

Intervest en 2018

- Croissance du portefeuille immobilier de 31% ou € 204 millions, pour atteindre € 867 millions
- Augmentation de capital réussie de 29% ou € 99,9 millions
- Augmentation de 3% de l'EPRA résultat par action qui s'élève à € 1,63
- Amélioration du taux d'occupation de 2% qui atteint 93%
- Confirmation du dividende de € 1,40 par action
- Réalisation du plan de croissance 2016-2018
- Plan de croissance 2019: poursuite de la croissance du portefeuille immobilier pour atteindre € 1 milliard d'ici fin 2019 avec une hausse de l'EPRA résultat par action de 3% et un dividende brut minimum de € 1,50 par action
- Potentiel de développement substantiel de l'immobilier logistique avec pipeline aux Pays-Bas et en Belgique et Genk Green Logistics.
- Plan de croissance 2020-2021: poursuite de la croissance du portefeuille immobilier pour atteindre € 1,3 milliard d'ici fin 2021

Portefeuille immobilier

- **Augmentation** de la **juste valeur du portefeuille immobilier** de **31%** ou € 204 millions suite aux acquisitions et redéveloppements, en ligne avec la stratégie.
- Objectif stratégique de **€ 800 millions** atteint.
- Au 31 décembre 2018, la juste valeur de l'ensemble **du portefeuille immobilier** s'élève à € 867 millions (€ 663 millions au 31 décembre 2017).
- La **juste valeur de portefeuille immobilier existant** (sans acquisitions) a légèrement **augmenté** de **0,6%** en 2018: - 1% pour les bureaux et + 2% pour le portefeuille logistique¹.
- Proportion des segments immobiliers de **60% d'immobilier logistique et de 40% d'immeubles de bureaux** au 31 décembre 2018 (respectivement 54% et 46% fin 2017).
- La **superficie du portefeuille** dépasse **1 million de m²**.
- Poursuite du **plan de croissance stratégique** axé sur la réorientation du portefeuille de bureaux et l'extension de l'immobilier logistique.
- Poursuite du développement **beyond real estate**.

¹ Par rapport à la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017, sur base d'une composition constante du portefeuille.

Acquisitions et potentiel de développement

- **Acquisitions** pour un montant de € 186 millions: huit sites dont six sites logistiques aux Pays-Bas, un site logistique en Belgique et un site de bureaux en Belgique
- Aux **Pays-Bas**: poursuite de l'extension du portefeuille et formation de clusters dans le sud des Pays-Bas (Tilburg, Raamsdonksveer, Roosendaal, Vuren et Eindhoven).
- Poursuite de la **réorientation du portefeuille de bureaux** avec € 8 millions d'investissements: Greenhouse BXL avec un troisième Greenhouse Flex (lounge de coworking) qui est opérationnel et loué à 80%.
- **Futur potentiel de développement** d'environ 250.000 m² d'immobilier logistique suite à l'acquisition en 2018 de la zone B de l'ancien site Ford pour redéveloppement. Création de la société du périmètre Genk Green Logistics SA, en tant que SIRI.
- Réalisation en 2019 d'un **pipeline de développements consentis** aux Pays-Bas: trois sites logistiques à Roosendaal et Eindhoven, pour € 57 millions.

Activité locative

- Augmentation de 2% du **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille immobilier qui atteint 93% au 31 décembre 2018 (91% au 31 décembre 2017); taux d'occupation du portefeuille de bureaux + 3%, s'élevant à 88%, et portefeuille logistique stable à 98% (85% et respectivement 98% fin 2017).
- Conclusion ou prolongation de 38 **contrats de bail**, bon pour 15% des revenus locatifs, l'activité se situe principalement dans le portefeuille de bureaux où 21% des revenus locatifs ont été prolongés ou renouvelés.
- Conclusion additionnelle de 38 **contrats flexibles** pour Greenhouse Flex et les serviced offices à Malines et Berchem. La commercialisation de Greenhouse Flex Bruxelles a commencé.
- Le **WALL** (durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance) de l'ensemble du portefeuille s'élève au 31 décembre 2018 à 4,6 ans (3,9 ans au 31 décembre 2017). La hausse provient d'acquisitions et extensions dans le portefeuille immobilier.
- Le **WALL bureaux** s'élève à 3,5 ans (3,1 ans au 31 décembre 2017). Le **WALL logistique** s'élève à 5,5 ans (4,4 ans au 31 décembre 2017).

Capitaux propres

- **Augmentation de capital** avec droit d'allocation irréductible en novembre 2018 pour **€ 99,9 millions**, pour le financement d'acquisitions, avec la création de 29% de nouvelles actions.
- **Renforcement des capitaux propres** de € 10 millions suite au dividende optionnel en mai 2018 où 57,5% des actionnaires ont opté pour des actions.
- **Taux d'endettement**: 43,5% au 31 décembre 2018 (44,6% au 31 décembre 2017).
- La **valeur active nette (juste valeur)** s'élève à € 19,62 au 31 décembre 2018, par rapport à € 19,52 au 31 décembre 2017. L'**EPRA VAN** s'élève à € 19,88 au 31 décembre 2018 par rapport à € 19,62 au 31 décembre 2017.
- **Capitalisation boursière**: le cap de € 500 millions a été atteint au 31 décembre 2018.

Financements

- Extension du portefeuille de financement de € 88 millions ou 22%.
- Émission d'un **programme de papier commercial** pour un montant maximum de € 70 millions (dont € 30 millions ont été utilisés au 31 décembre 2018).
- Baisse des **frais de financement**: le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 2,4% en 2018 (2,6% en 2017).
- Durée des **financements à long terme**: 4,4 ans au 31 décembre 2018 (4,6 ans fin 2017).
- Conclusion en 2018 de nouveaux swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel de € 100 millions. **Taux de couverture** au 31 décembre 2018: 84% (76% au 31 décembre 2017).
- Réserve de **lignes de crédit** disponibles: € 113 millions.

Résultats

- Augmentation de l'**EPRA résultat** de 14% en 2018, résultant principalement de la hausse des revenus locatifs suite aux acquisitions.
- Amélioration de la **marge d'exploitation** de près de 2%, évoluant de 81% en 2017 à 83% en 2018.
- **EPRA résultat par action**: € 1,63 sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions (€ 1,58 en 2017), ou une augmentation de 3%.

Dividende

- Confirmation du **dividende brut** conformément à la stratégie annoncée: € 1,40 par action pour l'exercice 2018 (€ 1,40 pour 2017), rendement brut du dividende de 6,8%².
- **Détachement du coupon**: les 5.397.554 nouvelles actions émises en 2018 ont été émises sans coupon no. 21 et participent au résultat de l'exercice 2018 à partir du 30 novembre 2018:
 - Coupon no. 21: avait déjà été détaché le 15 novembre 2018 et donne droit à un dividende pro rata temporis pour la période allant du 1 janvier 2018 au 29 novembre 2018 inclus, d'une valeur de € 1,28 par action.
 - Coupon no. 22: donne droit à un dividende pro rata temporis pour la période allant du 30 novembre 2018 au 31 décembre 2018 inclus, d'une valeur de € 0,12 par action. Le 3 mai 2019 est prévu comme date ex-dividende pour le coupon no. 22.

Plan de croissance 2019

- Croissance du **portefeuille immobilier en vue d'atteindre € 1 milliard** d'ici fin 2019.
- Croissance du **portefeuille logistique** avec le maintien d'une part essentielle d'immeubles de bureaux dans le portefeuille.
- **Potentiel de développement** substantiel de l'immobilier logistique avec pipeline aux Pays-Bas et en Belgique et Genk Green Logistics.
- Augmentation de l'**EPRA résultat par action** de 3%.
- **Dividende brut minimum de € 1,50 par action** (€ 1,40 pour 2016-2018); rendement brut du dividende de 7,3% sur base du cours de clôture au 31 décembre 2018.

Plan de croissance 2020-2021


- Croissance du **portefeuille immobilier en vue d'atteindre € 1,3 milliard** d'ici fin 2021.

² Sur base du cours de clôture au 31 décembre 2018.

Table des matières

1. Activités d'exploitation en 2018	5
1.1. 2018 en bref	5
1.2. Portefeuille immobilier	10
1.3. Investissements	15
1.4. Potentiel de développement pour 2019	21
1.5. Activité locative	24
1.6. Durée des contrats dans le portefeuille	25
2. Résultats financiers annuels 2018	28
2.1. Compte de résultats consolidés	28
2.2. Bilan consolidé	33
2.3. Structure financière	35
3. Prévisions 2019	38
4. Calendrier financier 2019	43
Annexes: États financiers	44

Mesures alternatives de performance et terme EPRA résultat

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Interinvest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans ce communiqué de presse mais ne sont définies par une loi ou par des principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a édicté des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. La terminologie qu'Interinvest considère comme une mesure alternative de performance est reprise dans un lexique sur le site web www.interinvest.be, nommé "Liste de terminologie et mesures alternatives de performances". Les mesures alternatives de performances sont marquées de  et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA.

EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui fait la promotion du secteur immobilier européen coté en bourse, prête assistance pour le développement et la représentation afin d'augmenter la confiance dans le secteur et de favoriser les investissements dans l'immobilier coté en bourse en Europe. Pour plus d'informations il est référé à www.epra.com.

1. Activités d'exploitation en 2018

1.1. 2018 en bref

Après la modification significative de la structure d'actionariat en 2016, Interinvest Offices & Warehouses (ci-après 'Interinvest') a déterminé sa propre trajectoire et réalisé entre-temps son plan de croissance, communiqué début 2016 et axé sur la réorientation du portefeuille de bureaux et l'extension du portefeuille logistique, à un rythme de croissance annuel du portefeuille immobilier de 12% en moyenne.

Également en 2018, Interinvest a poursuivi avec succès son **plan de croissance stratégique** et a franchi quelques étapes importantes. Le portefeuille immobilier a donc largement atteint la valeur envisagée de € 800 millions, la superficie locative totale s'élève entre-temps à plus de 1 million de m² et la capitalisation boursière de la société a franchi le seuil de € 500 millions.

Portefeuille immobilier

Le portefeuille immobilier a enregistré en 2018 une croissance de 31% ou € 204 millions, principalement suite aux acquisitions et redéveloppements, en ligne avec à la stratégie, et est ainsi passé de € 663 millions au 31 décembre 2017 à € 867 millions fin 2018. L'objectif stratégique d'accroître le portefeuille immobilier jusqu'à € 800 millions est donc largement atteint. En plus Interinvest dispose d'un pipeline de développement consentis aux Pays-Bas de € 57 millions avec trois projets logistiques aux Pays-Bas (Roosendaal et Eindhoven) qui seront réceptionnés dans le courant de 2019.

En 2018, la **juste valeur du portefeuille immobilier existant** (sans acquisitions) a légèrement augmenté de € 4 millions ou 0,6%¹. Les bureaux enregistrent une perte de valeur de 1% suite à l'ajustement des rendements. La juste valeur du portefeuille logistique a augmenté de 2% suite à l'aiguinement des rendements, aussi bien en Belgique qu'aux Pays-Bas.

La proportion des segments immobiliers dans le portefeuille correspond fin 2018 à la stratégie exposée: **60%** est investi dans de **l'immobilier logistique** et **40%** dans des **immeubles de bureaux** (respectivement 54% et 46% fin 2017). En 2018, l'extension du portefeuille immobilier qui s'élève à 230.000 m² a franchi au 31 décembre 2018 un seuil significatif avec une **superficie** locative totale de plus de 1 million de m².

Acquisitions et potentiel de développement

En 2018, Interinvest a réalisé huit **nouvelles acquisitions** au total pour un montant global de € 186 millions, dont six sites logistiques aux Pays-Bas, un en Belgique et un site de bureaux en Belgique.

L'extension du portefeuille immobilier logistique aux Pays-Bas a été poursuivie sur les hotspots logistiques, avec la formation de clusters dans le sud des Pays-Bas, notamment à Tilburg, Raamsdonksveer, Roosendaal, Vuren et Eindhoven. Le portefeuille aux Pays-Bas représente actuellement 196.000 m², s'élève à € 154 millions et se compose de huit sites, ayant tous un taux d'occupation de 100%.

¹ Par rapport à la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017, sur base d'une composition constante du portefeuille

Les acquisitions dans le portefeuille logistique ont pour but d'obtenir un mixte stratégique d'investissements plus couteux dans des immeubles terminés avec des contrats de bail à long terme d'une part, et d'autre part de développements dans des projets built-to-suit où il est possible de réaliser un meilleur rendement, tout en respectant et en limitant évidemment les risques liés à de tels développements. En effet, l'immobilier logistique devient sur le marché actuel de plus en plus cher. C'est pour cette raison que la prudence s'impose lors du trajet d'acquisition et que les rendements des investissements doivent être surveillés attentivement. Intervest voit sur le marché des bureaux des opportunités d'investissements à des rendements attrayants, à condition que les immeubles de bureaux correspondent au concept Greenhouse, où les espaces de bureaux classiques sont combinés à un large éventail de services, des serviced offices, du coworking, des salles de réunions communes et à des espaces pour organiser des événements.

En 2018, la **réorientation dans le portefeuille de bureaux** a été poursuivie avec succès avec le concept Greenhouse, où les bureaux ont été transformés en lieux de rencontre innovants et inspirants où travailler et bien-être vont de pair. Les travaux de construction de Greenhouse BXL à Diegem avec un troisième Greenhouse Fex (lounge de coworking) sont entièrement terminés et le site est opérationnel. Plus de 80% de la superficie locative est louée. La plupart de ces locations prennent cours en 2019 et généreront alors des revenus locatifs. La commercialisation se poursuit pleinement.

