



BEYOND
REAL
ESTATE

VFB HAPPENING Online

19 september 2020



-
- 1 ➤ Bedrijfsprofiel & vastgoedportefeuille
 - 2 ➤ Financieel management
 - 3 ➤ Vooruitzichten
 - 4 ➤ Strategische visie
 - 5 ➤ Visie naar actie
-



AUDITORIUM

Bedrijfs- profiel

1

Intervest is een beursgenoteerde vastgoedvennootschap actief in de markt van kantoren en logistieke gebouwen, met een stevig groeiplan, gestoeld op een heroriëntering in de kantorenportefeuille en een uitbreiding in de logistieke portefeuille in België en Nederland.

Belangrijke feiten



GVV - statuut
in België

Notering op
Euronext
Brussels sinds
1999



€ 583 miljoen
markt-
kapitalisatie



€ 961 miljoen
reële waarde
van de
portefeuille



+/- 1.000.000
m²
portefeuille-
oppervlakte



48
inhouse
vastgoedteam

- Opgericht in 1996
- Vastgoedinvesteerder en beheerder
- 2 complementaire segmenten
 - › Kantoren
 - › Logistiek
- Focus op België & Nederland



Focus

- 1 Gediversifieerde portefeuille  63% logistiek vastgoed
37% kantoren
- 2 Duurzame groei  57% groei in portefeuille
sinds 2016
- 3 Ontwikkeling  Genk Green Logistics
Merchtem
- 4 Beyond real estate  Turnkey solutions
Greenhouse concept
- 5 Aantrekkelijk rendement  7%* dividend rendement

Portefeuille: geografische spreiding

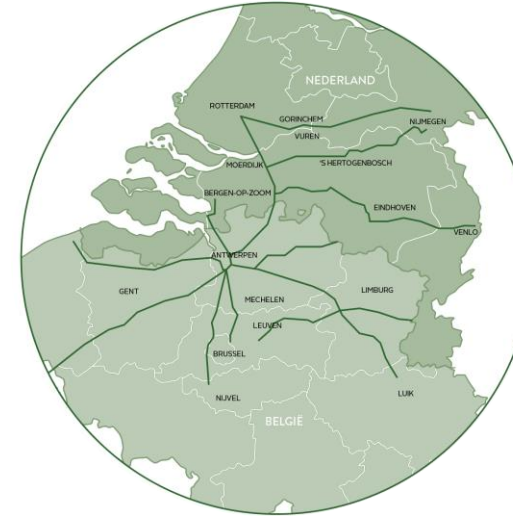


63%



Logistieke portefeuille

- › Antwerpen - Gent - Lille 4%
- › Antwerpen - Limburg - Luik 29%
- › Antwerpen - Brussel - Nijvel 23%
- › Nederland 44%



