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2022. Daarnaast bevatten de langlopende verplichtingen ook enerzijds de andere langlopende financiële verplichtingen die de negatieve marktwaarde van € 12 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden en ten belope van € 2 miljoen, de schulden met betrekking tot de te betalen erfpachtvergoedingen in Oevel en Gent en te betalen leasevergoedingen en anderzijds voor € 1 miljoen huurwaarborgen ontvangen in contanten. Per 30 juni 2021 is er een voorziening aangelegd van € 20 miljoen voor uitgestelde belastingen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 129 miljoen (€ 154 miljoen op 31 december 2020) en bestaan hoofdzakelijk voor € 90 miljoen uit kortlopende financiële schulden waarvan € 1 miljoen bankleningen en een commercial paper van € 89 miljoen, voor € 14 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en verplichtingen en voor € 23 miljoen uit overlopende rekeningen.

EPRA - KERNCIJFERS	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel Groep)	0,83	1,60	0,76
EPRA NRV (€ per aandeel)	22,92	24,08	22,46
EPRA NTA (€ per aandeel)	22,84	22,40	21,04
EPRA NDV (€ per aandeel)	21,72	21,37	20,25
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)	5,7%	5,7%	5,9%
EPRA aangepast NIR (%)	5,7%	5,8%	6,1%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	6,1%	7,3%	8,0%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	20,7%	20,2%	22,4%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	19,2%	18,7%	21,1%



Het EPRA NIR en het EPRA aangepast NIR op 30 juni 2021 blijven op hetzelfde niveau als op 31 december 2021.

Het EPRA huurleegstandspercentage is gedaald ten opzichte van 31 december 2020, voornamelijk als gevolg van de verhuring aan Eddie Stobart Logistics Europe in Genk Green Logistics.

De EPRA kost ratio per 30 juni 2021 is gedaald ten opzichte van 30 juni 2020. Deze daling is te verklaren door de stijging van de huurinkomsten in de logistieke portefeuille als gevolg van de acquisities, verhuringen en opgeleverde projecten in de loop van 2020.

De EPRA kost ratio is in de loop van een boekjaar steeds hoger dan op 31 december, gezien door toepassing van IFRIC 21 de heffingen opgelegd door de overheid, zoals de onroerende voorheffing op gebouwen en de jaarlijkse beurstaks, volledig als kost en schuld erkend dienen te worden op de balans en resultatenrekening bij aanvang van het boekjaar en dus in belangrijke mate de hoogte van de EPRA kost ratio gedurende een boekjaar beïnvloeden.





## 1.9 Financiële structuur

Interinvest versterkt haar solide financiële structuur verder in het eerste semester van 2021 met het afsluiten van een bijkomende financiering met Triodos Bank voor een bedrag van € 40 miljoen en een looptijd van 7 jaar. Met dit krediet wordt aan financieringszijde de hoogste norm qua duurzaamheid nagestreefd doordat het krediet uitdrukkelijk ter beschikking gesteld wordt 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 kader van een gespreide verlenging van de lopende kredietlijnen bij Belfius Bank tevens de kredietlijn van € 25 miljoen, welke medio 2021 op vervaldatum kwam, verlengd tot medio 2028.

De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen neemt hierdoor toe tot 4,2 jaar ten opzichte van 3,8 jaar per 31 december 2020.

Bijkomend zijn bestaande rente-indekkingen voor € 90 miljoen heronderhandeld en verlengd met een looptijd van 6 en 7 jaar aan een lagere rentevoet via een 'blend & extend' transactie.

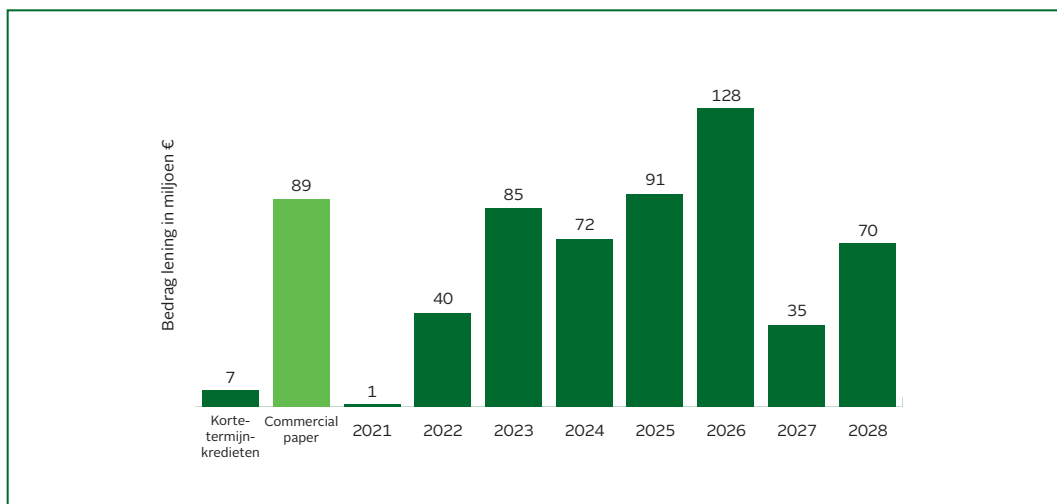
Na de uitbreiding van het commercial-paperprogramma in Q4 2020 toont een brede basis van investeerders stevige interesse in het commercialpaperprogramma, waaruit een toename in het gebruik tot bijna € 90 miljoen volgt op 30 juni 2021.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen van Interinvest wordt verder aangescherpt in het eerste semester van 2021 tot 1,9% inclusief bankmarges (2,0% op 31 december 2020).

Interinvest beschikt op 30 juni 2021 over circa € 132 miljoen aan niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen (na afdekking van het uitgegeven handelspapier) voor de financiering van lopende projectontwikkelingen en toekomstige acquisities.

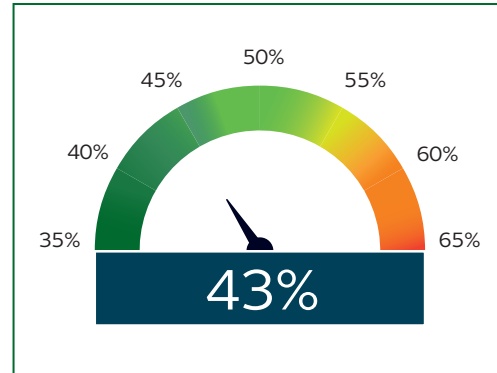
In het tweede semester van 2021 komen geen financieringen meer op vervaldatum en het commercial-paperprogramma is volledig afgedekt met bijkomende back-uplijnen.

Op 30 juni 2021 geeft de vervaldagenkalender van de kredietlijnen het in de grafiek getoonde beeld.





De schuldgraad van 43% op 30 juni 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. Op basis van deze schuldgraad heeft Interinvest nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 157 miljoen, zonder hierbij de bovengrens van de strategische bandbreedte van 50% te overschrijden.