Dans ce cadre Intervest a également acquis en décembre 2018 le complexe de bureaux Ubicenter qui est axé sur les services. Ubicenter est un complexe de bureaux contemporain à locataires multiples de 23.150 m² sur Philipssite dans la périphérie de Louvain. L'immeuble qui dispose d'un foyer, d'un restaurant d'entreprise, d'un auditorium et d'un centre d'affaires exploités par MC Square, s'intègre parfaitement au concept Greenhouse flexible business hub d'Intervest à Anvers, Malines et Bruxelles.

Intervest se positionne dans ses deux segments de marché *beyond real estate* et agit comme un partenaire immobilier qui va au-delà de la simple location de mètres carrés de bureaux ou d'espaces logistiques. En étant à l'écoute des souhaits des clients, en réfléchissant ensemble et en anticipant, Intervest peut 'décharger' les clients et offrir une plus-value. Les nombreuses réactions positives des clients à l'égard de ces solutions clé en main confortent Intervest à poursuivre cette approche.

Futur potentiel de développement

En 2018, Intervest a posé la base en vue de poursuivre l'extension de la société avec le trajet de redéveloppement de '**Genk Green Logistics**'. Ce projet dispose d'un **futur potentiel de développement** d'environ 250.000 m² d'immobilier logistique state-of-the-art sur la zone B de l'ancien site Ford, échelonné sur une période de cinq ans. Le site Ford représente grâce à son emplacement, son ampleur et son accessibilité multimodale une opportunité d'investissement exceptionnelle.

Cette année une attention particulière a été consacrée à l'obtention du terrain pour un montant de € 3 millions, l'élaboration de la collaboration avec Group Machiels, la création de la société Genk Green Logistics et son agrément en tant que SIR institutionnelle (SIRI) et à la demande d'agrément de reconversion de friches industrielles. Il est estimé que les travaux de démolition débiteront au premier trimestre 2019 et que les travaux de construction pour un premier immeuble logistique commenceront au deuxième semestre 2019.

Activité locative

Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille immobilier d'Interinvest s'élève au 31 décembre 2018 à 93%, affichant une hausse de 2% par rapport à fin 2017 (91%). Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux a augmenté de 3% et s'élève à 88% au 31 décembre 2018 (85% fin 2017, 76% Greenhouse BXL inclus). Le taux d'occupation du portefeuille logistique reste stable à 98% au 31 décembre 2018 (98% fin 2017).

L'augmentation du taux d'occupation provient essentiellement de la prise en occupation de Greenhouse BXL qui est loué à 80%, de la location complète de Greenhouse Mechelen (immeuble tour à Mechelen Campus) et de l'acquisition de plusieurs sites logistiques qui sont entièrement loués.

Ce fut une année active au niveau des **transactions locatives**. En 2018, **38 contrats de bail à long terme** ont été conclus ou prolongés, bon pour 15% des revenus locatifs.

Dans le portefeuille de bureaux des contrats ont été signés pour 32.600 m² ou 21% des revenus locatifs du segment de bureaux. 22.800 m² ou 15% se rapportent à de nouvelles locations ou extensions. Ainsi le **WALL bureaux** (durée moyenne restante du contrat de bail jusqu'à la prochaine échéance) a augmenté et s'élève à 3,5 ans (3,1 ans au 31 décembre 2017). En outre, dans le segment des bureaux **38 contrats flexibles** ont été conclus pour Greenhouse Flex et les serviced offices à Bruxelles, Malines et Berchem.

Dans le segment logistique une superficie de 72.200 m² a été enregistrée, représentant 10% des revenus locatifs dans le segment logistique. 6% se rapporte à de nouvelles locations.

En outre, dans le segment logistique des **contrats temporaires** pour 35.200 m² ou 9% des revenus locatifs du segment logistique ont été conclus ou prolongés avec une durée indéterminée ou une durée de moins d'un an. Le **WALL logistique** augmente et passe de 4,4 ans au 31 décembre 2017 à 5,5 ans au 31 décembre 2018. C'est la conséquence des acquisitions aux Pays-Bas qui ont un effet prolongeant de 1,4 an sur le WALL logistique.

Capitaux propres

En novembre 2018 Interinvest a réalisé avec succès une **augmentation de capital** avec droit d'allocation irréductible de € 99,9 millions pour le financement du pipeline confirmé d'investissement qui s'élevait alors à € 197 millions. De ce pipeline, € 128 millions ont directement été convertis en décembre 2018 en investissements immobiliers générant immédiatement des revenus locatifs.

Il y a, en outre, également eu un renforcement des **capitaux propres** de € 10 millions en mai 2018 suite au dividende optionnel où 57,5% des actionnaires ont opté pour des actions.

La croissance du portefeuille immobilier est partiellement financée par l'augmentation de capital et partiellement par des capitaux d'emprunts. Cela donne une forte structure du bilan de sorte que le **taux d'endettement** d'Interinvest s'élève au 31 décembre 2018 à 43,5% (44,6% au 31 décembre 2017).

En raison de l'augmentation de capital en novembre 2018, la **capitalisation boursière** d'Interinvest a atteint le cap de € 500 millions au 31 décembre 2018.

Financements

Dans le cadre du financement de la croissance du portefeuille immobilier, le portefeuille de financement d'Interinvest a été agrandi en 2018 et ce pour € 88 millions ou 22%. **Un programme de papier commercial** a été lancé pour un montant maximal de € 70 millions (dont € 30 millions ont été utilisés au 31 décembre 2018). Ce papier commercial contribue à la diversification des sources de financement et à la future optimisation des frais de financement. Interinvest a également conclu en 2018 des nouvelles lignes de crédit bilatérales avec ses partenaires financiers et prolongé des financements. La durée moyenne des financements à long terme est ainsi restée quasiment stable à 4,4% fin 2018.

En ligne avec l'extension du portefeuille de financement des swaps de taux d'intérêt additionnels, pour couvrir les risques des taux d'intérêt, ont été achetés pour un montant notionnel de € 100 millions et des durées entre 5 et 7 ans. Le taux de couverture s'élève fin 2018 à 84% et correspond à la stratégie d'Interinvest de maintenir un **taux de couverture** d'au moins 80%. La durée moyenne des swaps de taux d'intérêt a été prolongée et est passée de 3,6 ans à 4,2 ans au 31 décembre 2018.

Ces financements, couvertures des taux d'intérêt et optimisations ont entraîné une baisse des **frais de financement moyen d'Interinvest** qui sont passés de 2,6% en 2017 à 2,4% en 2018.

Fin 2018, une réserve de € 113 millions de **lignes de crédit non utilisées** est disponible pour financer le pipeline consenti de projets d'acquisitions de € 57 millions, le remboursement de l'emprunt obligataire de € 25 millions échéant le 1 avril 2019 et pour le paiement du dividende en mai 2019. Interinvest a conclu en janvier 2019 un financement supplémentaire d'un montant de € 25 millions et une durée de 7 ans.

En raison du taux d'endettement limité de 43,5% au 31 décembre 2018, Interinvest peut encore investir environ € 120 millions au moyen de capitaux d'emprunt avant que la limite supérieure de la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.

Résultats

Le **plan de croissance stratégique**, axé sur la réorientation du portefeuille de bureaux et l'extension du portefeuille logistique, a été poursuivi avec succès en 2018 et a donné lieu à une hausse de l'EPRA résultat en 2018.

L'EPRA résultat de l'exercice 2018 a augmenté de 14% par rapport à l'exercice 2017. Les revenus locatifs ont augmenté de 11% suite aux acquisitions des exercices 2017 et 2018 et aux locations dans le portefeuille immobilier existant. La hausse des revenus locatifs est partiellement compensée par l'augmentation limitée des charges immobilières et des frais de financements plus élevés résultant de l'accroissement du portefeuille immobilier. Il y a une amélioration d'environ 2% de la marge d'exploitation qui passe de 81% en 2017 à 83% en 2018. Le taux d'intérêt moyen des financements a baissé et est passé de 2,6% en 2017 à 2,4% en 2018 suite aux renouvellements de crédits et à l'émission d'un papier commercial.

L'EPRA résultat par action a augmenté de 3% et s'élève à € 1,63 pour 2018 par rapport à € 1,58 en 2017. Ceci malgré une augmentation de 10% de la moyenne pondérée du nombre d'actions suite à l'augmentation de capital en novembre 2018 et au dividende optionnel en mai 2018.

Dividende

Le **dividende brut** de l'exercice 2018 s'élèvera, conformément à la stratégie annoncée, à € 1,40 par action (€ 1,40 pour 2017) ce qui correspond à un **rendement brut du dividende** de 6,8% sur base du cours de clôture de l'action Interinvest qui s'élève à € 20,60 au 31 décembre 2018. **La valeur nette** (juste valeur) s'élève à € 19,62 au 31 décembre 2018, par rapport à € 19,52 au 31 décembre 2017, de sorte que l'action cote avec une prime de 5% au 31 décembre 2018.

Les 5.397.554 nouvelles actions émises lors de l'augmentation de capital en novembre 2018, ont été émises sans coupon no. 21 et participent au résultat de l'exercice 2018 à partir du 30 novembre 2018. Le coupon no. 21 avait déjà été détaché le 15 novembre 2018 et donne droit à un dividende pro rata temporis pour l'exercice 2018 jusqu'au 29 novembre 2018 inclus, d'une valeur de € 1,28 par action. Le coupon no. 22 donne droit à un dividende pro rata temporis pour l'exercice 2018 à partir du 30 novembre 2018 jusqu'au 31 décembre 2018, d'une valeur de € 0,12 par action. Les deux coupons seront payés en mai 2019.



1.2. Portefeuille immobilier

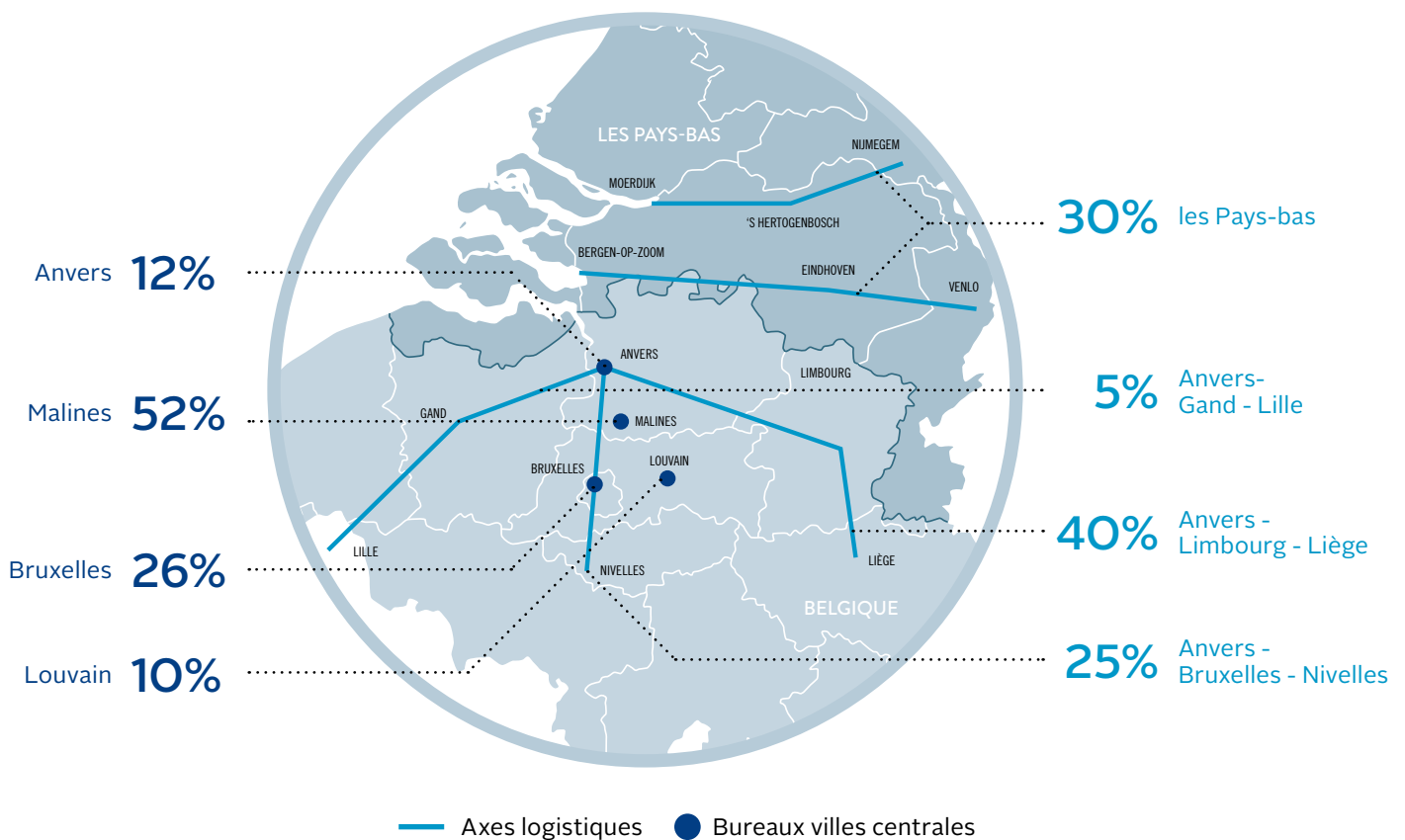
Chiffres clés*	31.12.2018					31.12.2017				
	Immobilier logistique			Bureaux	Total	Immobilier logistique			Bureaux	Total
	Belgique	Les Pays-Bas	Total Immobilier logistique	Total Bureaux		Belgique	Les Pays-Bas	Total Immobilier logistique	Total Bureaux	
Juste valeur des immeubles de placement (en millions €)	366	154	520	347	867	335	24	359	304	663
Proportion segment immobilier	42%	18%	60%	40%	100%	50%	4%	54%	46%	100%
Loyers contractuels (en millions €)	27	10	37	27	64	25	2	27	22	49
Rendement locatif pour les biens immobiliers disponibles à la location (en %)	7,5%	6,3%	7,2%	7,8%	7,4%	7,7%	6,9%	7,7%	7,0%	7,3%
Rendement locatif brut (y compris la valeur locative estimée sur inoccupation) pour biens immobilier disponibles à la location (en %)	7,7%	6,3%	7,3%	8,9%	7,9%	7,9%	6,9%	7,8%	9,1%	8,4%
Rendement locatif net (EPRA RIN) (en %)	6,3%	5,6%	6,1%	6,3%	6,2%	6,7%	5,9%	6,6%	5,3%	6,0%
Durée moyenne restante des contrats de bail(jusqu'à la prochaine échéance) (en années)	3,8	10,1	5,5	3,5	4,6	3,8	13,7	4,4	3,1	3,9
Taux d'occupation (EPRA) (en %)	97%	100%	98%	88%	93%	97%	100%	98%	85%	91%
Nombre de sites loués	24	8	32	13	45	23	2	25	12	37
Superficie locative brute (en 000 m ²)	589	196	785	238	1.023	550	34	584	211	795

* Toute la terminologie et son calcul sont repris au lexique sur le site web www.intervest.be, nommé "liste de terminologie et mesures alternatives de performance".