37%

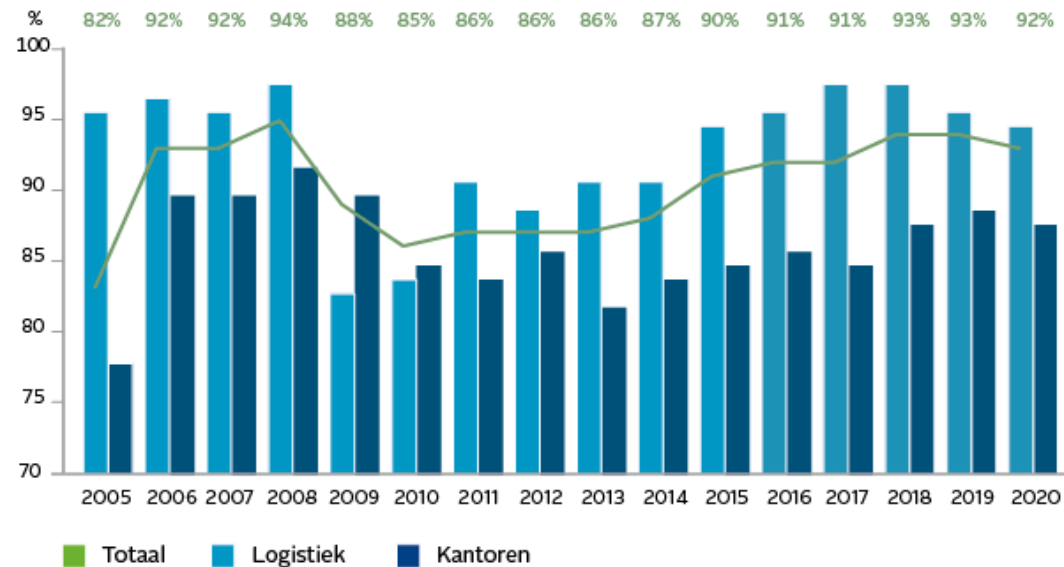


Kantorenportefeuille

- › Antwerpen 15%
- › Mechelen 49%
- › Brussel 25%
- › Leuven 11%



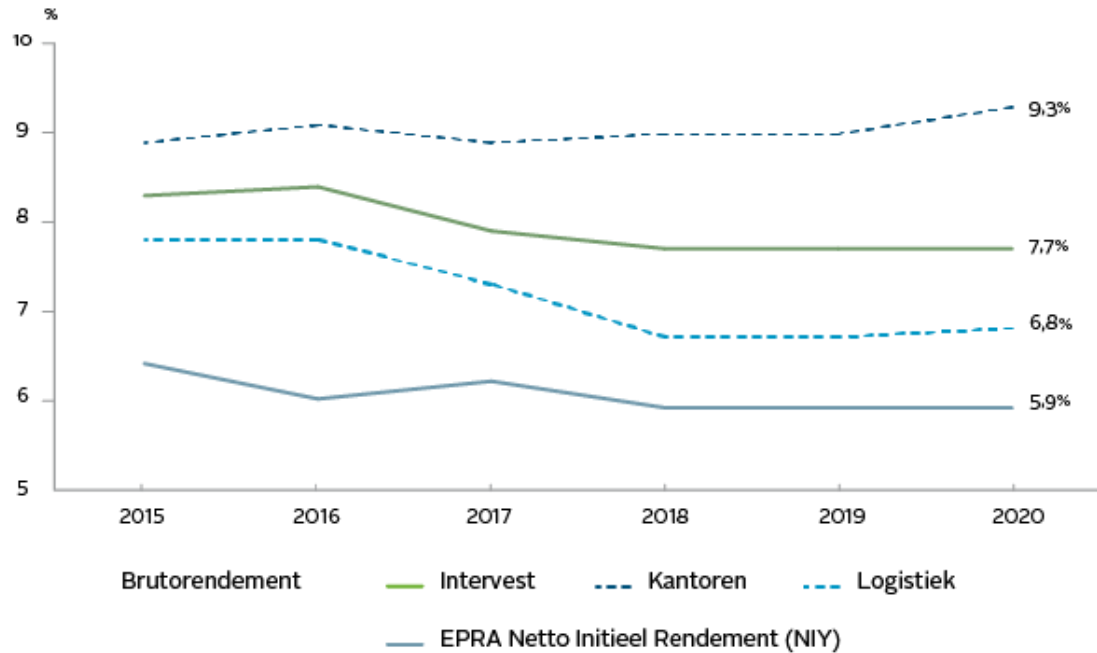
Portefeuille: bezettingsgraad



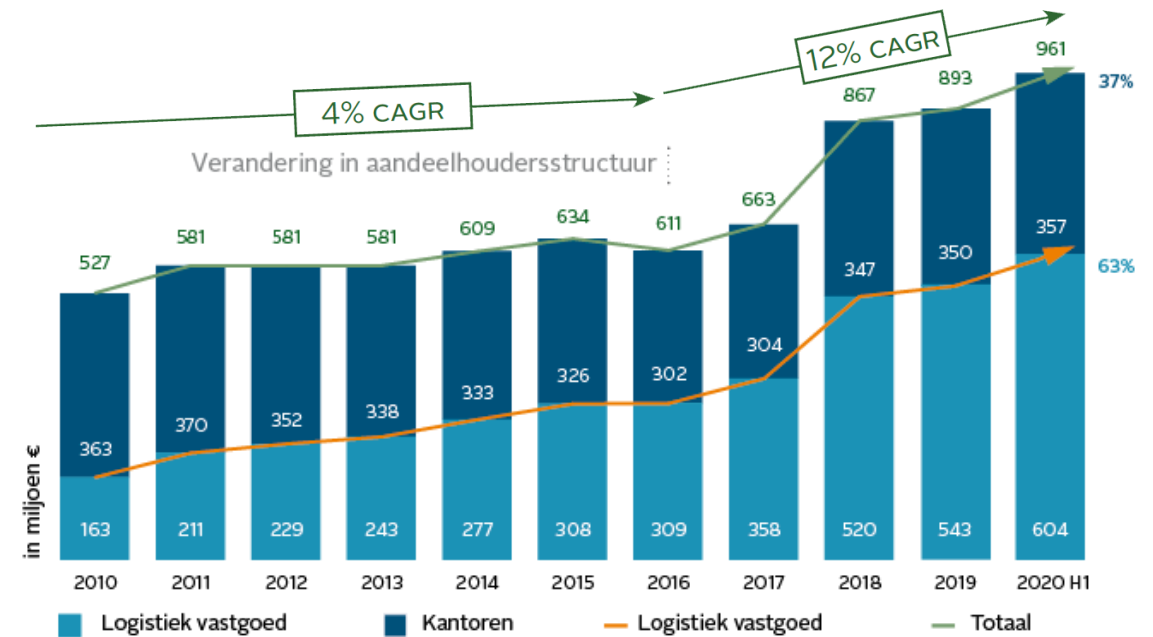
Historische range

15 J Gemiddeld: 89%
15 J Logistiek: 83% - 98%
15 J Kantoren: 78% - 92%

Portefeuille: opbrengst & waarde



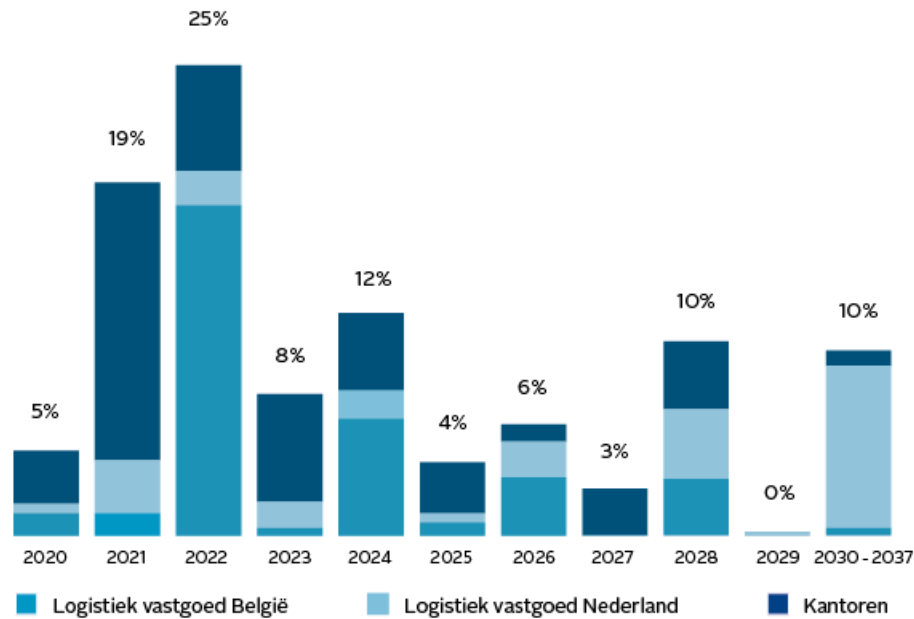
- › Brutoaanvangsrendement (inclusief ERV leegstand) 7,7%



- › Vastgoedportefeuille HJ 2020: € 961 million

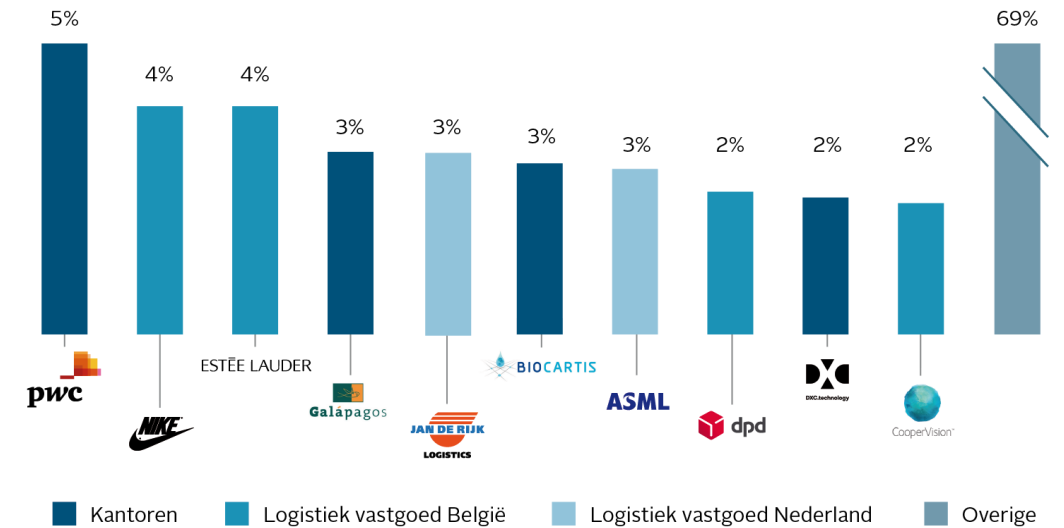
Huurovereenkomsten & belangrijke huurders

Huurovereenkomsten - eerstvolgende eindvervaldata



- › Goed gespreide vervaldata
- › WALB: logistiek 5,1 jaar
kantoren 3,3 jaar

Belangrijke huurders



- › Beperkte blootstelling aan de concentratie van de huurder
- › 31% van de huurinkomsten komt van 10 huurders



€ 68 miljoen
investeringsen

Strategie
#connect
2022

Duurzame
investeringsen

(Her-)
ontwikkelings-
potentieel

Investeringsen

Logistieke vastgoedinvesteringen in Nederland



Eindhoven
Gold Forum



Roosendaal
Braak



Venlo



's-Hertogenbosch
Rietvelden

Vastgoedinvesteringen in België



Herentals

Kantoorgebouwen



Genk Green Logistics

Herontwikkeling zone B



Merchtem

Built-to-suit uitbreiding

2

Financieel management

Intervest is een hoogwaardige, gespecialiseerde speler in zowel de kantorenmarkt als het logistieke vastgoedsegment. Een unieke combinatie op de Belgische markt, met voldoende kritische massa, die het voordeel biedt van een sterke risicospreiding, strevend naar een aantrekkelijk en langdurig rendement voor de aandeelhouders.