Overige belangrijke kenmerken van de financiële structuur op 30 juni 2021:

#### Kredietlijnen

- › 84% langetermijnkredietlijnen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,2 jaar (3,8 jaar op jaareinde 2020) en 16% kortetermijnkredietlijnen (€ 97 miljoen), waarvan:
  - › 92% (€ 89 miljoen) commercial paper
  - › 8% (€ 8 miljoen) kredieten met onbeperkte looptijd
- › Gespreide vervaldata van de kredietlijnen tussen 2022 en 2028
- › Spreiding van de kredieten over tien Europese financiële instellingen en een commercial-paperprogramma.

#### Interestcover ratio

- › Ratio van 6,9 voor het eerste semester van 2021: hoger dan het vereiste minimum van 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap (5,9 voor het eerste semester van 2020).

#### Indekkingsratio

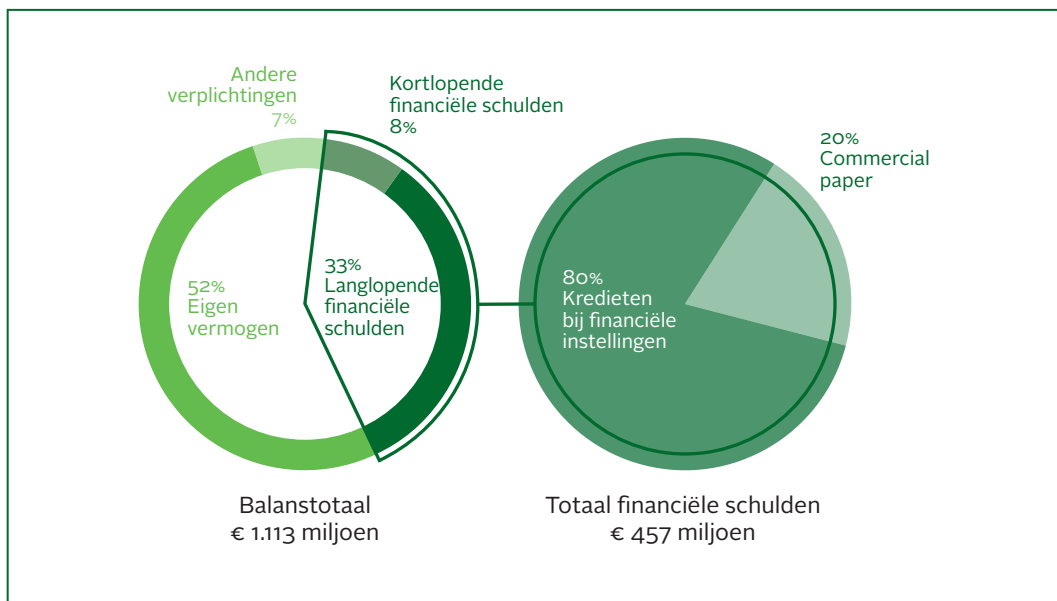
- › Van de opgenomen kredieten heeft 71% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 29% een variabele rentevoet
- › 53% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 47% heeft een variabele rentevoet
- › Op 30 juni 2021 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 5,4 jaar (4,4 op 31 december 2020)
- › Marktwaarde van de financiële derivaten: € 7,9 miljoen negatief.





### Convenanten

- › Geen wijziging in het eerste semester van 2021 in de bestaande gecontracteerde convenanten
- › Op 30 juni 2021 voldoet de GVV aan haar convenanten.



**43%**  
schuldgraad

**€ 132 miljoen**  
ongebruikte  
kredietlijnen

**1,9%**  
gemiddelde  
rentevoet



## 1.10 Het aandeel Interinvest

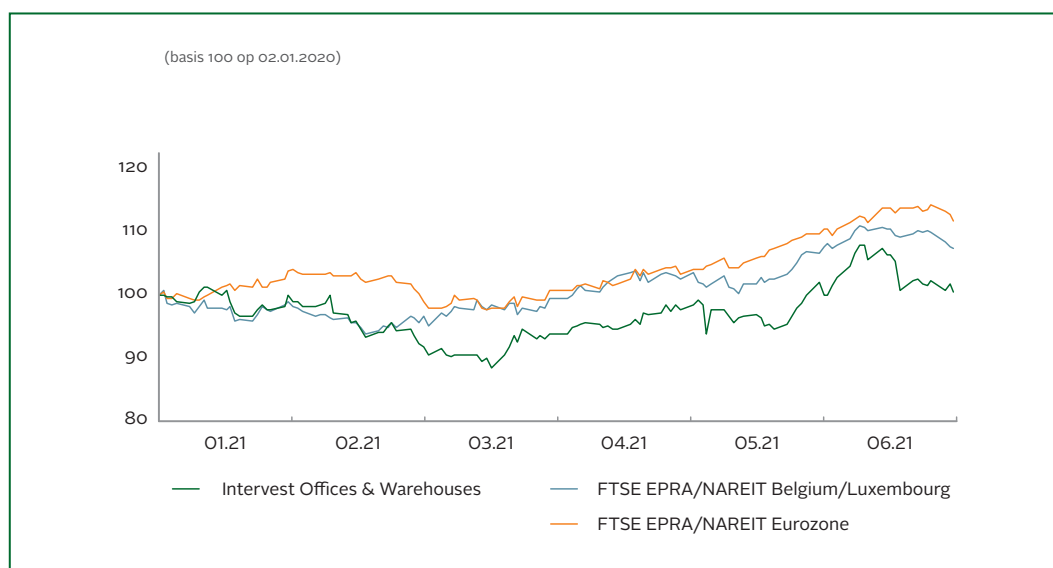
Interinvest is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussels als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Het aandeel van Interinvest (INTO) heeft op 30 juni 2021 het halfjaar 2021 afgesloten op een koers van € 22,85 ten opzichte van € 22,55 op 31 december 2020. Het aandeel noteert op 30 juni 2021 met een premie van 5%.

KERNCIJFERS	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Aantal aandelen op einde periode	26.300.908	25.500.672	25.500.672
Aantal dividendgerechtigde aandelen op einde periode	26.300.908	25.500.672	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.659.835	25.164.126	24.823.883
Free float (%)	80%	80%	80%
Nettowaarde per aandeel (reële waarde) (€)	21,82	21,46	20,35
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,85	22,55	22,85
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	5%	5%	12%
Marktkapitalisatie (miljoen €)	601	575	583
Verhandeld aantal aandelen (6 maanden/ 1 jaar/ 6 maanden)	4.311.160	7.476.507	4.390.165
Gemiddeld verhandeld aantal aandelen per dag	34.216	29.091	34.843
Omloopsnelheid* van het aandeel (%)	33%	29%	34%

\* De omloopsnelheid van het aandeel Interinvest wordt berekend als de verhouding van het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode.

## Evolutie beurskoers eerste jaarhelft 2021



## Aandeelhoudersstructuur

De brede aandeelhoudersbasis, gesteund door meerdere institutionele aandeelhouders, zorgt voor toegang tot de kapitaalmarkten en schuldfinancieringen en verhoogt de liquiditeit van het aandeel.

Per 30 juni 2021 is het onderstaand aandeelhoudersschap bekend bij de vennootschap. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float van Interinvest 80%.