Nature du portefeuille

Fin 2018, la proportion entre les deux segments est de 60% d'immeubles logistiques et de 40% de bureaux par rapport à respectivement 54% et 46% au 31 décembre 2017. Intervest a ainsi atteint son objectif stratégique grâce au changement dans la composition du portefeuille qui évolue vers de l'immobilier logistique.

Répartition géographique du portefeuille



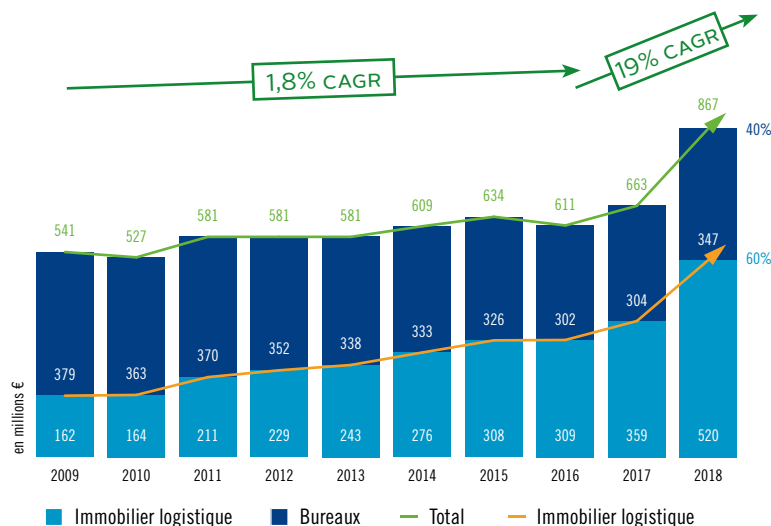
Intervest investit en Belgique dans des immeubles de bureaux en Belgique et de l'immobilier logistique en Belgique et aux Pays-Bas, immeubles de première qualité, qui sont loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles modernes, situés à des emplacements stratégiques, souvent des clusters. La part des bureaux est concentrée dans et autour des villes centrales comme Anvers, Malines, Bruxelles et Louvain et se situe aussi bien dans les centres urbains que sur des campus en dehors des villes. La part logistique du portefeuille en Belgique se situe sur les axes Anvers-Bruxelles-Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Gand - Lille. Aux Pays-Bas le portefeuille se concentre sur les axes Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen et Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo.

« En moins de deux ans Intervest a non seulement réussi à développer un portefeuille immobilier logistique aux Pays-Bas de plus de € 150 millions mais également à créer en même temps des clusters sur quelques-uns des principaux carrefours logistiques dans le sud des Pays-Bas. C'est une stratégie que nous poursuivrons résolument avec des projets de développement dans le pipeline à Roosendaal et à Eindhoven. »

- JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST

Juste valeur des immeubles de placement

En 2018, la **juste valeur des immeubles de placement** d'Intervest a augmenté de € 204 millions et s'élève au 31 décembre 2018 à € 867 millions (€ 663 millions au 31 décembre 2017).



Les immeubles de placement sont composés comme suit:

Chiffres clés (en millions €)	31.12.2018			31.12.2017		
	Immobilier logistique	Bureaux	Total	Immobilier logistique	Bureaux	Total
Immobilier disponible à la location	513	347	860	357	304	661
Réserve de terrain	5	0	5	2	0	2
Immobilier détenu par droit d'usage	2	0	2	0	0	0
Immeubles de placement	520	347	867	359	304	663

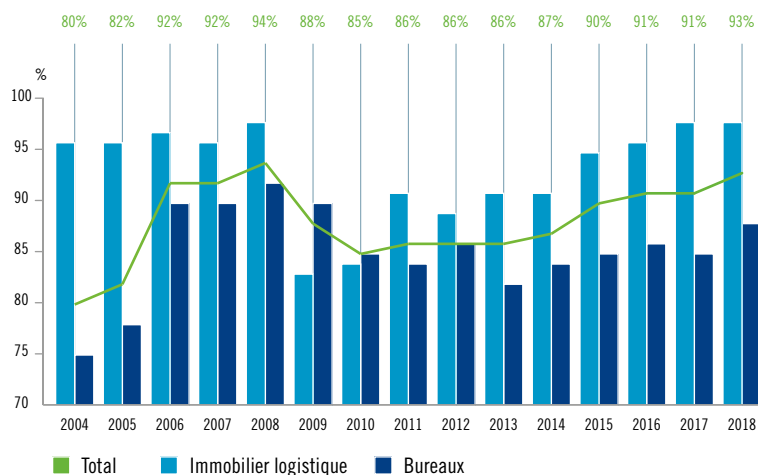
La juste valeur du **portefeuille logistique** a augmenté en 2018 d'environ € 161 millions ou 45% résultant:

- de l'acquisition de six sites logistiques aux Pays-Bas et un site logistique en Belgique pour une valeur d'acquisition totale de € 148 millions
- de l'acquisition du zone B de l'ancien site Ford à Genk par Genk Green Logistics pour une valeur d'acquisition de € 3 millions
- des investissements et extensions dans le portefeuille logistique existant pour € 1 million
- d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de 2% ou € 6 millions suite à l'aiguinement des rendements aux Pays-Bas et en Belgique
- des plus-values de € 1 million sur les acquisitions de 2018
- du traitement comptable de la valeur du droit d'usage pour l'immobilier détenu par le droit d'usage' de € 2 millions, conformément à IFRS 16 qui est d'application depuis le 1 janvier 2018.

En 2018, la juste valeur du **portefeuille de bureaux** a augmenté de € 43 millions ou 14% résultant principalement:

- de l'acquisition d'un site de bureaux en Belgique pour € 34 millions
- des investissements et extensions dans le portefeuille existant de € 9 millions, principalement dans Greenhouse BXL
- d'une baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant de 1% ou € 2 millions en raison d'une baisse de valeur générale résultant de l'ajustement des rendements, partiellement compensée par une augmentation de la juste valeur de Greenhouse BXL et Mechelen Campus Toren en raison des locations réalisées
- d'une plus-value de € 2 millions sur l'acquisition à Louvain en 2018.

Taux d'occupation



En 2018, le **taux d'occupation** total du portefeuille a évolué positivement. Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille immobilier d'Interinvest s'élève au 31 décembre 2018 à 93% et enregistre une augmentation de 2% par rapport à fin 2017 (91%).

Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux a augmenté de 3% et s'élève à 88% au 31 décembre 2018 (85% fin 2017, 76% Greenhouse BXL inclus).

Le taux d'occupation du portefeuille logistique reste stable à 98% au 31 décembre 2018 (98% fin 2017).

L'augmentation du taux d'occupation provient essentiellement de la prise en occupation de Greenhouse BXL qui est loué à 80%, de la location complète de Greenhouse Mechelen (immeuble tour à Mechelen Campus) et de l'acquisition de plusieurs sites logistiques qui sont entièrement loués.

1.3. Investissements

En 2016, Intervest avait fixé comme objectif d'accroître le portefeuille immobilier en vue d'atteindre plus de € 800 millions et de porter la proportion de l'immobilier logistique à 60% de l'ensemble du portefeuille immobilier. Cet objectif a été réalisé en 2018 de sorte que la valeur totale de l'immobilier s'élève à € 867 millions. La croissance met l'accent sur des **clusters logistiques** dans un rayon de 150 km autour d'Anvers et des **immeubles de bureaux contemporains, axés sur les services** à des emplacements aisément accessibles.

Intervest a acquis en **Belgique** un site logistique à Gand et un immeuble de bureaux à locataires multiples à Louvain. Les travaux pour le redéveloppement de Greenhouse BXL avec un troisième Greenhouse Flex ont également été achevés.

Intervest a ajouté aux **Pays-Bas** six nouveaux sites logistiques au portefeuille qui se situent à Vuren, Tilburg, Raamsdonksveer, Roosendaal et Eindhoven. 30% du portefeuille logistique est maintenant situé aux Pays-Bas.

Intervest a réalisé en 2018 des **nouvelles acquisitions** pour un montant de € 186 millions et des **extensions** et **investissements sur des sites existants** pour € 10 millions.

Les sites récemment acquis ont ensemble une superficie locative d'environ 227.200 m² et génèrent des revenus locatifs de largement € 12 millions sur base annuelle. Les acquisitions ont en moyenne un rendement initial brut de 6,4%.



Immobilier logistique en Belgique

La stratégie d'investissement d'Interinvest est axée sur des clusters situés à des emplacements logistiques aisément accessibles. Le Havenbedrijf Gent flamand - qui après une fusion fin 2017 avec le Zeeland Seaports néerlandais est devenu North Sea Port - est une région logistique en pleine expansion sur l'axe Anvers - Gand - Lille qui s'intègre à cette stratégie d'investissement. En 2018, Interinvest a fait un premier pas dans cette importante région logistique.

Gand, Eddastraat 21: sale-and-lease-back dans le port de Gand

En Belgique, Interinvest a étendu son portefeuille logistique vers la zone portuaire North Sea Port à Gand en réalisant une opération de sale-and-lease-back. Interinvest a acquis toutes les actions de la société immobilière qui est propriétaire d'un site logistique et concessionnaire du terrain, propriété de Haven Gent. Le site pharmaceutique aisément accessible de 38.000 m² - qui a été rénové pour environ 40% en 2018 - se compose de trois unités adjacentes et les toits sont intégralement équipés d'une installation photovoltaïque. Le site est depuis l'acquisition entièrement loué par un prestataire de services logistiques international pour un terme fixe de 10 ans.

La valeur d'acquisition du bien immobilier, propriétaire de la société immobilière, s'élève à € 23 millions et génère des revenus locatifs annuels correspondant à un rendement initial brut de 5,9%.

«Grâce à cette transaction à Gand le champ d'action d'Interinvest s'étend à la zone portuaire expansive North Sea Port. Cette transaction facilite ainsi les futures possibilités de croissance d'Interinvest, en vue de réaliser ici un nouveau cluster logistique.»

- JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERINVEST



Immobilier logistique aux Pays-Bas

En 2018, Intervest a mis l'accent sur la formation de clusters logistiques aux Pays-Bas.

La région de l'ouest du Brabant a en 2018 de nouveau été reconnue comme étant le meilleur hotspot² logistique des Pays-Bas.

À **Roosendaal** qui est en pleine expansion, Intervest occupe une position importante et à **Raamsdonksveer** sa position a été étendue dans le zoning industriel Dombosch grâce à la formation d'un cluster de trois sites logistiques.

Le nombre des immeubles de placement d'Intervest à **Tilburg** dans le zoning industriel Vossenbergh II a augmenté en acquérant un site additionnel dans le zoning industriel Katsbogten. Grâce à la situation centrale, la bonne infrastructure, l'accessibilité et le climat d'entreprise d'un niveau international Tilburg est le deuxième principal carrefour³ logistique des Pays-Bas.

Intervest occupe également une position à **Eindhoven** qui est idéalement située pour la distribution dans le sud des Pays-Bas grâce à la proximité de plusieurs autoroutes, un aéroport cargo et pour le transport de passagers, et un noyau ferroviaire.

Vuren, Hooglandseweg 6: centre de distribution built-to-suit

En juin 2018, Intervest a acquis les actions de la société immobilière Vastgoed Vuren bv, propriétaire d'un centre de distribution built-to-suit à Vuren et le terrain afférent. Vuren est aisément accessible par l'A15 et l'A27. Le nouveau projet de construction de 13.760 m² comprend plusieurs entrepôts climatisés et une partie de bureaux répartie sur deux niveaux, construits sur mesure pour le grossiste pharmaceutique The Medical Export Group (MEG). Les magasins sont climatisés et conviennent à l'entreposage de produits pharmaceutiques et de marchandises sensibles à la température. MEG a conclu un contrat de bail triple net pour un terme fixe de 10 ans à partir de la date de la réception au troisième trimestre 2018.

La valeur d'acquisition du bien immobilier s'élève à € 12,8 millions et génère des revenus locatifs annuels de € 0,8 million, ce qui correspond à rendement brut initial de 6,5%.