Belangrijke financiële feiten

2020 Halfjaar



EPRA NAW
per aandeel

€ 21,06



EPRA
inkomsten per
aandeel

€ 0,76



Gemiddelde
rentevoet

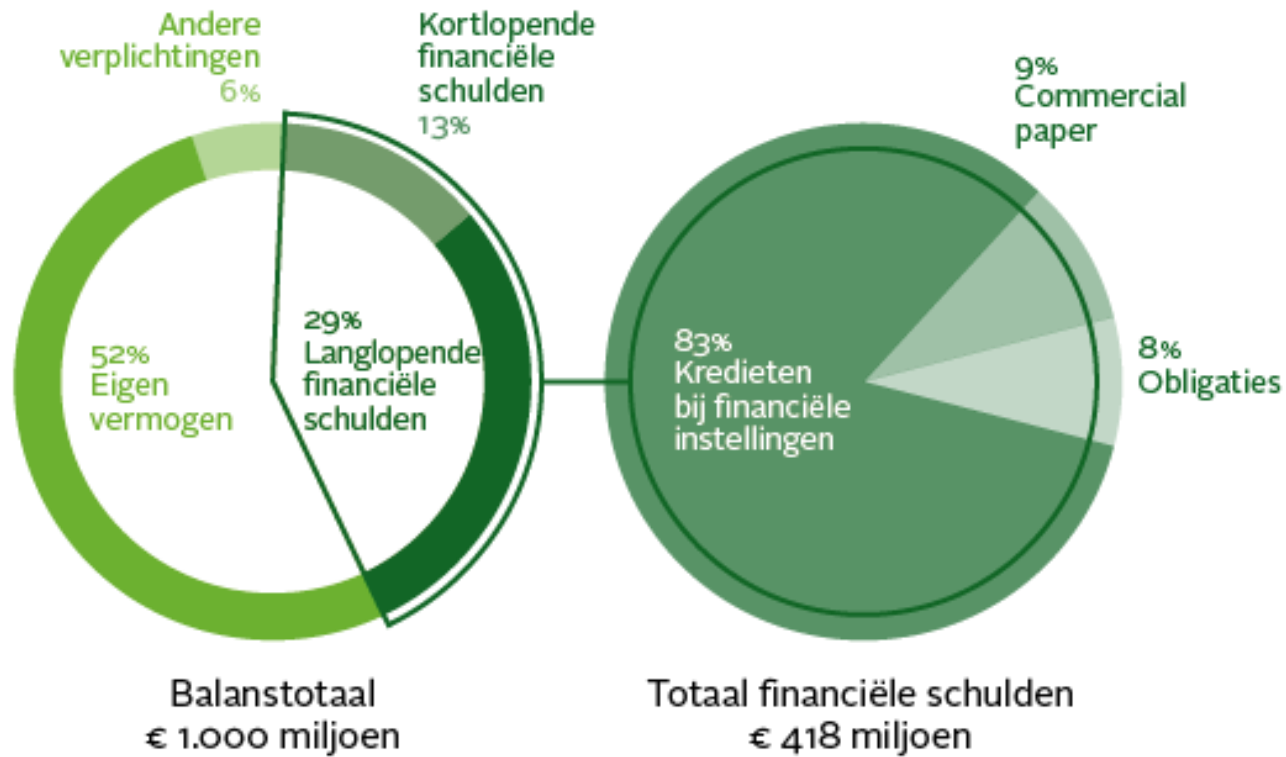
2,0%



Beoogd
brutodividend
per aandeel
voor 2020

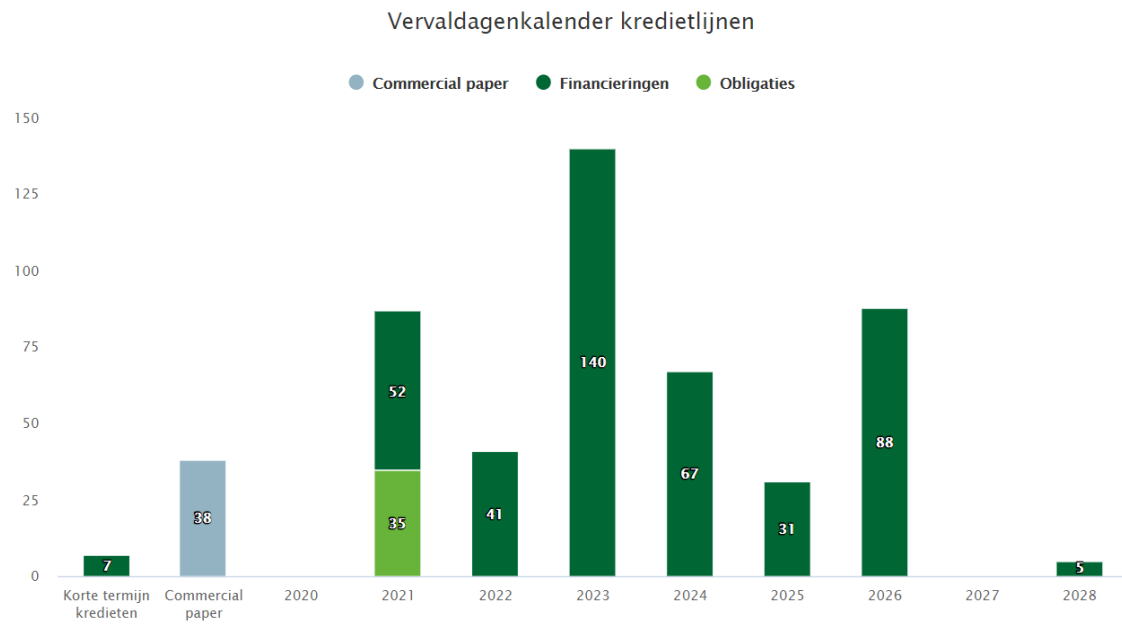