NAAM	Aantal aandelen	Datum transparantie-kennisgeving	% op datum kennisgeving
FPIM/SFPI (inclusief Belfius Groep)	2.439.890	20/08/2019	9,90%
Allianz	1.563.603	04/04/2019	6,44%
Patronale Group nv	1.251.112	12/03/2020	5,07%
Degroof Petercam Asset Management	773.480	19/03/2019	3,18%
BlackRock	493.742	30/06/2015	3,04%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19.779.081		
<b>TOTAAL</b>	<b>26.300.908</b>		

## Keuzedividend

Interinvest heeft opnieuw beslist om het brutodividend voor boekjaar 2020 van € 1,53 per aandeel (€ 1,071 nettodividend) uit te keren als keuzedividend. Bijna 57% van de aandeelhouders ondersteunt de strategische groei #connect2022 door te kiezen voor nieuwe aandelen. Dit leidt voor Interinvest tot een versterking van het eigen vermogen van € 15,4 miljoen (kapitaal en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 800.236 nieuwe aandelen. Het totaal aantal aandelen bedraagt hierdoor vanaf 26 mei 2021, 26.300.908.

## 1.11 Corporate governance

In het eerste semester van 2021 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 vervolgens benoemd tot voorzitter van de raad van toezicht. Nog in de raad van toezicht is Marc Peeters, na goedkeuring door de FSMA, geco-opteerd als lid, een benoeming die op de eerstvolgende algemene vergadering van Interinvest voorgedragen wordt. 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 vernieuwde ploeg klaar om het groeiplan #connect2022 verder te realiseren en de optimale werking van de vennootschap te verzekeren.

## 1.12 Risicofactoren voor de resterende maanden van 2021

De raad van toezicht van Interinvest heeft in de eerste jaarhelft van 2021 zoals steeds aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Interinvest onderhevig is: marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's.

De raad van toezicht van Interinvest bevestigt de geldigheid van de risico's waarmee de vennootschap kan worden geconfronteerd, de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen, zoals deze staan vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2020, dat kan worden geraadpleegd via [www.interinvest.be](http://www.interinvest.be).

Echter, een aantal risico's zijn verhoogd door de economische gevolgen van de uitbraak van het coronavirus. Mocht de coronapandemie niet onder controle geraken en de economie zou zich hierdoor niet volledig kunnen herstellen, dan kan dit in de verdere toekomst een negatief effect hebben op, onder meer, de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, de inbaarheid van de handelsvorderingen, het EPRA resultaat, de toegang tot de kapitaalmarkten en het tijdstip van investeren en desinvesteren.

De raad van toezicht volgt de permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten continu op ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Interinvest met verhoogde aandacht voor de maatregelen die Interinvest in acht neemt om de eventuele negatieve impact van deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen.





## 2 Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

### 2.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	30.06.2021	30.06.2020
Huurinkomsten	31.840	29.531
Met verhuur verbonden kosten	-70	-33
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>31.770</b>	<b>29.498</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	356	321
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9.581	9.443
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-217	-473
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9.581	-9.443
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	332	258
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>32.241</b>	<b>29.604</b>
Technische kosten	-611	-484
Commerciële kosten	-202	-173
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-466	-395
Beheerskosten van het vastgoed	-2.486	-2.422
Andere vastgoedkosten	-844	-900
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-4.609</b>	<b>-4.374</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>27.632</b>	<b>25.230</b>
Algemene kosten	-2.223	-2.200
Andere operationele opbrengsten en kosten	-152	-128
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>25.257</b>	<b>22.902</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-16
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	32.517	1.677
Ander portefeuilleresultaat	-5.019	-1.988
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>52.755</b>	<b>22.575</b>
Financiële opbrengsten	46	29
Netto-interestkosten	-3.720	-3.875
Andere financiële kosten	-12	-10
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	843	-2.172
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-2.843</b>	<b>-6.028</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>49.912</b>	<b>16.547</b>
Belastingen	-297	-193



in duizenden €	30.06.2021	30.06.2020
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>49.615</b>	<b>16.354</b>

in duizenden €	30.06.2021	30.06.2020
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>49.615</b>	<b>16.354</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Derden	423	-4
Aandeelhouders Groep	49.192	16.358

in duizenden €	30.06.2021	30.06.2020
<b>NETTORESULTAAT - aandeel Groep</b>	<b>49.192</b>	<b>16.358</b>
<b>Uit te sluiten:</b>		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-16
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	32.517	1.677
- Ander portefeuilleresultaat	-5.019	-1.988
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	843	-2.172
- Minderheidsbelangen met betrekking tot bovenstaande	-424	0
<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>21.275</b>	<b>18.857</b>

RESULTAAT PER AANDEEL	30.06.2021	30.06.2020
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.659.835	24.823.883
Nettoresultaat - aandeel Groep (€)	1,92	0,66
Verwaterd nettoresultaat - aandeel Groep (€)	1,92	0,66
EPRA resultaat (€)	0,83	0,76

## 2.2 Verkort geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	30.06.2021	30.06.2020
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>49.615</b>	<b>16.354</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)</b>	<b>485</b>	<b>128</b>
Herwaardering zonnepanelen	485	128
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>50.100</b>	<b>16.482</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	49.677	16.486
Minderheidsbelangen	423	-4



## 2.3 Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2021	31.12.2020
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>1.080.116</b>	<b>1.022.835</b>
Immateriële vaste activa	430	479
Vastgoedbeleggingen	1.070.534	1.017.958
Andere materiële vaste activa	5.214	4.022
Financiële vaste activa	3.831	241
Handelsvorderingen en andere vaste activa	107	135
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>32.415</b>	<b>25.158</b>
Financiële vlottende activa	47	13
Handelsvorderingen	13.995	11.595
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5.298	6.539
Kas en kasequivalenten	3.734	2.682
Overlopende rekeningen	9.341	4.329
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.112.531</b>	<b>1.047.993</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>580.925</b>	<b>554.414</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>573.306</b>	<b>547.218</b>
Kapitaal	237.930	230.638
Uitgiftepremies	189.818	181.682
Reserves	96.366	91.467
Nettoresultaat van het boekjaar	49.192	43.431
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>7.619</b>	<b>7.196</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>531.606</b>	<b>493.579</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>402.218</b>	<b>340.000</b>
Langlopende financiële schulden	366.876	313.743
<i>Kredietinstellingen</i>	361.876	308.743
<i>Andere</i>	5.000	5.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	14.063	10.917
Handelsschulden en andere langlopende schulden	1.292	1.267
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	19.987	14.073
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>129.388</b>	<b>153.579</b>
Voorzieningen	978	978
Kortlopende financiële schulden	89.946	123.522
<i>Kredietinstellingen</i>	646	26.239
<i>Commercial paper</i>	89.300	62.300
<i>Andere</i>	0	34.983
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1	94
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14.091	8.572
Andere kortlopende verplichtingen	1.300	1.284
Overlopende rekeningen	23.072	19.129
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.112.531</b>	<b>1.047.993</b>