Raamsdonksveer, Zalmweg 41: premier cluster logistique aux Pays-Bas

En juillet 2018, Intervest a acquis un deuxième site logistique à Raamsdonksveer d'environ 35.000 m² de magasins et mezzanine et d'environ 700 m² de bureaux. Le centre de distribution est loué depuis 2015 par Dome Vastgoed et est exploité par Welzorg, le deuxième principal fournisseur d'accessoires d'aide à la mobilité aux Pays-Bas. Le site avoisine le centre de distribution qu'Intervest a acquis en 2017, de sorte qu'un cluster stratégique d'immeubles a été créé en ce lieu.

La valeur d'acquisition s'élève à € 24 millions et le site génère des revenus locatifs annuels de € 1,2 million, ce qui correspond à rendement brut initial de 5,1%.

Ce site a été acquis en même temps que Silver Forum à Eindhoven via une transaction sous droits d'enregistrement.

2 Source: www.Logistiek.nl - <https://www.logistiek.nl/warehousing/nieuws/2018/05/west-brabant-prolongeert-logistieke-hotspot-nr-1-positie-101163402>

3 Source: www.Logistiek.nl - <https://www.logistiek.nl/warehousing/nieuws/2018/05/west-brabant-prolongeert-logistieke-hotspot-nr-1-positie-101163402>

Eindhoven, Flight Forum 1800 - 1950: centre de distribution Silver Forum

Intervest occupe à Eindhoven une position importante à Flight Forum, un emplacement stratégique à accessibilité multimodale, situé sur le terrain d'Eindhoven Airport grâce à l'acquisition du centre de distribution Silver Forum.

Silver Forum a une superficie locative totale d'environ 24.300 m² de magasins et mezzanine, d'environ 5.900 m² de bureaux séparés et dispose d'environ 200 emplacements de parking autour de l'immeuble. L'immeuble a une forme organique frappante avec une façade courbe argentée. Depuis 2002, le centre de distribution est intégralement loué à la société high-tech cotée en bourse ASML, leader mondial de production de machines fabriquant des semi-conducteurs.

La valeur d'acquisition s'élève à € 16,4 millions et le site génère des revenus locatifs annuels de € 1,8 million, ce qui correspond à rendement brut initial de 10,8%.

Ce site a été acquis en même temps que le site situé Zalmweg 41 à Raamsdonksveer via une transaction sous droits d'enregistrement.

Raamsdonksveer, Steurweg 2: renforcement du cluster par un sale-and-lease-back

Intervest a acquis mi-décembre 2018 un troisième site dans le zoning industriel Dombosch à Raamsdonkseer en réalisant une opération de sale-and-lease-back pour le siège principal d'Itsme bv, grossiste et fournisseur en matière de composants électrotechniques et mécaniques. Le centre de distribution avec un immeuble de bureaux afférent séparé a une superficie d'environ 14.500 m². Itsme loue l'ensemble du site depuis la date d'acquisition pour un terme fixe de 12 ans sous un régime de triple net.

La valeur d'acquisition totale s'élève à € 10,7 millions et le site génère des revenus locatifs annuels de € 0,8 million, ce qui correspond à un rendement brut initial de 7,2%.

Tilburg, Belle van Zuylenstraat 10-11: formation de cluster par sale-and-lease-back

Intervest a ajouté fin décembre 2018 un deuxième site à Tilburg à son portefeuille. Intervest est devenu propriétaire par une opération de sale-and-lease-back du siège du détaillant de décoration intérieur Kwantum, part de Homefashion Group. Le site se trouve dans le zoning industriel Katsbogten et comprend un centre de distribution et un immeuble de bureaux afférent d'ensemble 28.000 m². Kwantum loue la totalité du site depuis la date d'acquisition pour un terme fixe de 10 ans sous un régime de triple net et agrandira et rénovera au cours de la première année de la convention l'immeuble de bureaux de façon approfondie et durable. Le centre de distribution sera également simultanément modernisé. Kwantum qui est le leader du marché en matière de produits pour murs, fenêtres et sols, dispose d'un propre site web et compte plus de 100 magasins propres au Benelux.

La valeur d'acquisition totale s'élève à € 22,1 millions et ce site génère des revenus locatifs annuels de € 1,3 million, ce qui correspond à un rendement brut initial de 5,7%.

Roosendaal, Leemstraat 15: sale-and-lease-back d'un important complexe logistique

Intervest a conclu fin décembre 2018 une opération de sale-and-lease-back pour un site logistique à Roosendaal d'une superficie totale d'environ 38.200 m² d'entrepôts et de bureaux afférents, situé sur un terrain de plus de 13 hectares dans le zoning industriel Majoppeveld Noord. Le site abrite le siège et un des principaux centres de distribution de Jan de Rijk Logistics, un prestataire de service leader en matière de transport et de logistique.

Le site est depuis la date d'acquisition entièrement loué par Jan de Rijk Logistics pour un terme fixe de 15 ans sous un régime de triple net.

La valeur d'acquisition totale s'élève à € 38,5 millions et ce site génère des revenus locatifs annuels de € 2,1 millions, ce qui correspond à un rendement brut initial de 5,5%.

Bureaux en Belgique

En 2018, Intervest a continué à développer sa stratégie consistant à investir dans des bureaux inspirants à locataires multiples situés à des emplacements aisément accessibles dans les grandes agglomérations en Flandre.

Leuven, Philipssite 5: Ubicenter, immeuble de bureaux à locataires multiples

En décembre 2018, Intervest a acquis le complexe de bureaux Ubicenter qui est axé sur les services. Ubicenter qui est un complexe de bureaux contemporain de 23.150 m² situé sur Philipssite dans la périphérie de Louvain, est loué pour plus de 95% à 12 locataires. L'immeuble qui dispose d'un foyer, d'un restaurant d'entreprise, d'un auditorium et d'un centre d'affaires exploités par MC Square, s'intègre parfaitement au concept Greenhouse flexible business hub d'Intervest à Anvers, Malines et Bruxelles où les espaces de bureaux classiques sont combinés à un éventail de services, des serviced offices, du coworking, des salles de réunion communes et à des espaces pour événements.

La valeur d'acquisition totale s'élève à € 33,7 millions et génère des revenus locatifs annuels de € 2,8 millions, ce qui correspond à un rendement brut initial de 8,2%. La transaction est structurée comme un transfert d'un droit d'emphytéose en vigueur jusqu'en 2099, où la ville de Louvain conserve les droits de propriété résiduaire.



Projets réalisés en 2018

Diegem, Berkenlaan 8: redéveloppement Greenhouse BXL avec troisième Greenhouse Flex

Intervest se positionne comme une société immobilière qui va au-delà de la simple location de mètres carrés. Intervest va *beyond real estate*. En étant à l'écoute des souhaits des clients, en réfléchissant ensemble et en anticipant, Intervest peut 'décharger' les clients et offrir une plus-value.

Greenhouse représente 'le nouveau travail' où des bureaux sur mesure, serviced offices en lounges de coworking sont combinés à des espaces de réunions et d'événements modernes et à des services supplémentaires. Le concept stimule l'interaction entre visiteurs, locataires fixes et flexibles.

En 2016, Intervest avait déjà réorienté l'immeuble de bureaux Greenhouse Antwerp en un immeuble de bureaux à succès, innovant et inspirant à locataires multiples axé sur les services et où les espaces classiques de bureaux sont combinés à des espaces de travail flexibles. À Malines, l'immeuble de bureaux tour à Mechelen Campus - où le concept de travail flexible a été introduit en premier en 2012 - a été rebaptisé en Greenhouse Mechelen. Les travailleurs flexibles peuvent utiliser les trois emplacements de Greenhouse: Anvers, Malines et Bruxelles. Le nombre de travailleurs flexibles a par ailleurs fortement augmenté au cours de deuxième semestre 2018. Au total, 38 contrats flexibles ont été conclus en 2018 avec des coworkers ou des locataires de serviced offices.

Le départ du locataire de son immeuble à Diegem début 2017 a offert à Intervest l'opportunité de réaliser également à cet emplacement aisément accessible un redéveloppement de cet immeuble de qualité qui est parfaitement approprié pour le **repositionnement** en un concept Greenhouse. Après une rénovation approfondie, Greenhouse BXL a ouvert au quatrième trimestre 2018. Greenhouse BXL a un hall d'entrée en verre imposant qui fait office de lieu de rencontre et espace d'événements multifonctionnels. Il y a également plusieurs salles de réunions et d'événements dont un auditorium ayant une capacité de 200 personnes. L'immeuble compte deux restaurants. Le Grand Café 'The Velvet Corner' offre un large assortiment de sandwiches et de salades. Le restaurant d'entreprise 'The Greenery' propose un menu plus complet. Les locataires peuvent utiliser un service desk qui garantit une approche plus personnelle en fonction de leurs besoins.

Les premiers locataires Cazimir et Owens & Minor ont aménagé en 2018 et début 2019 Greenhouse BXL accueillera Essity, Konica Minolta et Goodyear. Ils seront rejoints fin 2019 par Roche. Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation total s'élève à 80% et environ 10% de la superficie locative est encore disponible comme superficie de bureaux traditionnelle. Entre-temps, les premiers locataires des serviced offices ont aménagé dans le nouvel immeuble de bureaux.

L'investissement total de ce projet de redéveloppement s'élève à € 10 millions, dont € 8 millions en 2018 et € 2 millions en 2017.

Intervest avait également acheté début 2017 le bureau adjacent inoccupé situé Berkenlaan 7, au prix du terrain de € 1,8 million avec l'intention de démolir l'immeuble existant et d'intégrer le site dans Greenhouse BXL en créant un espace aéré supplémentaire avec un parc, des possibilités de détente et un parking souterrain. Les travaux de réorientation seront élaborés et concrétisés en 2019.

1.4. Potentiel de développement pour 2019

Intervest poursuit en Belgique le redéveloppement de la zone B de l'ancien site Ford à Genk et prévoit aux Pays-Bas trois développements logistiques consentis qui seront réalisés en 2019. Après réalisation, ces développements agrandiront la formation de clusters qu'Intervest ambitionne aux Pays-Bas.

Belgique

'Genk Green Logistics': le redéveloppement de la zone B de l'ancien site Ford à Genk a commencé

Genk Green Logistics est une société coopérative entre d'une part Intervest et Group Machiels d'autre part, qui en collaboration avec le promoteur MG Real Estate et DEME Environmental Contractors, réalisera le redéveloppement d'un des plus vastes hubs logistiques à accès trimodal en Flandre.

Le site a une **situation stratégique** dans l'important corridor logistique Anvers - Limbourg - Liège. La totalité du site Ford a une superficie de terrain de 133 hectares. Le site dispose d'un accès trimodal par le canal Albert, le rail et la proximité de l'E314 et l'E313. La grande envergure de ce site et son accès trimodal sont des atouts uniques pour promouvoir Genk Green Logistics en tant que hotspot logistique. Genk Green Logistics a acheté le terrain de la zone B du site Ford, ayant une superficie de 42 hectares. La zone A est destinée au domaine public et aux fonctions communes. De Vlaamse Waterweg est propriétaire de la zone C.

Genk Green Logistics planifie un **tout nouveau projet de constructions** dans la zone B qui consistera en un complexe logistique state-of-the-art d'environ **250.000 m²** après développement complet. L'objectif est de développer cette superficie en phases, réparties sur plusieurs immeubles, échelonnées selon les estimations sur une période de cinq ans.

Genk Green Logistics représente un plan de développement dont l'accent commercial repose nettement sur l'e-commerce. Genk Green Logistics espère pouvoir attirer ainsi un large éventail d'utilisateurs sur le site, allant de détaillants pour activités d'e-commerce, de prestataires de service d'e-fulfilment à des tierces parties logistiques classiques. Genk Green Logistics sera toutefois ouvert à d'autres besoins logistiques ou à toute forme de fabrication intelligente.

Genk Green Logistics concentre avec ses partenaires de l'expertise en matière d'investissement, de développement et d'assainissement de terrains d'entreprises de grande envergure. Les partenaires associés et de Genk Green Logistics envisagent donc de développer le projet en collaboration avec toutes les parties prenantes en un concept total, qui sera un atout majeur pour la vaste région.

Au cours de 2018 quelques étapes importantes ont été franchies lors du redéveloppement de l'ancien site Ford à Genk :

- La convention d'achat-vente sous seing privé avec les autorités flamandes a été conclue le 25 mai 2018 et l'acte authentique a été passé le 24 septembre 2018 par lequel Genk Green Logistics est devenu propriétaire de la zone B avec l'engagement de redévelopper cette zone en un noyau logistique.
- Le 26 juillet 2018 Genk Green Logistics a obtenu de la FSMA l'agrément de société réglementée immobilière institutionnelle (SIRI) de droit belge. La société anonyme Genk Green Logistics, dont les actionnaires sont Intervest et Group Machiels, a été créée le 30 août 2018.
- Genk Green Logistics a entamé la commercialisation du développement de nouvelles constructions sur la zone B.
- Genk Green Logistics a introduit en août 2018 une demande auprès de 'Agentschap Innoveren en Ondernemen' afin d'obtenir une convention de reconversion de friches industrielles pour faciliter le développement. La demande a été déclarée recevable et fondée en décembre 2018.

De Vlaamse Waterweg effectuera au cours des prochaines années des travaux de démolition, d'assainissement et d'infrastructure sur la zone A mais le développement de nouvelles constructions sur de grandes parties de la zone B peut être entamé simultanément. Genk Green Logistics croit fermement en l'attraction commerciale de la région et aux avantages que le projet de grande envergure peut offrir aux prestataires de services logistiques et construira un premier immeuble d'environ 20.000 m² sans location préalable. Le premier immeuble peut être opérationnel en 2020.

Dans le courant de 2019 et 2020, Genk Green Logistics payera un montant de € 12 millions en phases à De Vlaamse Waterweg pour les travaux de démolition, d'assainissement et d'infrastructure en fonction de la progression des travaux. Intervest communiquera de façon détaillée les informations relatives aux financements, rendements et autres conditions annexes en fonction de la progression des différentes phases. Selon l'aboutissement exact, la valeur d'investissement finale du projet variera entre € 120 millions et € 150 millions.