€ 1,53

Sterke balans & financiële ratio's

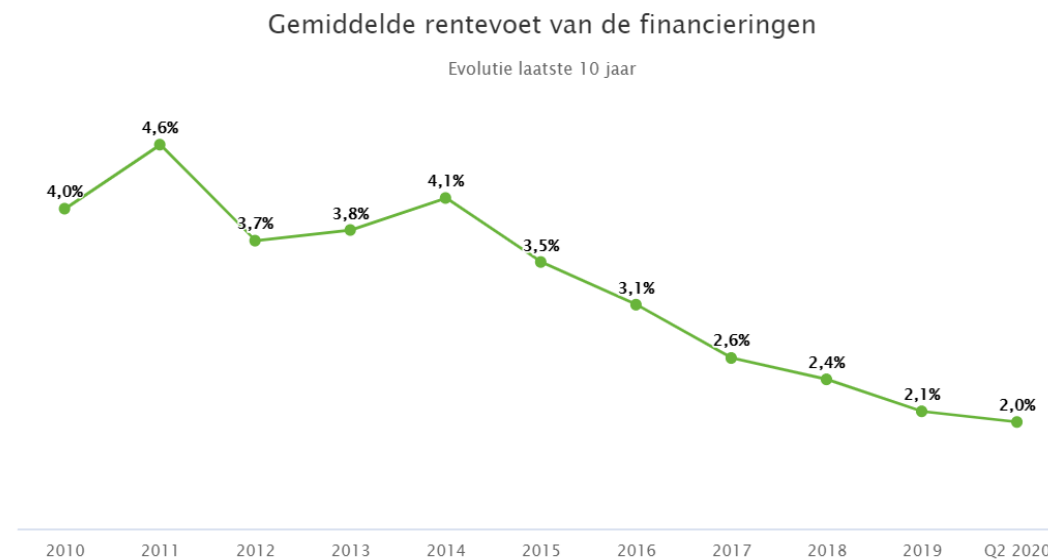


- › Goede diversificatie
- › Schuldratio: 44%
- › Gemiddelde rentevoet: 2,0%.
- › Ongebruikte kredietlijnen: € 84 miljoen
- › CP met back-up banklijnen
- › Interestcover ratio 5,9