## 2.4 Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	30.06.2021	30.06.2020
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>2.682</b>	<b>2.156</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>21.217</b>	<b>19.806</b>
Operationeel resultaat	52.755	22.575
Betaalde interesten	-5.162	-4.396
Andere niet-operationele elementen	-263	-174
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>	<b>-26.134</b>	<b>239</b>
▪ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	363	409
▪ Herwaardering van zonnepanelen opgenomen in het resultaat	0	21
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-32.517	-1.677
▪ Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	1.071	-502
▪ Ander portefeuilleresultaat	4.949	1.988
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>	<b>21</b>	<b>1.562</b>
Beweging van activa	-179	-5.989
Beweging van verplichtingen	200	7.551
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-16.160</b>	<b>-67.881</b>
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-1.153	-4.050
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	-42.679
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	-10.880
Investerings in projectontwikkelingen	-14.270	-9.611
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-737	-661
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-4.005</b>	<b>52.593</b>
Terugbetaling van leningen	-61.475	-50.304
Opname van leningen	81.033	124.315
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	26	43
Betaling van dividenden	-23.589	-21.461
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR</b>	<b>3.734</b>	<b>6.674</b>





## 2.5 Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>BALANS OP 31 DECEMBER 2019</b>	<b>222.958</b>	<b>173.104</b>	<b>62.032</b>	<b>65.765</b>	<b>574</b>	<b>524.433</b>
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2020			128	16.358	-4	<b>16.482</b>
Overboekingen door resultaatverdeling 2019:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			13.703	-13.703		<b>0</b>
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-1.814	1.814		<b>0</b>
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			-3.065	3.065		<b>0</b>
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren			9.095	-9.095		<b>0</b>
Toevoeging aan de andere reserves			10.121	-10.121		<b>0</b>
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2019	7.687	8.578				<b>16.265</b>
Dividenden boekjaar 2019				-37.725		<b>-37.725</b>
<b>BALANS OP 30 JUNI 2020</b>	<b>230.645</b>	<b>181.682</b>	<b>90.200</b>	<b>16.358</b>	<b>570</b>	<b>519.455</b>
<b>BALANS OP 31 DECEMBER 2020</b>	<b>230.638</b>	<b>181.682</b>	<b>91.467</b>	<b>43.431</b>	<b>7.196</b>	<b>554.414</b>
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2021			485	49.192	423	<b>50.100</b>
Overboekingen door resultaatverdeling 2020:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			12.790	-12.790		<b>0</b>
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-11.650	11.650		<b>0</b>
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			-2.311	2.311		<b>0</b>
Toevoeging aan de andere reserves			1.670	-1.670		<b>0</b>
Toevoeging aan de onbeschikbare reserves, voor deelneming waarop geen doorkijkmethode is toegepast en geen vrijstelling van de FSMA is			2.490	-2.490		<b>0</b>
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren			1.425	-1.425		<b>0</b>
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2020	7.292	8.136				<b>15.428</b>
Dividenden boekjaar 2020				-39.017		<b>-39.017</b>
<b>BALANS OP 30 JUNI 2021</b>	<b>237.930</b>	<b>189.818</b>	<b>96.366</b>	<b>49.192</b>	<b>7.619</b>	<b>580.925</b>



## 2.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

### 2.6.1 Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde resultatenrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING in duizenden €	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Huurinkomsten	12.928	12.920	18.912	16.611			31.840	29.531
Met verhuur verbonden kosten	-70	-11	0	-23			-70	-34
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	199	-168	272	275			471	107
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>13.057</b>	<b>12.741</b>	<b>19.484</b>	<b>16.863</b>			<b>32.241</b>	<b>29.604</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>10.528</b>	<b>10.089</b>	<b>16.989</b>	<b>15.033</b>	<b>-2.260</b>	<b>-2.220</b>	<b>25.257</b>	<b>22.902</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0		0	-16			0	-16
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.490	-8.338	37.007	10.015			32.517	1.677
Ander portefeuilresultaat	203	554	-5.222	-2.542			-5.019	-1.988
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>6.241</b>	<b>2.305</b>	<b>48.774</b>	<b>22.490</b>	<b>-2.260</b>	<b>-2.220</b>	<b>52.755</b>	<b>22.575</b>
Financieel resultaat					-2.843	-6.028	-2.843	-6.028
Belastingen					-297	-193	-297	-193
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>6.241</b>	<b>2.305</b>	<b>48.774</b>	<b>22.490</b>	<b>-5.400</b>	<b>-8.441</b>	<b>49.615</b>	<b>16.354</b>

BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS in duizenden €	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	385.249	381.656	685.285	636.303	1.070.534	1.017.958
Totaal verhuurbare oppervlakte (000 m <sup>2</sup> )	246	246	800	800	1.046	1.046
Bezettingsgraad (%)	87%	88%	100%	96%	94%	93%



GEOGRAFISCHE SEGMENTERING in duizenden €	Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
	Huurinkomsten	23.615	23.192	8.225	6.339			31.840
Met verhuur verbonden kosten	-70	-34	0	0			-70	-34
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	400	85	71	22			471	107
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>23.945</b>	<b>23.244</b>	<b>8.296</b>	<b>6.360</b>			<b>32.241</b>	<b>29.604</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>20.195</b>	<b>19.410</b>	<b>7.322</b>	<b>5.712</b>	<b>-2.260</b>	<b>-2.220</b>	<b>25.257</b>	<b>22.902</b>
Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-16	0	0			0	-16
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.348	-4.884	21.169	6.561			32.517	1.677
Ander portefeuilresultaat	815	402	-5.834	-2.390			-5.019	-1.988
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>32.358</b>	<b>14.912</b>	<b>22.657</b>	<b>9.883</b>	<b>-2.260</b>	<b>-2.220</b>	<b>52.755</b>	<b>22.575</b>
<b>GEOGRAFISCHE SEGMENTERING: KERNCIJFERS in duizenden €</b>			<b>Vastgoedbeleggingen België</b>		<b>Vastgoedbeleggingen Nederland</b>		<b>TOTAAL</b>	
	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	763.476	735.060	307.058	282.898	1.070.534	1.017.958		
Totaal verhuurbare oppervlakte (000 m <sup>2</sup> )	736	736	310	310	1.046	1.046		
Bezettingsgraad (%)	92%	91%	100%	98%	94%	93%		



## 2.6.2 Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarcijfers

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie en in overeenstemming met IAS 34 - Tussentijdse financiële verslaggeving. De IFRS omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de IASB en de IFRIC. Verder zijn deze verkorte halfjaarcijfers opgesteld volgens het KB van 13 juli 2014.

In deze verkorte halfjaarcijfers worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2020, met toevoeging van onderstaande.

### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2021

- › Aanpassingen aan IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 en IAS 39: hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2
- › Aanpassing aan IFRS 16 Huurcontracten: het verlenen van een vrijstelling aan huurders tot beoordeling of een COVID-19 gerelateerde huurconcessie een huuraanpassing is.

Deze nieuwe of gewijzigde standaarden hebben geen significante impact op de financiële resultaten van Interinvest.

### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn in huidig boekjaar

Interinvest heeft de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn in huidig boekjaar maar wel eerder mogen worden toegepast, nog niet toegepast. Hieronder wordt voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor Interinvest, aangegeven welke invloed de toepassing ervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening van 2021 en verder. Onderstaande standaarden werden nog niet bekrachtigd binnen de EU.

- › Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2018-2020 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › Aanpassingen aan IFRS 3 - Bedrijfscombinaties: referenties naar een conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › Aanpassingen aan IFRS 4 - Verzekeringscontracten: vervaldag van de uitgestelde benadering (de uiterste datum van tijdelijke vrijstelling voor toepassing van IFRS 9 is nu 1 januari 2023)
- › Aanpassing aan IFRS 16 - Huurcontracten: verlenging van de vrijstelling tot beoordeling of een COVID-19 gerelateerde huurconcessie een huuraanpassing is (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)
- › IFRS 17 - Verzekeringscontracten: aanpassingen om bezorgdheden en implementatieproblemen aan te pakken nadat IFRS 17 was gepubliceerd (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- › Aanpassingen aan IAS 1 - Presentatie van de jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: classificatie van verplichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023) en wijzigingen in de Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- › Aanpassingen aan IAS 8 – Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)

- › Aanpassingen aan IAS 12 – Inkomstenbelastingen: latente belastingen op huurcontracten en ontmantelverplichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- › IAS 16 – Materiële vaste activa: Aanpassingen welke een bedrijf verbieden de ontvangsten uit de verkoop van artikelen geproduceerd terwijl het bedrijf het actief voorbereidt op het beoogde gebruik te verminderen van de kosten van materiële vaste activa (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › IAS 37 - Provisies, Voorwaardelijke Verplichtingen en Voorwaardelijke Activa: aanpassingen met betrekking tot de kosten die moeten worden meegenomen bij de beoordeling of een contract bezwarend is (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022).

## 2.6.3 Handelsvorderingen

in duizenden €	30.06.2021	31.12.2020
Handelsvorderingen	1.183	697
Nog niet vervallen vooruitfacturaties	11.539	10.336
Op te stellen facturen	1.070	459
Dubieuze debiteuren	491	511
Geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren	-469	-511
Andere handelsvorderingen	181	103
<b>TOTAAL HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>13.995</b>	<b>11.595</b>

Op 30 juni 2021 bedragen de uitstaande handelsvorderingen € 14 miljoen, ten opzichte van € 12 miljoen op 31 december 2020.

De nog niet vervallen vooruitfacturaties betreffen facturaties voor het derde kwartaal van 2021. De huur is immers contractueel betaalbaar in het begin van de maand of het kwartaal en Interinvest hanteert voor haar facturen een vervaldag van minimum 30 dagen na facturatiedatum. Het innen van de huur- en huurlastenvorderingen volgt, ondanks de coronacrisis, nog steeds een regulier en consistent patroon. Ondertussen is 93% van de huurvorderingen met betrekking tot het derde kwartaal 2021 reeds ontvangen. Interinvest volgt de betaaltermijnen en het verhoogde risico rond debiteuren vandaag en in de verdere loop van deze pandemie nauwgezet op en beschikt over voldoende financieringscapaciteit om mogelijke spanning op de liquiditeiten op te vangen, mocht er verder vertraging in de betaling van de huurinkomsten ontstaan.

Voor het bepalen van de aan te leggen provisies voor dubieuze debiteuren, wordt op kwartaalbasis een inschatting gemaakt van de verwachte verliezen op de openstaande handelsvorderingen en worden overeenkomstige waardeverminderingen aangelegd. Op deze manier benadert de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde ervan. De kredietwaardigheid van het huurdersbestand wordt regelmatig gescreend.

Gezien de kwaliteit van de huurders enerzijds, en het lage kredietrisico geassocieerd aan financiële huurvorderingen, opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materiële impact op de Groep.



## 2.6.4 Evolutie van de vastgoedbeleggingen

in duizenden €	30.06.2021			31.12.2020		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	TOTAAL	Kantoren	Logistiek vastgoed	TOTAAL
<b>BALANS OP 1 JANUARI</b>	<b>381.656</b>	<b>636.302</b>	<b>1.017.958</b>	<b>350.069</b>	<b>542.744</b>	<b>892.813</b>
▪ Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	42.683	42.683
▪ Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves	7.256	10.013	17.269	2.562	18.324	20.886
▪ Verwerving via aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0	0	42.677	0	42.677
▪ Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	827	1.963	2.790	2.971	2.066	5.037
▪ Overboeken zonnepanelen naar materiële vaste activa	0	0	0	0	-1.592	-1.592
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.490	37.007	32.517	-16.623	32.077	15.454
<b>BALANS OP 30 JUNI / 31 DECEMBER</b>	<b>385.249</b>	<b>685.285</b>	<b>1.070.534</b>	<b>381.656</b>	<b>636.302</b>	<b>1.017.958</b>

De reële waarde van de logistieke portefeuille is het eerste semester van 2021 toegenomen met € 49 miljoen of 8%, voornamelijk door:

- › de investeringen in projectontwikkelingen en grondreserves in Herentals Green Logistics (BE), Genk Green Logistics (BE), 's-Hertogenbosch (NL) en Venlo (NL) voor een bedrag van in totaal € 10 miljoen
- › de investeringen en uitbreidingen in bestaande logistieke portefeuille voor € 2 miljoen
- › een stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille van 6% of € 37 miljoen door het aanscherpen van de rendementen in Nederland en België.

De reële waarde van de kantorenportefeuille is in het eerste semester van 2021 toegenomen met € 4 miljoen of 1% voornamelijk door:

- › de investeringen in de projectontwikkeling Greenhouse Collection in Antwerpen voor € 7 miljoen
- › de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille van € 1 miljoen
- › een daling van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met 1% of € 4 miljoen, voornamelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen in de huidige economische onzekerheid die het coronavirus en de bijhorende pandemie met zich meebrengt.



## Uitsplitsing van de vastgoedbeleggingen naar soort

in duizenden €	30.06.2021	31.12.2020
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	996.878	965.796
Bouw & projectontwikkelingen aan initiële kostprijs	40.544	33.288
Bouw & projectontwikkelingen aan reële waarde	19.472	7.115
Grondreserves	13.640	11.759
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>1.070.534</b>	<b>1.017.958</b>

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden opgenomen tegen reële waarde.

De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie:

- > niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- > niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- > niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie.

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

### 2.6.5 Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

Voor een update van de toekomstige minimum huurinkomsten op 30 juni 2021 wordt verwezen naar de bespreking van de verhuuractiviteiten en de evolutie van de portefeuille in paragrafen 1.4 en 1.6 (supra) van het tussentijds jaarverslag.

### 2.6.6 Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur van Interinvest per 30 juni 2021 is gegeven in paragraaf 1.9 (supra) van het tussentijds jaarverslag.



## 2.6.7 Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Interinvest bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS).