Pays-Bas

Roosendaal, Braak 1: acquisition d'un terrain pour le développement d'un projet logistique

Intervest a signé en janvier 2018 une convention sous seing privé, sous les conditions suspensives habituelles, pour l'acquisition d'un terrain de 3,9 hectares situé dans le zoning industriel Borchwerf I à Roosendaal. Intervest réalisera, en collaboration avec un promoteur spécialisé, un complexe logistique state-of-the-art sur ce terrain qui se composera de plus de 24.100 m² de magasin, de 3.200 m² de mezzanine et de 600 m² de bureaux. Après les travaux de démolition, le terrain viabilisé sera transmis à Intervest en 2019 après quoi les travaux de construction pourront commencer. La réception est prévue pour le quatrième trimestre 2019.

La commercialisation du complexe est en cours. Le prix d'acquisition final dépendra de la situation locative au moment de la réception de l'immeuble et variera entre € 18,3 millions et € 20,9 millions. Il est actuellement supposé que l'immeuble générera environ € 1,3 million de revenus locatifs sur base annuelle et que rendement initial brut en fonction de la durée du contrat de bail qui sera conclu, variera entre 7,1% et 6,2%.

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

Sous les conditions suspensives habituelles, Intervest a conclu en novembre 2018 une convention d'achat turnkey pour l'acquisition d'un développement logistique près de l'aéroport d'Eindhoven sur un terrain d'environ 33.000 m².

Gold Forum est un projet de développement logistique state-of-the-art et durable d'environ 21.000 m² qui formera un ensemble architectural et fonctionnel avec l'immeuble industriel Silver Forum acquis en 2018, créant ainsi un complexe logistique de près de 50.000 m². Gold Forum aura tout comme Silver Forum une forme organique frappante mais ici avec une façade courbe dorée.

L'immeuble logistique sera développé par et aux risques de Kero Vastgoed, un promoteur néerlandais de la région d'Eindhoven. La réception est prévue au troisième trimestre 2019 au moment où Intervest acquerra l'immeuble. Kero Vastgoed accorde une garantie locative de deux ans après la date d'acquisition à concurrence de € 1,2 million par an.

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

Roosendaal, Blauwhekken 2: troisième site logistique à Roosendaal

Intervest a conclu, sous les conditions suspensives habituelles, une convention en novembre 2018 pour l'acquisition d'un projet de construction built-to-suit certifié BREAAAM Very Good dans le zoning industriel Borchwerf II. Le nouveau projet de 17.800 m² pour activités de production et de distribution qui sera réceptionné au premier trimestre 2019, lorsqu'Intervest deviendra propriétaire et lorsque le bail triple net prendra cours pour un terme fixe de 15 ans.

Le nouvel entrepôt aura un look frappant avec une façade avant munie d'un auvent en saillie et de vitres sur toute la hauteur de l'immeuble. Le toit sera équipé d'une installation photovoltaïque.

Intervest occupe avec cette acquisition une troisième position à Roosendaal et poursuit ainsi la formation de clusters dans l'ouest du Brabant, le hotspot logistique numéro 1.

La valeur d'acquisition totale s'élèvera à € 16,8 millions et générera des revenus locatifs annuels de € 1,0 million, ce qui correspond à un rendement brut initial de 5,7%.

1.5. Activité locative

En 2018, Interinvest a **prolongé ou renouvelé à long terme au total 15% des revenus locatifs**. Cela s'élevait à 9% en 2017. 38 transactions locatives ont été conclues pour une superficie globale de 105.000 m² avec des nouveaux locataires ou des locataires existants. En 2018, l'activité locative d'Interinvest s'est principalement concentrée sur des contrats avec des nouveaux locataires, notamment 8% des revenus locatifs (3% en 2017) lors de 18 transactions. Au niveau des extensions et prolongations Interinvest a conclu 20 transactions, bon pour 45.400 m² ou 6% des revenus locatifs net (6% en 2017).

Interinvest a loué dans le **portefeuille de bureaux** 32.600 m² lors de 30 transactions, bon pour 21% des revenus locatifs dans le segment des bureaux. Cela s'élevait à 6% en 2017 lors de 20 transactions. Il s'agit d'un mixte de nouveaux locataires (12% des revenus locatifs des bureaux), dont Roche, Goodyear, Konica Minolta, Owens & Minor, Essity et Cazimir qui se sont installés dans Greenhouse BXL, mais également de prolongations et extensions avec des locataires existants (9% des revenus locatifs des bureaux) tels que Galapagos et Cochlear à Malines et Rexel à Zellik.

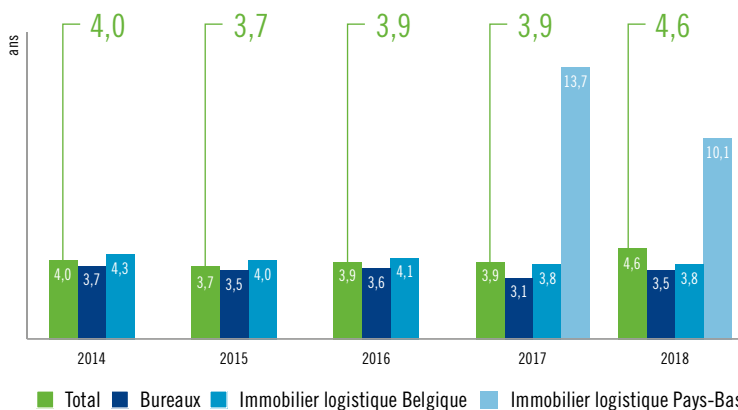
Dans le **portefeuille logistique** 72.200 m² ont été loués lors de huit transactions, bon pour 10% des revenus locatifs du segment logistique. Cela s'élevait à 12% en 2017 lors de 10 transactions. Il s'agit ici aussi principalement de contrats conclus avec des nouveaux locataires, notamment 6% des revenus locatifs logistiques. Il a été ainsi possible de remplir d'avance quelques sites où il fallait s'attendre à de l'inoccupation de sorte que le taux d'occupation du segment logistique reste stable par rapport à fin 2017.

En plus de ces locations et prolongations à long terme, dans le segment logistique des **contrats temporaires** pour 35.200 m² ou 9% des revenus locatifs du segment logistique ont été conclus ou prolongés pour une durée indéterminée ou une durée de moins d'un an. En outre, **38 contrats flexibles** ont été conclus pour Greenhouse Flex et les serviced offices à Bruxelles, Malines et Berchem. La flexibilité de la nouvelle formule Greenhouse Flex permettant aux abonnés d'utiliser les lounges de coworking dans les trois emplacements Greenhouse à Anvers, Bruxelles et Malines a entraîné une augmentation du nombre de coworkers. Les serviced offices dans Greenhouse Antwerpen étaient déjà entièrement loués et ceux à Bruxelles seront exploités à partir de début 2019.



1.6. Durée des contrats de bail dans le portefeuille

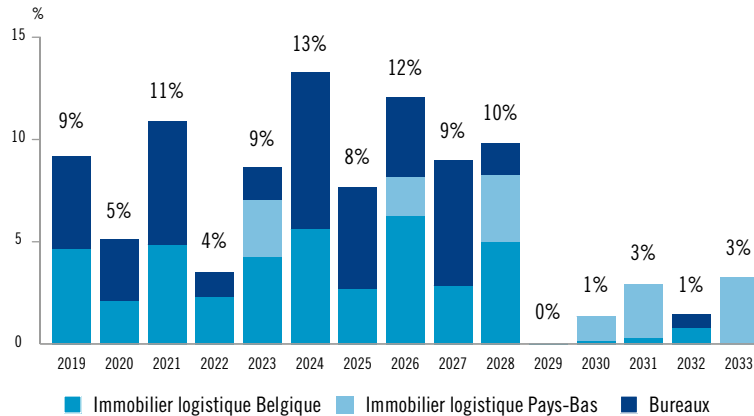
Durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance



Pour les bureaux, la durée de location moyenne restante jusqu'à la prochaine échéance (WALL) est de 3,5 ans au 31 décembre 2018 par rapport à 3,1 ans au 31 décembre 2017. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m²) qui représentent 67% de l'ensemble des revenus locatifs restants et qui ont donc un grand impact sur les résultats d'Interinvest, la prochaine échéance (au 1er janvier 2019) se situe en moyenne à 3,8 ans par rapport à 3,4 ans fin décembre 2017. Cette amélioration de la durée de location restante provient essentiellement des nouveaux contrats de bail conclus pour Greenhouse BXL, souvent avec un terme de 6 ans ou plus, qui ont ainsi un effet positif de 0,4 an sur la durée moyenne restante des contrats de bail.

Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 5,5 ans au 31 décembre 2018, par rapport à 4,4 ans au 31 décembre 2017. Cette augmentation provient essentiellement de l'acquisition de cinq sites logistiques qui sont loués à long terme. Ils augmentent la durée restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance de 1,4 an et donnent un WALL logistique aux Pays-Bas qui s'élève à 10,1 ans au 31 décembre 2018.

Échéance finale des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille



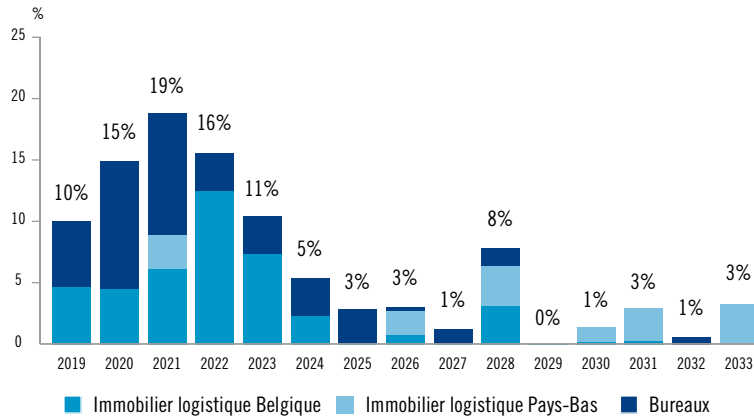
Les dates d'échéance des contrats de bail d'Interinvest sont bien réparties sur les prochaines années. Sur base du loyer annuel, 9% des contrats ont une échéance en 2019. En 2020, seulement 5% des contrats de bail vient à échéance.

Le 16 février 2018, Interinvest a lu dans la presse que Medtronic avait l'intention de fermer sa succursale logistique à Opglabbeek. Le loyer annuel de Medtronic représente 3% de l'ensemble des revenus locatifs contractuels d'Interinvest. Le contrat a une première possibilité de résiliation au 31 août 2022. Entre-temps, les premières négociations sont en cours avec Medtronic afin d'examiner les options d'une relocation éventuelle et de la fin du contrat de bail en 2022.

Le contrat de bail avec PricewaterhouseCoopers à Woluwe Garden se termine le 31 décembre 2021. Il est entre-temps clair pour Interinvest que ce locataire, qui représente 5% des revenus contractuels d'Interinvest, ne désire pas signer un nouveau contrat de bail après cette échéance et qu'il quittera l'immeuble fin 2021. Interinvest a déjà prouvé avec le repositionnement réussi de Greenhouse BXL que le départ éventuel d'un locataire important ne doit pas nécessairement être négatif. Au cours de 2019 les futures possibilités pour cet immeuble seront examinées, aussi bien au niveau d'un redéveloppement en Greenhouse-hub qu'au niveau d'un désinvestissement.

Également en ce qui concerne Nike Europe Holding, représentant 4% des revenus locatifs contractuels, la société ne connaît pas les intentions de renouvellement ou non la convention de mise à disposition qui se termine partiellement en 2020 et partiellement en 2021.

Prochaine échéance des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille



Étant donné les contrats de bail sont souvent du type 3/6/9, un grand nombre de locataires ont la possibilité de résilier leur contrat de bail tous les trois ans. Ce graphique montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire). Étant donné qu'Interinvest a plusieurs contrats de bail à long terme, tous les contrats de bail ne sont pas résiliables dans les trois ans.

Ce graphique montre le scénario hypothétique au 31 décembre 2018 au cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la prochaine échéance intermédiaire. C'est le pire des scénarios, les locataires qui sont partis en 2018 n'ont résilié en moyenne qu'après une période locative d'environ 8 ans, 14 ans en 2017.

En 2019, 10% des contrats de bail ont une échéance intermédiaire ou finale, dont 5% dans le portefeuille de bureaux et 5% dans l'immobilier logistique.



2. Résultats financiers annuels 2018

2.1. Résumé

L'EPRA résultat d'Intervest pour l'exercice 2018 s'élève à € 31,2 millions. Ce résultat signifie une augmentation de 14% par rapport au résultat de € 27,4 millions en 2017. L'EPRA résultat par action a augmenté de 3% et s'élève en 2018 à € 1,63 par rapport à € 1,58 en 2017. Ceci malgré une augmentation de 10% de la moyenne pondérée du nombre d'actions suite à l'augmentation du capital en novembre 2018 et le dividende optionnel en mai 2018.

Cette augmentation de l'EPRA résultat provient essentiellement de la hausse de 11% des revenus locatifs suite aux acquisitions des exercices 2017 et 2018 et aux locations dans le portefeuille immobilier existant, partiellement compensée par la hausse limitée des charges immobilières et les frais de financements plus élevés en raison de la croissance du portefeuille.

L'amélioration de la marge d'exploitation s'élève à environ 2% et passe de 81% en 2017 à 83% en 2018. Le taux d'intérêt moyen des financements a baissé et passe de 2,6% en 2017 à 2,4% en 2018 suite aux renouvellements de crédits et à l'émission d'un programme de papier commercial.