Financiële structuur

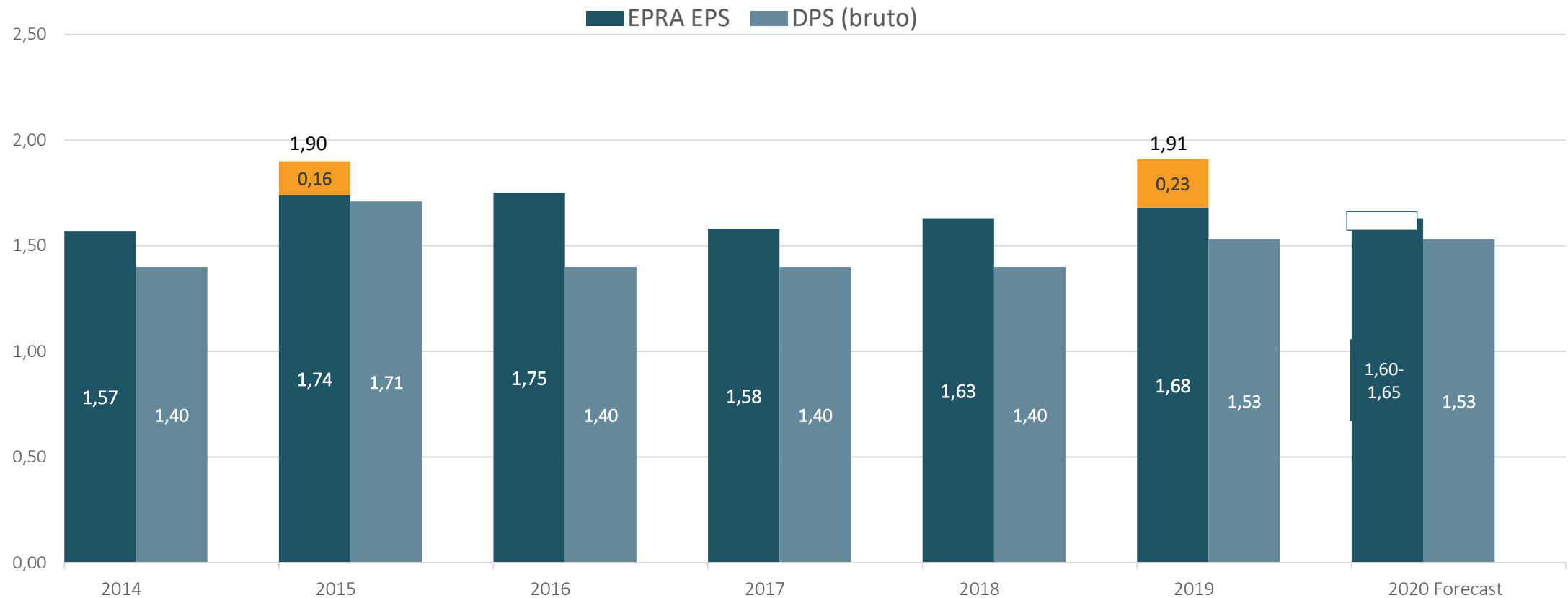


- › In 2020 geen financiering meer op de vervaldag
- › Gewogen gemiddelde duur van de financiering op lange termijn: 4,2 jaar



- › Gemiddelde rentevoet 2,0%

EPRA EPS / DPS



2015: € 0,16 EPRA EPS werd gegenereerd door een renovatievergoeding van 2,5 miljoen van vertrekkende huurder Deloitte
2019: € 0,25 EPRA EPS werd gegenereerd door een renovatievergoeding van 5,7 miljoen euro van vertrekkende huurder Medtronic (Oudsbergen)

Aandelen

2020 Halfjaar



Free float

80%



Markt-
kapitalisatie

€ 583
miljoen



Nettowaarde
(reële waarde)

€ 20,35



Nettoactief-
waarde (EPRA)