SAMENVATTING FINANCIËLE INSTRUMENTEN			30.06.2021		31.12.2020	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF</b>						
<b>Vaste activa</b>						
Financiële vaste activa	B	2	3.831	3.831	241	241
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	107	107	135	135
<b>Vlottende activa</b>						
Handelsvorderingen	A	2	13.995	13.995	11.595	11.595
Kas en kasequivalenten	A	2	3.734	3.734	2.682	2.682
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF</b>						
<b>Langlopende verplichtingen</b>						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	366.876	368.848	313.743	315.635
Andere langlopende financiële verplichtingen	B	2	14.063	14.063	10.917	10.917
Handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	A	2	1.293	1.293	1.267	1.267
<b>Kortlopende verplichtingen</b>						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	89.946	89.946	123.522	123.809
Andere kortlopende financiële verplichtingen	B	2	1	1	94	94
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	14.091	14.091	8.572	8.572
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	1.300	1.300	1.284	1.284

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. financiële activa of passiva geamortiseerd aan kostprijs
- B. activa of passiva, gehouden aan reële waarde via resultatenrekening.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie van de reële waarden:

- › niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- › niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- › niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk gebaseerd op niet (extern) observeerbare informatie.

De financiële instrumenten van Interinvest stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn vermeld in het Jaarverslag 2020 in Toelichting 20 Financiële instrumenten.





Deze interest rate swaps hebben op 30 juni 2021 een negatieve marktwaarde van € -7,9 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 250 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	REËLE WAARDE		
					Ja/Nee	30.06.2021	31.12.2020	
in duizenden €								
1	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Nee	0	-93
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen in de andere kortlopende financiële verplichtingen</b>							<b>0</b>	<b>-93</b>
1	IRS	30.06.2021	30.06.2027	0,6900%	35.000	Nee	-3.650	0
2	IRS	30.06.2021	30.06.2027	0,7200%	25.000	Nee	-3.189	0
3	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Nee	0	-224
4	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Nee	0	-322
5	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Nee	-146	-197
6	IRS	01.10.2018	01.10.2028	0,6770%	10.000	Nee	-384	-386
7	IRS	27.09.2018	27.09.2023	0,3930%	10.000	Nee	-198	-259
8	IRS	28.09.2018	29.09.2023	0,4350%	10.000	Nee	0	-271
9	IRS	02.01.2019	02.01.2028	0,6120%	25.000	Nee	-820	-847
10	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Nee	-549	-682
11	IRS	26.06.2019	26.06.2025	0,6425%	10.000	Nee	-424	-547
12	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	-295	-419
13	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2780%	10.000	Nee	0	-338
14	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	-58	-121
15	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Nee	-115	-221
16	IRS	08.01.2020	08.01.2027	0,4200%	35.000	Nee	0	-1.891
17	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Nee	-634	-851
18	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Nee	-361	-478
19	IRS	14.12.2020	14.12.2027	0,3800%	15.000	Nee	-567	-858
20	IRS	01.02.2021	01.02.2028	0,0030%	30.000	Nee	-373	0
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen in de andere langlopende financiële verplichtingen</b>							<b>-11.763</b>	<b>-8.912</b>
1	Floor	25.01.2021	01.02.2023	0,0000%	30.000	Nee	249	0
2	Floor	30.06.2021	30.06.2028	-1,0500%	25.000	Nee	1.706	0
3	Floor	30.06.2021	30.06.2027	-1,0000%	35.000	Nee	1.761	0
4	Floor	13.05.2019	13.05.2026	0,0000%	10.000	Nee	0	76
5	Floor	14.12.2020	14.12.2027	0,0000%	15.000	Nee	115	165
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen in de financiële vaste activa</b>							<b>3.830</b>	<b>241</b>
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,0000%	27.500	Nee	0	13
2	Floor	13.05.2019	13.05.2026	0,0000%	10.000	Nee	47	0
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen in de financiële vlottende activa</b>							<b>47</b>	<b>13</b>
<b>TOTAAL REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN</b>							<b>-7.886</b>	<b>-8.751</b>

Interinvest classificeert op 30 juni 2021 geen enkele interest rate swap als kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande interest rate swaps worden rechtstreeks in de resultatenrekening verwerkt.

## 2.6.8 Verbonden partijen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2021 geen wijzigingen voorgedaan in het type transacties dat plaatsvindt met verbonden partijen ten opzichte van de beschrijving in Toelichting 23 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2020.

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de vennootschap enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 7:115 tot 7:117 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en artikelen 36 tot 38 van de GVV-Wet) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

## 2.6.9 Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

Op 30 juni 2021 heeft Interinvest volgende verplichtingen:

Investeringsverplichtingen ten belope van circa € 25 miljoen. Circa € 14 miljoen voor de uitbreiding op de bestaande logistieke site in Herentals (Herentals Green Logistics), circa € 6 miljoen voor de oprichting van het tweede gebouw van Genk Green Logistics en circa € 5 miljoen voor de verdere afwerking van het prestigieuze kantoorgebouw Greenhouse Collection in Antwerpen.

Daarnaast heeft Interinvest zich, samen met JM Construct, ten aanzien van De Vlaamse Waterweg hoofdelijk en ondeelbaar borg gesteld voor de betaling door Genk Green Logistics (GGL) van kosten van bodemsanering en aanleg van infrastructuur voor een bedrag van € 7 miljoen.

Verder heeft Interinvest onrechtstreeks, via haar 50% aandeelhouderschap in Genk Green Logistics, een resultaatsverbintenis om in de context van het GGL-project een minimum tewerkstelling te garanderen. De naleving van deze resultaatsverbintenis wordt gemeten op twee punten in de tijd, namelijk 31 december 2030 en 31 december 2036. Bij niet-naleving kan een boete van maximaal € 2 miljoen worden opgelegd op niveau van Genk Green Logistics.

Voor de sale-and-lease-backovereenkomst voor het hoofdkantoor van het Noord-Brabantse transportbedrijf Nouwens Transport in Breda zal, onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een onherroepelijke omgevingsvergunning, een aanschaffingsprijs van € 17 miljoen betaald worden.

## 2.6.10 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2021.

## 2.7 Verslag van de commissaris

### Interinvest Offices & Warehouses nv, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Interinvest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2021

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de verkorte geconsolideerde balans op 30 juni 2021, de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het verkort geconsolideerd globaalresultaat, het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht en het verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 10.

#### Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Interinvest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde verkorte staat van financiële positie bedragen 1 112 531 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 49 192 (000) EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

#### Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie", uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.



## Conclusie

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Interinvest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

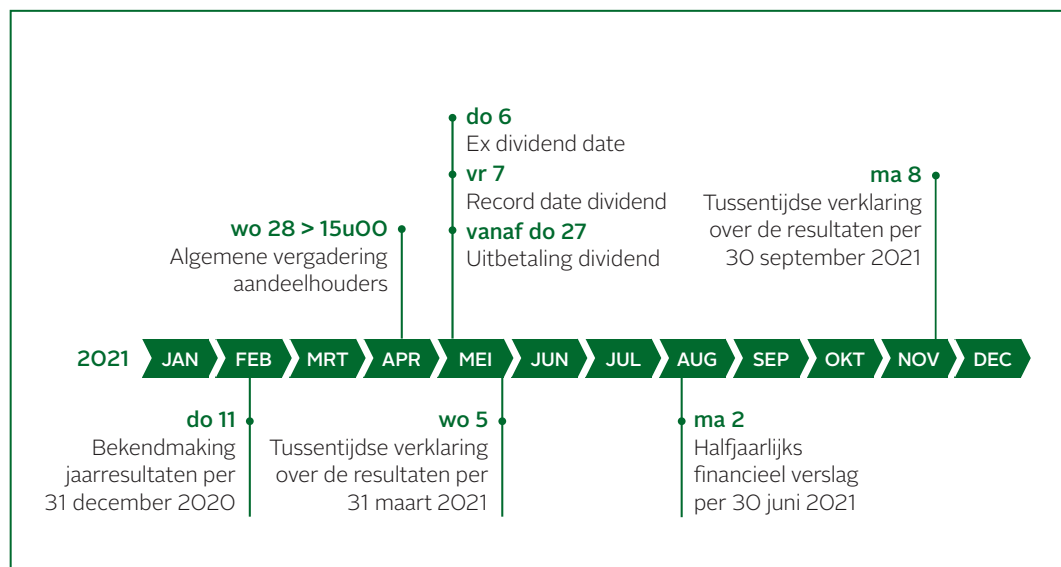
Getekend te Zaventem, op 02 augustus 2021