2.2. Chiffres clés

Nombre d'actions	2018	2017
Nombre d'actions en fin d'année	24.288.997	18.405.624
Nombre d'actions copartageantes	24.288.997	17.740.407
<i>Nombre d'actions copartageantes coupon 21</i>	18.891.443	<i>npa</i>
<i>Nombre d'actions copartageantes coupon 22</i>	24.288.997	<i>npa</i>
Moyenne pondérée du nombre d'actions	19.176.981	17.409.850
Résultat par action		
Résultat net (€)	1,78	1,22
EPRA résultat sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions (€)	1,63	1,58
Pourcentage de distribution (%)	86%	89%
Dividende brut (€)	1,40	1,40
Pourcentage précompte mobilier	30%	30%
Dividende net (€)	0,9800	0,9800
Donnée du bilan par action - part du Groupe		
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,62	19,52
Valeur active nette EPRA (€)	19,88	19,62
Cours boursier à la date de clôture (€)	20,60	22,49
Prime par rapport à la valeur nette (%)	5%	15%

* Intervest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée publique ayant une obligation de distribution de 80% au minimum du résultat net, ajustée pour les éléments non cash-flow, les plus-values ou moins-values réalisées sur les immeubles de placement et la réduction de la dette.

** Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2019.

2.3. EPRA Chiffres clés

EPRA chiffres clés	31.12.2018	31.12.2017
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	1,63	1,58
EPRA VAN (en € par action)	19,88	19,62
EPRA VANNN (en € par action)	19,49	19,28
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	6,2%	6,0%
EPRA RIN Ajusté (en %)	6,4%	6,2%
EPRA Taux de vacance locative (en %)	6,7%	13,8%
EPRA ratio de coûts (y compris frais directs de vacance)	17,4%	19,0%*
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance)	16,2%	17,6%*

- * Chiffres modifiés après l'ajustement du calcul de l' EPRA Ratio de coût, suite à une analyse approfondie des définitions EPRA.
 Chiffres tels que publiés dans le Rapport annuel 2017. :
 EPRA Ratio de coûts (y compris frais directs de vacance): 20,6%
 EPRA Ratio de coûts (y compris frais directs de vacance): 19,1%

L'EPRA RIN et l'EPRA RIN ajusté au 31 décembre 2018 augmentent par rapport au 31 décembre 2017 suite aux locations dans le portefeuille existant, compensés par les acquisitions réalisées dans le courant de 2017 et 2018 à des rendements plus aiguisés.

L'EPRA ratio des coûts au 31 décembre 2018 a baissé par rapport au 31 décembre 2017, suite aux revenus locatifs plus élevés résultant d'acquisitions et à la hausse limitée des charges immobilières.



Tilburg

2.4. Compte de résultats consolidés

en milliers €	2018	2017
Revenus locatifs	47.920	43.349
Charges relatives à la location	-53	-4
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	806	623
Résultat immobilier	48.673	43.968
Charges immobilières	-6.394	-6.162
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-2.725	-2.729
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	39.554	35.077
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.033	-7.274
Autre résultat sur portefeuille	-2.472	-89
Résultat d'exploitation	44.115	27.714
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs)	-8.005	-7.467
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-1.615	1.119
Impôts	-390	-180
RÉSULTAT NET	34.105	21.186
Intérêts minoritaires	-9	0
RÉSULTAT NET - part du Groupe	34.114	21.186
Note:		
EPRA résultat	31.168	27.430
Résultat sur portefeuille	4.561	-7.363
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-1.615	1.119

Analyse des résultats ¹

La stratégie d'Interinvest est axée sur une réorientation du portefeuille de bureaux et une croissance du portefeuille immobilier logistique. Pour l'exercice 2018, les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élèvent à € 47,9 millions et augmentent ainsi de € 4,6 millions ou 11% par rapport à l'exercice 2017 (€ 43,3 millions).

Les revenus locatifs du portefeuille immobilier augmentent de € 4,0 millions. C'est une hausse de 17% par rapport à 2017. L'augmentation provient essentiellement des investissements de 2017 qui contribuent en 2018 au résultat d'une année complète, ainsi que des nouvelles acquisitions logistiques à Vuren, Eindhoven, Raamsdonksveer, Roosendaal, Tilburg et Gand qui donnent également lieu à une augmentation des revenus locatifs. Les extensions réalisées en 2017 dans les sites existants à Herentals et Herstal contribuent également à l'augmentation des revenus locatifs.

Les revenus locatifs dans le segment de bureaux augmentent légèrement de € 0,6 million suite aux nouvelles locations d'espaces inoccupés dans, entre autres, Mechelen Campus Toren et Woluwe Garden. Les locations dans Greenhouse BXL contribueront en 2019 graduellement

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs de l'exercice 2017.

aux revenus locatifs de la société. L'acquisition d'Ubicenter à Louvain en décembre 2018, contribuera également en 2019 au résultat d'une année complète.

Les revenus locatifs dans le portefeuille immobilier logistique augmentent de 17% suite aux acquisitions aux Pays-Bas et de 2% dans le portefeuille de bureaux suite aux locations dans le portefeuille existant.

Les **charges immobilières** s'élèvent pour l'exercice 2018 à € 6,4 millions (€ 6,2 millions). La hausse limitée de € 0,2 million provient principalement de (i) l'augmentation des frais de gestion immobilière de € 0,5 million suite à l'élargissement de l'équipe Intervest en raison de la croissance du portefeuille immobilier, (ii) partiellement compensée par la baisse des frais techniques.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 2,7 millions pour l'exercice 2018 et restent ainsi au même niveau que l'année dernière (€ 2,7 millions).

L'augmentation des revenus locatifs combinée à la hausse limitée des charges immobilières et les frais généraux stables, résultent en 2018 en une augmentation de € 4,5 millions ou 13% du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille**, qui s'élève à € 39,6 millions (€ 35,1 millions). Il y a ainsi une amélioration de la marge d'exploitation d'Intervest qui passe de 81% en 2017 à 83% pour l'exercice 2018.

Intervest n'a pas désinvesti des immeubles de placement au cours de l'exercice 2018.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent en 2018 à € 7,0 millions (€ - 7,3 millions). Les variations positives de la juste valeur résultent de:

- la hausse de la juste valeur du portefeuille logistique de 2% ou € 7,4 millions en raison de l'aiguïsement des rendements aux Pays-Bas et Belgique et des plus-values sur les acquisitions réalisées en 2018
- la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € -0,4 million, comprenant la baisse de valeur générale de 1% ou € 2,3 millions (en raison de l'ajustement des rendements, partiellement compensé par une hausse de la juste valeur de Greenhouse BXL et Mechelen Campus Toren suite aux locations réalisées) et la plus-value sur l'acquisition à Louvain en 2018 pour € 1,9 million.

L'autre **résultat sur portefeuille** s'élève en 2018 à € -2,5 millions (€ -0,1 million) et comprend essentiellement la provision pour impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre d'Intervest aux Pays-Bas et en Belgique.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur variations des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives))** s'élève en 2018 à € -8,0 millions (€ -7,5 millions). L'augmentation des frais de financement résulte de la croissance du portefeuille immobilier. Les refinancements réalisés en 2017 et 2018 en vue de l'optimisation de la structure de financement donnent lieu, ensemble avec le programme de papier commercial lancé en juillet 2018, à une compensation partielle de la hausse de ces frais et à une baisse des frais de financement moyen d'Intervest.

Le taux d'intérêt moyen des financements de la société s'élève pour l'exercice 2018 à 2,4% y compris les marges bancaires (2,6% en 2017).

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** comprennent le changement de la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à IAS 39, ne peuvent être classés comme instrument de couverture du flux de trésorerie, d'un montant de € -1,6 million (€ 1,1 million).

Pour l'exercice 2018, le **résultat net** d'Intervest s'élève à € 34,1 millions (€ 21,2 millions) et peut être réparti comme suit:

- l'**EPRA résultat** de € 31,2 millions (€ 27,4 millions) ou une augmentation de € 3,7 millions ou 14% suite principalement à l'augmentation des revenus locatifs résultant des acquisitions des exercices 2017 et 2018 et aux locations dans le portefeuille immobilier existant, partiellement compensée par une hausse limitée des charges immobilières et des frais de financement plus élevés suite à la croissance du portefeuille immobilier.
- le **résultat sur portefeuille** de € 4,6 millions (€ -7,4 millions)
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** d'un montant de € - 1,6 million (€ 1,1 million).

Pour l'exercice 2018, cela représente pour Intervest un EPRA résultat € 31,2 millions. Compte tenu de la moyenne pondérée des 19.176.981 actions cela donne pour l'exercice 2018 un **EPRA résultat par action** de € 1,63 par rapport à € 1,58 par action pour l'exercice 2017.

Intervest avait décidé en mars 2016, dans le cadre de sa stratégie de croissance, de prévoir un dividende brut pour les exercices 2016, 2017 et 2018 de minimum € 1,40 par action. Pour l'exercice 2018 il sera offert aux actionnaires un **dividende brut** de € 1,40² (€ 1,40 pour l'exercice 2017). Cela revient à un taux de distribution de 86% de l'EPRA résultat. Sur base du cours de clôture au 31 décembre 2018 (€ 20,60) cela offre aux actionnaires un **rendement brut du dividende** de 6,8%.

2.5. Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2018	31.12.2017
ACTIF		
Actifs non courants	867.582	663.846
Actifs courants	19.582	15.572
Total de l'actif	887.164	679.418
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	477.208	359.366
Capital	219.605	167.720
Primes d'émission	167.883	111.642
Réserves	55.015	58.818
Résultat net de l'exercice	34.114	21.186
Intérêts minoritaires	591	0
Passifs	409.956	320.052
Passifs non courants	297.951	255.584
Passifs courants	112.005	64.468
Total des capitaux propres et du passif	887.164	679.418

Actif ³

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 867 millions au 31 décembre 2018.

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Interinvest. En 2018, la **juste valeur du portefeuille immobilier** de la société a connu une croissance de 31% et a augmenté d'environ € 204 millions suite aux acquisitions et redéveloppements, en ligne avec la stratégie. La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2018 à € 867 millions (€ 663 millions). Sous-jacent la juste valeur du portefeuille a connu les évolutions suivantes en 2018:

- l'acquisition de six sites logistiques aux Pays-Bas et un site logistique en Belgique pour une valeur d'acquisition totale de € 182 millions
- l'acquisition du terrain sur l'ancien site Ford à Genk par Genk Green Logistics pour une valeur d'acquisition de € 3 millions
- les investissements et extensions dans le portefeuille logistique existant pour € 10 millions, principalement dans Greenhouse BXL
- une augmentation de la juste valeur du portefeuille existant de 0,6% ou € 4 millions
- des plus-values de € 3 millions sur les acquisitions de 2018
- le traitement comptable de la valeur du droit d'utilisation pour l'immobilier détenu par le droit d'utilisation de € 2 millions, conformément à IFRS 16 qui est d'application depuis le 1 janvier 2018.

Les **actifs courants** s'élevaient à € 20 millions (€ 16 millions) et se composent principalement de € 10 millions de créances commerciales dont € 9 millions de facturations anticipées pour le premier trimestre 2019, € 5 millions de créances fiscales et autres actifs courants, € 2 millions de trésorerie et de € 2 millions de comptes de régularisation.

Passif ⁴

Les capitaux propres ont augmenté en 2018 de € 118 millions ou 33%.

En 2018, les **capitaux propres** de la société ont augmenté de € 118 millions ou 33% et s'élevaient au 31 décembre 2018 à € 477 millions (€ 359 millions au 31 décembre 2017), représentés par 24.288.997 actions (18.405.624 actions au 31 décembre 2017). Cette augmentation provient principalement:

- de l'augmentation de capital avec droit d'allocation irréductible en novembre 2018 pour un montant de € 100 millions, avec un revenu net de € 98 millions (après déduction des frais) et de l'émission de 5.397.554 nouvelles actions qui sont copartageantes à partir du 30 novembre 2018
- du dividende optionnel de € 10 millions en mai 2018 où les actionnaires d'Intervest ont opté pour l'exercice 2017 pour 57,5% de leurs actions pour l'apport en nature de leurs droits de dividende en échange de nouvelles actions au lieu du paiement en espèces; cela a donné lieu à la création de 485.819 nouvelles actions qui sont copartageantes à partir du 1 janvier 2018
- du paiement du dividende de l'exercice 2017 pour un montant de € 25 millions en mai 2018
- du résultat net de l'exercice 2018 de € 34 millions.

Suite à ces augmentations de capital, le **capital social** de la société a augmenté en 2018 de € 53 millions et s'élève à € 221 millions (€ 168 millions). Les **primes d'émission** ont augmenté de € 56 millions et s'élevaient à € 168 millions (€ 112 millions).

Les **réserves** de la société s'élevaient à € 55 millions (€ 59 millions).

Au 31 décembre 2018, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,62 par rapport à € 19,52 au 31 décembre 2017. L'EPRA VAN par action s'élève au 31 décembre 2018 à € 19,88. Cela signifie une augmentation de € 0,26 par rapport à l'EPRA VAN par action de € 19,62 au 31 décembre 2017 suite principalement à la combinaison de l'EPRA génération de résultat, la revalorisation du portefeuille et la distribution du dividende de l'exercice 2017.

Étant donné qu'au 31 décembre 2018, le cours boursier de l'action Intervest (INTO) s'élève à € 20,60, l'action cote à la date de clôture avec une prime de 5% par rapport à la valeur nette (juste valeur). Il faut tenir compte que l'action a coté au 31 décembre 2018 sans le coupon 21, qui avait été détaché le 15 novembre 2018 et qui donne droit à un pro rata temporis du dividende de € 1,28. En prenant cela en compte, l'action cote avec une prime de 12%.