€ 21,06

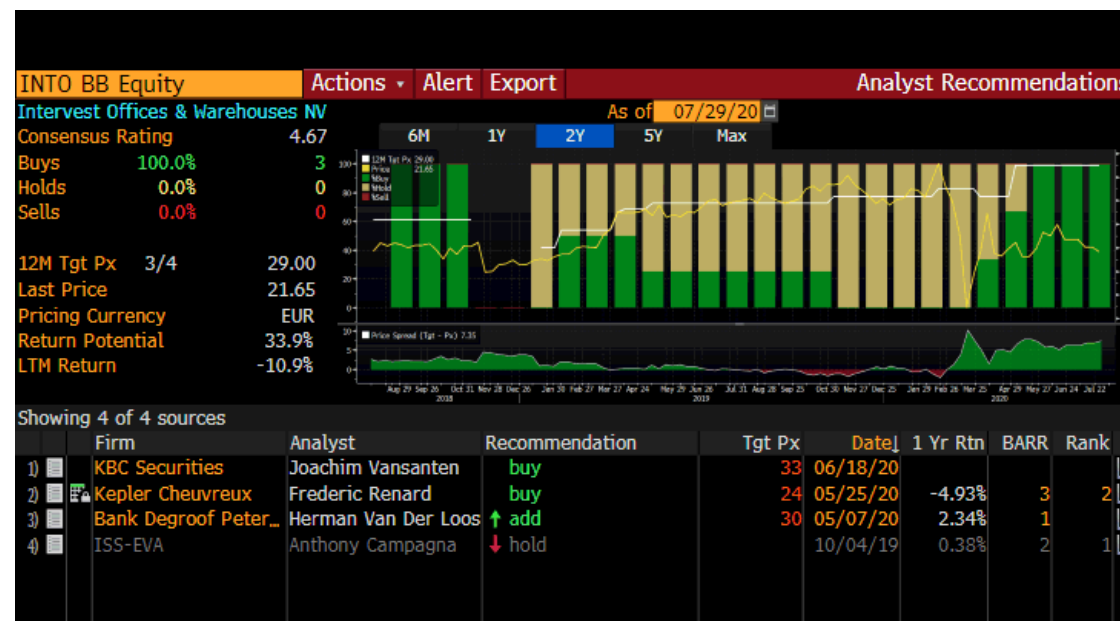
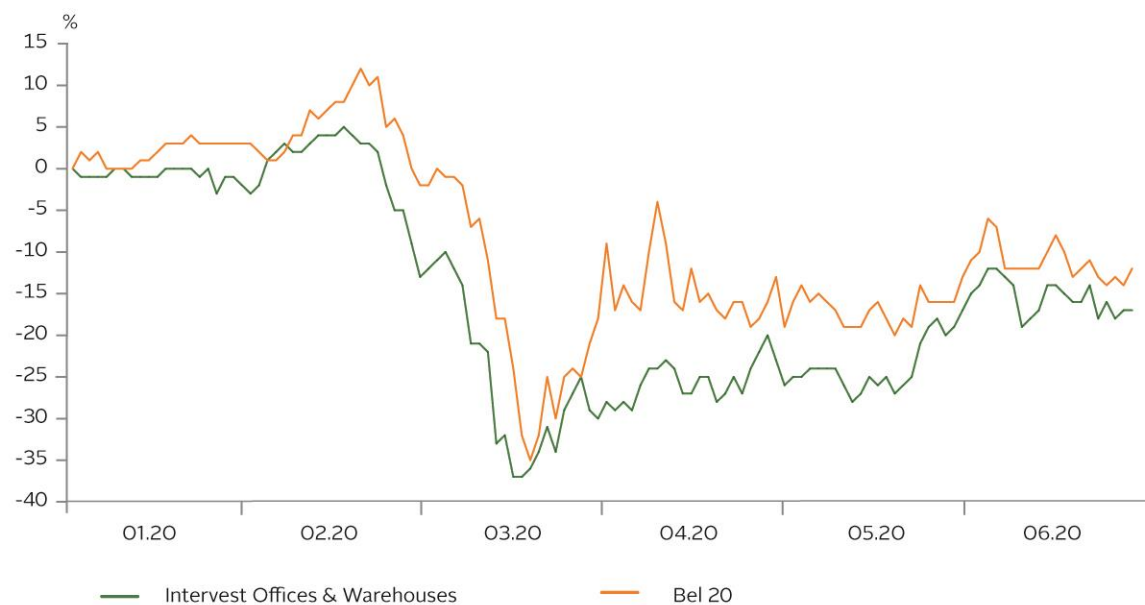


Premie
(naar
nettowaarde)

12%

Financiële structuur

Intervest - BEL20 close index (%)



Beurskoers

Premie / korting van de beurskoers ten opzichte van de nettowaarde (%)





Aandelen & eigen vermogen

Keuzedividend per 26 mei 2020

- Eigen vermogen versterkt met € 16,3 miljoen
- 62% kiest voor aandelen



Vooruitzichten

3

Vooruitzichten 2020

Strategie en visie

#connect2022: klantgericht als team duurzame waarde creëren

Vastgoedbeleggingen en verhuuractiviteiten

- Verdere ontwikkeling Genk Green Logistics
- Onderzoek groot en duurzaam herontwikkelingsproject op Herentals Logistics (combinatie kantoren & logistiek)
- Stabiliseren en mogelijk verbeteren van bezettingsgraad:
 - › in het kantorenssegment
 - › in het logistieke segment in Nederland: alleen nieuwbouwcomplex Roosendaal is nog beschikbaar voor verhuur (opgeleverd in HJ 2020)

EPRA resultaat en brutodividend 2020

- Verwachte EPRA resultaat per aandeel in 2020, tussen € 1,60 en € 1,65
- Verwachte brutodividend minimum € 1,53 per aandeel voor 2020 (idem 2019)
- In overeenstemming met brutodividendrendement van 7,0% (gebaseerd op de slotkoers van het aandeel op 30 juni 2020)



Strategische visie

4

#connect2022

Waardecreatie

Duurzaamheid

#connect
2022

Team Interinvest

Klantgericht

Missie & visie

Het creëren van waarde voor haar stakeholders door het genereren van solide en terugkerende kasstromen op een goed gediversifieerde vastgoedbeleggingsportefeuille met aandacht voor de ESG-criteria

Klantgericht door *'beyond real estate'* te gaan en een toegevoegde waarde te bieden door klanten te ontzorgen