### De commissaris

#### Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

## 2.8 Financiële kalender 2021



## HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van toezicht over de periode  
01.01.2021 tot 30.06.2021

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 02.08.2021, 18.00 uur



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

### 3 Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag

Overeenkomstig artikel 13, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van toezicht, samengesteld uit Ann Smolders (voorzitster), Marleen Willekens, Jacqueline Heeren-de Rijk, Marco Miserez en Johan Buijs, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

- a. de verkorte halfjaarcijfers, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Interinvest Offices & Warehouses nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b. het tussentijds jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte halfjaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte halfjaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden
- c. de gegevens in het tussentijds jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het tussentijds jaarverslag zou wijzigen.

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van toezicht van 2 augustus 2021.

---


Interinvest Offices & Warehouses nv (hierna Interinvest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GvV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Interinvest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties vaak in clusters. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden 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 m<sup>2</sup>. De vennootschap gaat beyond real estate met het aanbieden van 'turnkey solutions' (een totaaloplossing op maat van én met de klant), een uitgebreide dienstverlening, coworking en serviced offices. .

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

---



## Begrippenlijst en alternatieve prestatimaatstaven eerste semester 2021

Alternatieve prestatimaatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in de financiële verslaggeving 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 prestatimaatstaven. De alternatieve prestatimaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

### Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop of verwerving. Indien er overdrachtskosten betaald worden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

### Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde (GHW) van de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring, op afsluitingsdatum.

### Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

### Contractuele huren

Dit zijn de geïndexeerde brutohuren op jaarbasis, zoals contractueel bepaald, in de huurovereenkomsten, op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

### Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedvennootschap te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

## EPRA en EPRA terminologie

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 beursgenoteerd vastgoed in Europa te vergroten.

In oktober 2019 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR') gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestatie-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Een aantal van deze indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven conform de ESMA-richtlijn. De cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatie maatstaven zijn hierna terug te vinden. De alternatieve prestatie maatstaven worden berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

EPRA resultaat <sup>+</sup>	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.
EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren <sup>+</sup>	(i) <b>EPRA Net Reinstatement Value (NRV)</b> 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. (ii) <b>EPRA Net Tangible Assets (NTA)</b> gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen. (iii) <b>EPRA Net Disposal Value (NDV)</b> 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.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.
EPRA aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).
EPRA huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring.
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) <sup>+</sup>	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) <sup>+</sup>	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille <sup>+</sup>	Wordt ook EPRA Like-for-like Net Rental Growth genoemd. EPRA netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille vergelijkt de groei van de nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen die de hele periode beschikbaar waren voor verhuring, en niet in ontwikkeling, en dit gedurende de twee volledige jaren voorafgaand aan de afsluitingsdatum van het boekjaar. De wijzigingen in brutohuurinkomsten op een like-for-likebasis geven inzicht in de wijzigingen van de brutohuurinkomsten die niet het gevolg zijn van wijzigingen in de vastgoedportefeuille (investeringen, desinvesteringen, grote renovatiewerken, ...).



## EPRA resultaat<sup>9</sup>

**Definitie** - Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv. Deze alternatieve prestatimaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

**Toepassing** - Het EPRA resultaat meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealisierde winst of verlies op vastgoedbeleggingen). Dit komt neer op het resultaat dat rechtstreeks wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de vennootschap, met uitsluiting van de impact gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten.

Reconciliatie in duizenden €	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	31.12.2019
Nettoresultaat	49.615	46.060	16.354	65.748
Minderheidsbelangen	-423	-2.629	4	17
Nettoresultaat (aandeel Groep)	49.192	43.431	16.358	65.765
Elimineren uit het nettoresultaat (aandeel Groep) (+/-)				
▪ Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	1.670	-16	5.364
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	32.517	15.454	1.677	22.307
▪ Ander portefeuilleresultaat	-5.019	-9.083	-1.988	-5.661
▪ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	843	-2.311	-2.172	-3.065
▪ Minderheidsbelangen mbt tot het bovenstaande	-424	-2.654	0	0
<b>EPRA resultaat</b>	<b>21.275</b>	<b>40.355</b>	<b>18.857</b>	<b>46.820</b>

## EPRA resultaat per aandeel op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen<sup>9</sup>

**Definitie** - Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Deze alternatieve prestatimaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

**Toepassing** - Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen en maakt de vergelijking met het brutodividend per aandeel mogelijk.

Reconciliatie		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	31.12.2019
EPRA resultaat (in duizenden €)	A	21.275	40.355	18.857	46.820
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	25.659.835	25.164.126	24.823.883	24.516.858
<b>EPRA resultaat per aandeel (in €)</b>	<b>=A/B</b>	<b>0,83</b>	<b>1,60</b>	<b>0,76</b>	<b>1,91</b>





## EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren

**Definitie** - De netto actief waarde (NAV) aangepast overeenkomstig de nieuwe Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 2020.

**Toepassing** - Past de IFRS NAV aan om de stakeholders een zo juist mogelijke informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en verplichtingen van een vennootschap die in vastgoed investeert in drie verschillende gevallen:

- › 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.

Om de vergelijking te bewaren met gegevens uit het verleden die door de BPR Guidelines zijn losgelaten, wordt de reconciliatie van EPRA NAV en de EPRA NNNAV nog opgenomen.

in duizenden €

30.06.2021

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	573.306	573.306	573.306
<b>Verwaterde NAV aan reële waarde</b>	<b>573.306</b>	<b>573.306</b>	<b>573.306</b>
<b>Uit te sluiten:</b>	29.562	27.444	0
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	21.676	19.987	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	7.886	7.886	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-429	
<b>Toe te voegen:</b>	0	0	-1.971
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			-1.971
▪ Real estate transfer tax	0		
<b>NAV</b>	<b>602.868</b>	<b>600.750</b>	<b>571.335</b>
<b>Verwaterd aantal aandelen</b>	26.300.908	26.300.908	26.300.908
<b>NAV per aandeel (in €)</b>	<b>22,92</b>	<b>22,84</b>	<b>21,72</b>

in duizenden €

31.12.2020

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	547.218	547.218	547.218
<b>Verwaterde NAV aan reële waarde</b>	<b>547.218</b>	<b>547.218</b>	<b>547.218</b>
<b>Uit te sluiten:</b>	24.407	23.928	0
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.656	15.656	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	8.751	8.751	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-479	
<b>Toe te voegen:</b>	42.394	0	-2.180
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			-2.180
▪ Real estate transfer tax	42.394		
<b>NAV</b>	<b>614.019</b>	<b>571.146</b>	<b>545.038</b>
<b>Verwaterd aantal aandelen</b>	25.500.672	25.500.672	25.500.672
<b>NAV per aandeel (in €)</b>	<b>24,08</b>	<b>22,40</b>	<b>21,37</b>