La capitalisation boursière atteint € 500 millions au 31 décembre 2018.

⁴ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs de l'exercice 2017.

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 298 millions (€ 256 millions) et comprennent d'une part, les dettes financières non courantes pour un montant de € 289 millions (€ 252 millions), se composant de € 254 millions de financements à long terme dont l'échéance se situe après le 31 décembre 2019 et de l'emprunt obligataire de € 35 millions émis en mars 2014. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 3 millions pour les couvertures de flux de trésorerie conclues par société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières. En outre, une provision de € 3 millions a été constituée au 31 décembre 2018 pour les impôts différés et un montant de € 2 millions pour les passifs relatifs aux biens immobiliers détenus par le droit d'utilisation, conformément à IFRS 16.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 112 millions (€ 64 millions) et se composent principalement de € 87 millions (€ 47 millions) de dettes financières courantes (financements échéant avant le 31 décembre 2019 et l'emprunt obligataire de € 25 millions émis en mars 2014 échéant le 1 avril 2019), de € 5 millions de dettes commerciales et autres dettes courantes et de € 18 millions de comptes de régularisation.

2.6. Structure financière

Développements en 2018

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

Concrètement, Interinvest a élargi son portefeuille de financement de € 88 millions ou 22%. La poursuite de l'optimisation de sa structure financière a été réalisée par:

- l'émission d'un papier commercial en juillet 2018 en vue de poursuivre la diversification des sources de financement pour un montant maximum de € 70 millions (dont € 30 millions utilisés au 31 décembre 2018) avec une durée de 3 mois (durée maximale de 1 an). L'utilisation est entièrement couverte par des lignes de back up des banques accompagnatrices (Banque Belfius et KBC Bank), servant de garantie pour le refinancement, si le placement ou la prolongation du papier commercial s'avérait n'être pas ou que partiellement possible. Il y a, en outre, une ligne de back up supplémentaire de € 5 millions qui est disponible pour l'extension du programme.
- la conclusion et la prolongation des financements bancaires qui ont donné lieu au maintien quasiment stable de la durée moyenne des lignes de crédit à long terme à 4,4 ans fin 2018 (4,6 ans fin 2017) par:
 - la conclusion d'un financement supplémentaire de € 35 millions auprès de la Banque Belfius avec une durée de 5 ans
 - la conclusion d'un financement supplémentaire de € 25 millions auprès de KBC Bank avec une durée de 5 ans
 - la prolongation du financement auprès de la Banque ING pour € 20 millions et une durée de 4,5 ans

- l'extension du financement auprès de la Banque Degroof Petercam avec une augmentation de la ligne de crédit de € 5 millions et la prolongation du crédit de 5 ans
- le renforcement de la stratégie de couverture en raison des taux d'intérêt actuels bas: là où en 2016 le taux de couverture n'atteignait encore que 66%, Intervest a augmenté son objectif pour le taux de couverture atteigne au moins 80%. Le taux de couverture s'élève fin 2018 à 84% (76% au 31 décembre 2017) et résulte de la conclusion de nouveaux swaps de taux d'intérêt pour € 100 millions avec des durées entre 5 et 7 ans.

Ces financements, couvertures de taux d'intérêt et optimisations entraînent une baisse des frais de financement moyen d'Interinvest qui sont passés de 2,6% en 2017 à 2,4% en 2018.

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

Il y a en outre fin 2018, une réserve de € 113 millions de lignes de crédit non utilisées qui est disponible pour le financement du pipeline consenti de projets d'acquisitions de € 57 millions, le remboursement de l'emprunt obligataire de € 25 millions échéant le 1 avril 2019 et le paiement du dividende en mai 2019. Intervest a conclu en janvier 2019 un financement supplémentaire d'un montant de € 25 millions et une durée de 7 ans avec la banque Triodos, spécialisée dans le financement de projets durables et d'entreprises.

Le **taux d'endettement** de la société s'élève au 31 décembre 2018 à 43,5% (44,6% au 31 décembre 2017). La baisse de 1,1% par rapport au 31 décembre 2017 résulte principalement de la combinaison d'investissements dans des immeubles de placement pour € 195 millions, partiellement financés par des capitaux d'emprunt et partiellement par des moyens financiers provenant de l'augmentation de capital et du dividende optionnel.

Le taux d'endettement d'Interinvest s'élève à 43,5% au 31 décembre 2018.

En raison de ce taux d'endettement limité de 43,5% au 31 décembre 2018, Intervest peut encore investir environ € 120 millions au moyen de capitaux d'emprunt avant que la limite supérieure de la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.

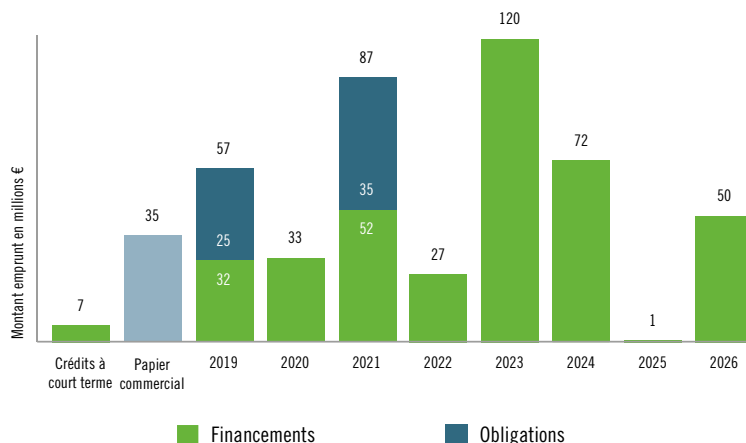
Cette solide structure du capital a été réalisée par la création de nouveau capital à concurrence de € 110 millions suite à l'émission de 32% d'actions dans le courant de 2018 dans le cadre de l'augmentation de capital et du dividende optionnel dont le taux de réussite s'élevait à 57,5%.

Aperçu au 31 décembre 2018

Les autres principales caractéristiques de la structure financière fin 2018 sont:

Lignes de crédit

- 80% de lignes de crédit pour une durée moyenne restante de 4,4 ans (4,6 ans fin 2017); et 20% de lignes de crédit à court terme (€ 100 millions) composées de:
 - 35% (€ 35,0 millions) de papier commercial
 - 30% (€ 30,0 millions) de crédits échéant dans l'année
 - 25% (€ 25 millions) emprunt obligataire échéant le 1 avril 2019
 - 8% (€ 8 millions) de crédits à durée indéterminée
 - 2% (€ 2 millions) prêts remboursables
- sources de financement
 - crédits bilatéraux 69%
 - financements institutionnels 12%
 - emprunts obligataires 12%
 - papier commercial 7%
- dates des échéances des crédits réparties entre 2019 et 2026.



- répartition des crédits auprès de sept institutions financières européennes et les obligataires et un programme de papier commercial.

Taux de couverture

- des crédits utilisés 84% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 16% un taux d'intérêt variable
- 65% de lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt, 35% ont un taux d'intérêt variable
- swaps de taux d'intérêt d'un montant notionnel de € 250 millions.
- au 31 décembre 2018 la durée moyenne pondérée restante des swaps de taux d'intérêt est de 4,2 ans (3,6 ans en 2017)
- au 31 décembre 2018 le taux d'intérêt moyen pondéré des swaps de taux d'intérêt s'élève à 0,6% (0,7% en 2017)
- valeur de marché des dérivés financiers: € 3,6 millions en négatif.

Couverture du taux d'intérêt

- taux de 4,9 en 2018 (4,7 en 2017).

3. Prévisions 2019

Après avoir réalisé avec succès ses objectifs en 2018, Intervest poursuivra sans relâche en 2019, 2020 et 2021 son plan de croissance stratégique avec la réorientation de son portefeuille de bureaux et l'extension de son portefeuille immobilier logistique. En raison des évolutions permanentes sur les marchés immobiliers et financiers, Intervest suit étroitement et affine annuellement sa stratégie et ce sans de toucher à l'essentiel.

3.1. Investissements et potentiel de développement

Intervest poursuivra en 2019 sa stratégie d'investissement et la société s'attend à une extension du portefeuille immobilier en vue d'atteindre une **juste valeur de € 1 milliard** d'ici fin **2019** et de **€ 1,3 milliard** d'ici fin **2021**.

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

Afin de réaliser ses développements, Intervest examinera la possibilité de créer une **réserve de terrain** dans les environs de ses clusters existants en Belgique et aux Pays-Bas.

La proportion entre les **deux segments immobiliers** dans le portefeuille s'élève au 31 décembre 2018 à 60% d'immobilier logistique et à 40% d'immeubles de bureaux. À l'avenir la croissance du portefeuille immobilier sera principalement réalisée dans le portefeuille logistique, aussi bien en Belgique qu'aux Pays-Bas. Les bureaux comprendront toutefois toujours une part essentielle du portefeuille.

Intervest a pour 2019 déjà trois **projets de développement** dans le pipeline aux Pays-Bas pour un montant de € 57 millions et des revenus locatifs attendus d'un montant total d'environ € 3,5 millions sur base annuelle (voir chapitre 1.4). Ces projets seront réceptionnés dans le courant de 2019.

- Roosendaal Borchwerf I: un complexe logistique de 24.100 m² d'entrepôt, 3.200 m² de mezzanine et 600 m² de bureaux.
- Roosendaal Borchwerf II: construction d'un immeuble industriel dans le zoning industriel Borchwerf II de 17.900 m². Le site se compose d'un espace de production et d'un espace de distribution d'environ 15.200 m², d'une mezzanine d'environ 600 m² et de 2.100 m² d'espace de bureaux.
- Eindhoven - Gold Forum: développement logistique très durable de 21.000 m², adjacent à Silver Forum, le site qu'Intervest a en portefeuille depuis juin 2018.

Le site logistique à Zellik qu'Intervest a acquis en décembre 2017, offre également une possibilité de redéveloppement en 2019 ou ultérieurement. Le site à Zellik qui occupe une position stratégique dans la périphérie Bruxelloise est situé sur l'axe Anvers - Bruxelles - Nivelles. La périphérie bruxelloise reste un emplacement de premier ordre pour l'immobilier logistique belge, aussi bien pour la distribution nationale que pour la distribution urbaine rapide. Intervest envisage de réaliser à cet emplacement une nouvelle construction state-of-the-art d'environ 29.000 m² d'espace de magasin et bureaux afférents.

Interinvest mettra également en 2019 l'accent sur l'élaboration du projet **Genk Green Logistics** qui contribuera en large mesure à la future réalisation du plan de croissance d'Interinvest. Le Vlaamse Waterweg prendra soin des travaux d'assainissement et de démolition et de l'aménagement de l'infrastructure. Interinvest a entrepris la commercialisation du site d'une superficie totale de 250.000 m² d'immobilier logistique et prévoit de construire un premier immeuble logistique d'environ 20.000 m² au cours du deuxième semestre 2019.

En Allemagne, la prospection du marché de l'immobilier se poursuit. Interinvest évaluera les opportunités d'investissements qui correspondent éventuellement à la stratégie et qui procurent une plus-value suffisante.

Dans le **portefeuille de bureaux**, Interinvest investira uniquement de façon opportuniste dans des immeubles de bureaux si le rendement initial est suffisamment attrayant et si les immeubles offrent la possibilité développer le concept Greenhouse. Certains immeubles existants d'Interinvest seront à l'avenir également transformés en immeubles à locataires multiples, axés sur les services. Interinvest poursuit ainsi sa stratégie de réorientation des immeubles de bureaux en environnements de travail inspirant axés sur les services où travailler est une expérience.

L'objectif d'accroître le portefeuille jusqu'au € 1 milliard au 31 décembre 2019 et € 1,3 milliard d'ici fin 2021 est sous réserve d'une rotation de l'actif dans le portefeuille de bureaux où de plus petits immeubles de bureaux, isolés, peu optimisés et surannés, ne permettant pas la création d'un concept Greenhouse, seront désinvestis si des opportunités intéressantes se présentent. Interinvest envisage également de désinvestir des immeubles logistiques qui ne répondent plus de façon optimale aux exigences du marché actuelles et futures des acteurs logistiques. Des désinvestissements seront en effet nécessaires sur une base régulière afin de continuer à améliorer la qualité de l'actif et de rajeunir en permanence le portefeuille.

3.2. Activité locative

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier d'Interinvest s'élève à 93% au 31 décembre 2018, 88% pour le portefeuille de bureaux et 98% pour le portefeuille logistique.

L'augmentation de la rétention des locataires en prolongeant la durée des contrats de bail reste le défi au niveau de l'asset management ainsi que la stabilisation et si possible l'amélioration du taux d'occupation dans le segment des bureaux. Interinvest veut au minimum maintenir le volume des nouvelles locations, des prolongations et extensions à niveau stable. En janvier 2019, Interinvest a appris que son locataire PWC va quitter l'immeuble de bureaux Woluwe Garden d'ici fin 2021. Interinvest examinera dans le courant de 2019 les possibilités d'avenir pour cet immeuble, aussi bien en vue d'un redéveloppement en un site Greenhouse qu'en vue d'un désinvestissement.

L'évolution du taux d'occupation dans le segment logistique dépendra, entre autres, des évolutions sur le site d'Opglabbeek. Le locataire Medtronic a décidé de fermer sa succursale logistique d'Opglabbeek. Les revenus annuels de Medtronic représentent 4% de l'ensemble des revenus locatifs contractuels d'Interinvest. Le contrat a une première possibilité de résiliation au 31 août 2022. Des négociations sont en cours avec Medtronic afin d'examiner des options de relocation éventuelle et/ou fin anticipée avec rachat du contrat de bail.