## Free float

De free float is het percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

## Gemiddelde rentevoet van de financieringen<sup>9</sup>

**Definitie** - De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap wordt berekend door de som van netto-interestkosten (op jaarbasis) en de geactiveerde intercalaire interesten te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen (kredieten bij financiële instellingen, obligatieleningen, enz)). Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

**Toepassing** - De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de vennootschap en van de financiële markten.

Reconciliatie in duizenden €		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	31.12.2019
Netto-interestkosten (op jaarbasis)	A	7.440	7.638	7.346	8.240
Geactiveerde intercalaire interesten	B	730	317	404	303
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	C	440.088	397.690	381.577	400.793
<b>Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365) (%)</b>	<b>= (A+B)/C</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,1%</b>

## Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB) met als doel gemeenschappelijke investeringen in vastgoed aan te moedigen.

## Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

## Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)

Het Gespecialiseerde Vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) valt onder het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen. Dit stelsel maakt investeringen in onroerend goed mogelijk in een flexibel en efficiënt fonds.

## GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

## GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

## GVV-Wetgeving

De GVV-Wet en het GVV-KB.

## Institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV)

De institutionele GVV wordt gereguleerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB). Het is een lichtere vorm van de openbare GVV. Ze biedt de openbare GVV de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar perimervenootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren.

## Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten).

## Interinvest

Interinvest is de ingekorte naam voor Interinvest Offices & Warehouses, de volledige juridische naam van de vennootschap.

## Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term "waarde vrij op naam".

## Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

## Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing. De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de Programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016, 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen).

## Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

## Nettorendement

Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huur verhoogd met geschatte huurwaarde op leegstand, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur.

## Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep)<sup>o</sup>

**Definitie** - Het nettoresultaat per aandeel (aandeel van de Groep) wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de resultatenrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.



Reconciliatie		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	31.12.2019
Nettoresultaat (aandeel Groep) (in duizenden €)	A	49.192	43.431	16.358	65.765
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	25.659.835	25.164.126	24.823.883	24.516.858
<b>Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep) (in €)</b>	<b>=A/B</b>	<b>1,92</b>	<b>1,73</b>	<b>0,66</b>	<b>2,68</b>

## Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel<sup>o</sup>

**Definitie** - Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) vermeerderd met de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Deze alternatieve prestatimaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

**Toepassing** - De nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Reconciliatie		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	31.12.2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden €)	A	573.306	547.218	518.885	523.859
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	B	41.859	30.210	30.210	28.404
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (in duizenden €)</b>	<b>C=A+B</b>	<b>615.165</b>	<b>577.428</b>	<b>549.095</b>	<b>552.263</b>
Aantal aandelen op jaareinde	D	26.300.908	25.500.672	25.500.672	24.657.003
<b>Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel (in €)</b>	<b>=C/D</b>	<b>23,39</b>	<b>22,64</b>	<b>21,53</b>	<b>22,40</b>

## Nettowaarde (reële waarde) per aandeel

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Het stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

De nettowaarde (reële waarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

## Omloopsnelheid

De omloopsnelheid van het aandeel wordt berekend als de verhouding van het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode.



## Operationele marge<sup>o</sup>

**Definitie** - De operationele marge is het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

**Toepassing** - De operationele marge geeft een indicatie over de mogelijkheid van de vennootschap om winst te genereren uit haar operationele activiteiten, zonder rekening te houden met het financieel resultaat, de belastingen en het portefeuilleresultaat.

Reconciliatie in duizenden €		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	31.12.2019
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	A	25.257	48.918	22.902	55.891
Huurinkomsten	B	31.840	61.303	29.531	66.143
<b>Operationele marge (%)</b>	<b>=A/B</b>	<b>79%</b>	<b>80%</b>	<b>78%</b>	<b>85%</b>

## Portefeullieresultaat en portefeullieresultaat (aandeel Groep)<sup>o</sup>

**Definitie** - Het portefeullieresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeullieresultaat. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

**Toepassing** - Het portefeullieresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het einde van het vorige boekjaar.

Reconciliatie in duizenden €		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	31.12.2019
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		0	1.670	-16	5.364
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		32.517	15.454	1.677	22.307
Ander portefeullieresultaat		-5.019	-9.083	-1.988	-5.661
<b>Portefeullieresultaat</b>		<b>27.498</b>	<b>8.041</b>	<b>-327</b>	<b>22.010</b>
Minderheidsbelang		-424	-2.654	0	0
<b>Portefeullieresultaat (aandeel Groep)</b>		<b>27.074</b>	<b>5.387</b>	<b>-327</b>	<b>22.010</b>

## Reële waarde van een vastgoedbelegging

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten en eventuele kosten.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen). Voor de vastgoedbeleggingen van Interinvest die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via de Nederlandse dochtervennootschappen betekent dit dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,07.

## Rendement

Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huren (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. Het betreft een brutorendement, zonder rekening te houden met de toewijsbare kosten.

## Return van een aandeel

De return van een aandeel in een bepaalde periode is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van (i) het verschil tussen de koers van het aandeel op het einde en in het begin van de periode en (ii) het brutodividend (dus het dividend vóór aftrek van de roerende voorheffing).

## Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 13, §1 tweede lid van het KB van 13 juli 2014. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de vastgoedvennootschap vastgesteld op 65%.

## Verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het verwaterd nettoresultaat per aandeel is het nettoresultaat zoals in de resultatenrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

## HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van toezicht over de periode  
01.01.2021 tot 30.06.2021

Gereguleerde informatie  
Embargo tot 02.08.2021, 18.00 uur



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

---

### DISCLAIMER

Intervest 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 Intervest Offices & Warehouses, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van Intervest Offices & Warehouses en van de markt waarin Intervest 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 Intervest 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 Intervest Offices & Warehouses gemaakte verklaring, voorspelling of raming vermindert.

Bijgevolg kunnen de werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Intervest 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. Intervest 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 Intervest 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.



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

**Opmerkingen? Vragen? [contact@intervest.be](mailto:contact@intervest.be)**

De Nederlandse versie en de Franse en Engelse vertaling van dit halfjaarverslag zijn beschikbaar op de website van de vennootschap, [www.intervest.be](http://www.intervest.be).

Ce rapport semestriel est également disponible en français.

This half-yearly report is also available in English.

Foto cover: Antwerpen - Greenhouse Collection - Artist impression

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES nv  
Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap  
naar Belgisch recht

Uitbreidingstraat 66  
2600 Antwerpen  
[info@intervest.be](mailto:info@intervest.be)  
[www.intervest.be](http://www.intervest.be)

T +32 3 287 67 67  
F +32 3 287 67 69  
BTW BE 0458 623 918  
RPR ANTWERPEN