3.3. Beyond real estate

Interinvest répond de façon constante aux circonstances de marché changeantes et continue à évoluer en combinaison avec une sérieuse expérience immobilière.

Étant donné l'évolution stratégique qui passe de la location de mètres carrés uniquement à l'offre de solutions flexibles et de prestations de service complètes, Interinvest poursuit la voie empruntée avec les concepts de Greenhouse-hub et solutions clé en main: *beyond real estate*. En étant à l'écoute des souhaits des clients, en réfléchissant ensemble et en anticipant, Interinvest peut 'décharger' les clients et leur offrir une plus-value. Également en 2019, Interinvest a pour objectif, lors de nouvelles locations ou prolongations de contrats de bail existants, de proposer des solutions clé en main: une solution entièrement sur mesure comprenant les plans d'aménagement, le suivi du chantier jusqu'au déménagement, dans le respect du calendrier fixé et du budget prévu.

3.4. Financements

La croissance du portefeuille immobilier sera poursuivie, conformément à la politique de financement d'Interinvest, financée au moyen d'un mélange équilibré de capitaux d'emprunt et de capitaux propres. Le taux d'endettement restera ainsi dans la fourchette stratégique de 45-50%. Si une surchauffe du marché de l'immobilier logistique entraîne une hausse considérable de la juste valeur du portefeuille immobilier, la fourchette devra par mesure de prudence être ajustée à la baisse et se situer entre 40-45%.

Fin 2018, Interinvest dispose d'une réserve de € 113 millions de lignes de crédit non utilisées pour financer le pipeline consenti de projets d'acquisitions de € 57 millions, le remboursement de l'emprunt obligataire de € 25 millions échéant le 1 avril 2019 et le paiement du dividende en mai 2019.

Interinvest a conclu en janvier 2019 un financement supplémentaire d'un montant de € 25 millions et une durée de 7 ans avec la banque Triodos, spécialisée dans le financement de projets durables et d'entreprises. La diversification des sources de financement et des partenaires financiers est ainsi poursuivie.

Seulement un crédit, représentant 6% des lignes de crédit pour un montant de € 30 millions, devra être refinancé au troisième trimestre 2019.

L'émission d'instruments de dette et l'émission d'actions pour financer la croissance future seront étudiés et adaptés le plus possible aux projets d'investissements immobiliers planifiés.

3.5. EPRA résultat et dividende brut

Le dividende brut de € 1,40 par action qu'Intervest a annoncé dans le cadre de sa stratégie de croissance 2016-2018 est confirmé et sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires du 24 avril 2019.

Sur base du plan stratégique 2019-2021, Intervest ambitionne d'accroître le portefeuille immobilier en vue d'atteindre € 1 milliard d'ici fin 2019 et € 1,3 milliard d'ici fin 2021, en tenant compte de désinvestissements éventuels en vue d'améliorer la qualité du portefeuille immobilier.

Pour l'exercice 2019 Intervest prévoit une croissance de l'EPRA résultat par action de 3%. En outre, Intervest veut conserver d'un point de vue stratégique suffisamment de liquidités provenant de ses activités d'exploitation dans la société pour élaborer le concept Greenhouse et autres innovations et rénovations dans ses immeubles. C'est pour cette raison qu'Intervest a décidé prévoir un dividende brut pour l'exercice 2019 de minimum € 1,50¹ per action. Cela revient à rendement brut du dividende de 7,3% sur base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2018, qui s'élève à € 20,60 et à un taux de distribution d'environ 90%² de l'EPRA résultat attendu.

Ce dividende brut prévu peut être augmenté si les circonstances relatives aux investissements planifiés et/ou locations supplémentaires dans le portefeuille immobilier, pouvant entraîner une hausse de l'EPRA résultat, rendent ceci envisageable et opportun.

1 Sous réserve de l'approbation des assemblées générales annuelle qui se tiendra en 2020.

2 Intervest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée publique ayant une obligation de distribution de 80% au minimum du résultat net, ajustée pour les éléments non cash-flow. Le dividende brut comprendra toujours au minimum 80% de ce montant de sorte que la SIR répond à toutes ses obligations légales.

3.6. Durabilité

Également en 2019, Interinvest préconise la durabilité aussi bien pour la gestion de ses immeubles que pour sa propre gestion d'entreprise, en accordant une attention particulière aux '5 P pour entreprendre durablement, Planet, Peace, Partnership, Prosperity & People: une attention pour l'environnement, une société insouciant, une bonne entente, des progrès technologiques et un environnement sain.

Depuis 2009, Interinvest certifie systématiquement et progressivement les prestations environnementales de ses immeubles sur base de BREAAAM-In-Use, la méthode d'évaluation reconnue internationalement. Interinvest examinera en 2019 quels certificats devront être renouvelés ou quelles actions seront nécessaires pour certifier des immeubles non encore certifiés.

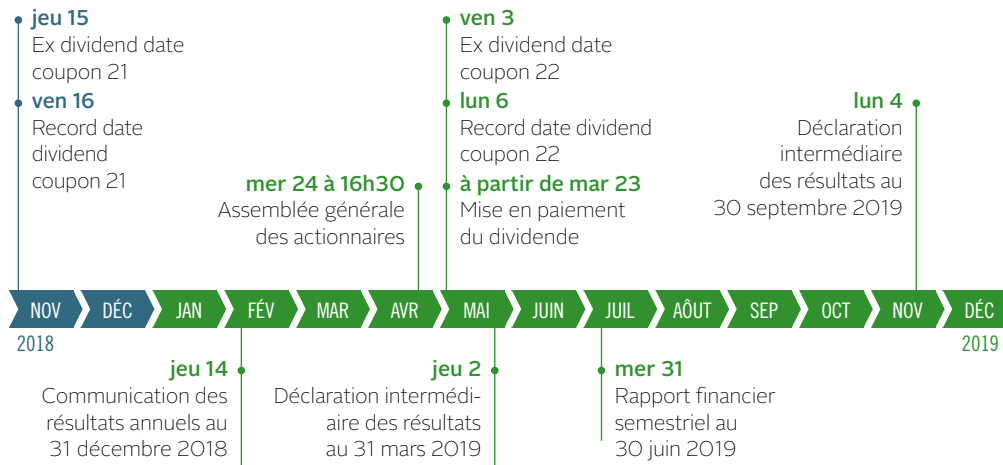
Pour les nouvelles constructions aux Pays-Bas, où Interinvest est déjà une partie intéressée depuis le début des travaux de construction comme à Roosendaal Braak ou Gold Forum Eindhoven, un BREAAAM allant d'excellent à exceptionnel est recherché. Pour les immeubles acquis en 2017 et 2018, Interinvest analysera dans quelle mesure de l'énergie peut être produite au moyen d'installations photovoltaïques sur les toits.

Interinvest participera également en 2019 à Flux50, le programme de collaboration entre les Autorités flamandes, le monde de la recherche et l'industrie afin de faire de la Flandre une 'smart energy region'. Interinvest de même que Quares, Engie et Continental font partie d'un consortium d'entreprises qui analysera sur le site de bureaux Mechelen Campus et les environs immédiats la possibilité d'en faire à terme un environnement smartgrid, afin d'échanger de l'énergie.

Avec la formule Greenhouse, Interinvest accentue le sentiment de communauté pour tous les emplacements Greenhouse, entre les coworkers, les locataires des serviced offices et des bureaux traditionnelles, et également les employés des bureaux voisins. Les événements de communauté pour les trois emplacements Greenhouse seront renforcés en 2019, entre autres, au moyen d'un App annonçant les activités Greenhouse et qui est également un outil CRM offrant la possibilité de créer des contacts avec des nouvelles relations d'affaires. Interinvest a également l'intention d'associer le complexe de bureaux Ubicenter, acquis en 2018, au concept Greenhouse.



4. Calendrier financier 2019



Suite à l'augmentation de capital 5.397.554 nouvelles actions Intervest ont été créées en novembre 2018. Toutes les actions participent, de la même manière, aux résultats d'Intervest et donnent droit aux dividendes attribués par Intervest. Les nouvelles actions ont toutefois été émises sans coupon no. 21.

Le coupon 21 qui avait déjà été détaché le 15 novembre 2018 donne droit à un dividende pro rata temporis pour la période allant du 1 janvier 2018 au 29 novembre 2018 inclus, d'une valeur de € 1,28 par action.

Le coupon no. 22 donne droit à un dividende pro rata temporis pour la période allant du 30 novembre 2018 au 31 décembre 2018 inclus, d'une valeur de € 0,12 par action. La date ex dividende du coupon no. 22 est prévue le 3 mai 2019.

Il est prévu de payer les deux coupons à partir du 21 mai 2019 sous réserve d'approbation par l'assemblée générale des actionnaires.

Le rapport annuel de l'exercice 2018 sera disponible à partir du 22 mars 2019 sur le site web de la société (www.intervest.be).

Intervest Offices & Warehouses SA (ci-après Intervest), fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Intervest investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et propriétés logistiques de première qualité, loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles modernes, situés à des emplacements stratégiques dans et en dehors du centre des villes. La partie se rapportant aux bureaux dans le portefeuille immobilier est concentrée sur l'axe Anvers - Malines - Bruxelles; la partie logistique sur l'axe Anvers - Bruxelles - Nivelles et Anvers - Limbourg - Liège, avec extensions en Belgique, aux Pays-Bas et vers l'Allemagne. Intervest se distingue lors de la location d'espaces en allant au-delà de la location de mètres carrés uniquement. La société va *beyond real estate* en offrant des 'solutions clé en main' (une solution globale sur mesure et pour le client) comprenant un large éventail de services, du co-working et des serviced offices.

Pour plus d'informations veuillez contacter:

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

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

Annexes: États financiers ¹

Compte de résultats consolidés

en milliers €	2018	2017
Revenus locatifs	47.920	43.349
Charges relatives à la location	-53	-4
RÉSULTAT LOCATIF NET	47.867	43.345
Récupération de charges immobilières	729	881
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	9.919	12.864
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-529	-375
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-9.919	-12.864
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	606	117
RÉSULTAT IMMOBILIER	48.673	43.968
Frais techniques	-1.059	-1.325
Frais commerciaux	-166	-252
Charges et taxes sur immeubles non loués	-587	-634
Frais de gestion immobilière	-4.019	-3.544
Autres charges immobilières	-563	-407
Charges immobilières	-6.394	-6.162
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	42.279	37.806
Frais généraux	-2.749	-2.722
Autres revenus et charges d'exploitation	24	-7
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	39.554	35.077
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.033	-7.274
Autre résultat sur portefeuille	-2.472	-89
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	44.115	27.714
Revenus financiers	45	161
Charges d'intérêt nettes	-8.039	-7.621
Autres charges financières	-11	-7
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-1.615	1.119
Résultat financier	-9.620	-6.348
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	34.495	21.366
Impôts	-390	-180
RÉSULTAT NET	34.105	21.186

¹ Le commissaire a confirmé que son contrôle plénier, qui a été terminé quant au fond, n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans ce communiqué de presse et qu'une attestation sans réserve sera délivrée.

en milliers €	2018	2017
RÉSULTAT NET	34.105	21.186
Intérêts minoritaires	-9	0
RÉSULTAT NET - part du Groupe	34.114	21.186
Note:		
EPRA résultat	31.168	27.430
Résultat sur portefeuille	4.561	-7.363
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-1.615	1.119
RÉSULTAT PAR ACTION	2018	2017
Nombre d'actions en fin d'année	24.288.997	18.405.624
Nombre d'actions copartageant en fin d'année	24.288.997	17.740.407
Nombre d'actions copartageantes coupon 21	18.891.443	npa
Nombre d'actions copartageantes coupon 22	24.288.997	npa
Moyenne pondérée du nombre d'actions	19.176.981	17.409.850
Résultat net (€)	1,78	1,22
Résultat net dilué (€)	1,78	1,22
EPRA résultat (€)	1,63	1,58

2. Résultat global consolidé

en milliers €	2018	2017
RÉSULTAT NET	34.105	21.186
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	34.105	21.186
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	34.114	21.186
Intérêts minoritaires	-9	0

3. Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	31.12.2018	31.12.2017
ACTIFS NON COURANTS	867.582	663.846
Immobilisations incorporelles	508	501
Immeubles de placement	866.504	662.539
Autres immobilisations corporelles	400	611
Actifs financiers non courants	156	182
Créances commerciales et autres actifs non courants	14	13
ACTIFS COURANTS	19.582	15.572
Créances commerciales	10.120	9.609
Créances fiscales et autres actifs courants	5.092	3.471
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.972	728
Comptes de régularisation	2.398	1.764
TOTAL DE L'ACTIF	887.164	679.418
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2018	31.12.2017
CAPITAUX PROPRES	477.208	359.366
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	476.617	359.366
Capital	219.605	167.720
Primes d'émission	167.883	111.642
Réserves	55.015	58.818
Résultat net de l'exercice	34.114	21.186
Intérêts minoritaires	591	0
PASSIF	409.956	320.052
Passifs non courants	297.951	255.584
Dettes financières non courantes	288.573	252.371
<i>Établissements de crédit</i>	253.725	192.675
<i>Emprunt obligataire</i>	34.848	59.696
Autres passifs financiers non courants	3.460	2.020
Autres passifs non courants	3.010	1.001
Passifs d'impôt différés - obligations	2.908	192
Passifs courants	112.005	64.468
Dettes financières courantes	87.282	46.805
<i>Établissements de crédit</i>	30.631	46.805
<i>Papier commercial</i>	30.000	0
<i>Emprunt obligataire</i>	24.983	0
<i>Location - financement</i>	1.668	0
Autres passifs financiers courants	152	3
Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.249	2.290
Autres passifs courants	1.774	217
Comptes de régularisation	17.548	15.153
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	887.164	679.418