Een vertrouwensvolle werkgever die zijn werknemers een zorgzame werkomgeving biedt waar ze zich ten volle kunnen ontplooiën

Strategische KPI's: #connect2022



Waarde- creatie

- 30% portefeuillegroei
- Groei EPRA EPS met 10%
- Verhoging gem. huurperiode > 5j
- Verlenging duur van de schuld



Duurzaam- heid

- 100% duurzame elektriciteit
- 80% logistiek vastgoed met pv-installaties
- 80% portefeuille uitgerust met intelligente meters
- 30% portefeuille minstens BREAAAM 'Very Good'



Klant- gericht

- Klantenbinding verbeteren: totaal aantal jaren trouw aan Intervest
- Start meting NPS in 2020



Team Intervest

- Zorg voor een duurzame werknemersmotivatie
- Aantrekken en behouden van personeel



Visie naar actie

**GREEN
HOUSE**
Intervest Offices & Warehouses
GiVi Group
VTG Railcar - Rail Logistics
Mercuri Urval
Carlson Wagonlit Travel
LeasePlan
Bridmedia
RSA Insurance
Nationale Borg
Process Components
Fit20
E:flex

6

Hoogtepunten 2020

NEREOS NEw REality Office Space

1

Scheiding van
publieke en
privéruimtes

2

Eenrichtings-
verkeer

3

Afstand
houden

als eerste slide zetten van
visie naar actie als vb van
wendbaarheid van
vennootschap bij
veranderende
omstandigheden

4

Verminderen
van contact-
oppervlakken

5

Gebruik van
micro-
architectuur

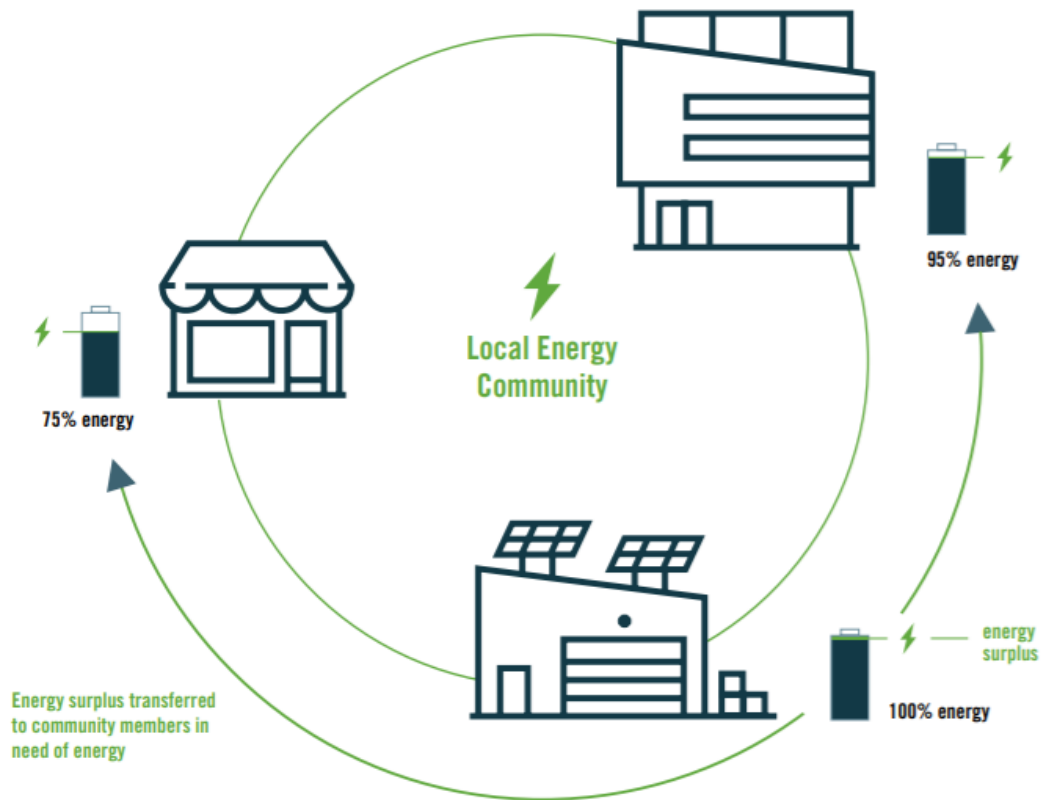
Genk Green Logistics



- Geplande herontwikkeling van 42 ha
- Zone B op de voormalige Ford-site in Genk
- Strategisch gelegen
- Grootschalige en trimodale toegang
- Toegangspoorten naar Antwerpen en Luik
- Verbinding via Albertkanaal
- In nabijheid van eindgebruikersmarkten
- Binnenkomende activiteit
- Samenwerking met de Vlaamse overheid

- 250.000 m² state-of-the-art logistiek complex
- Volledig te ontwikkelen in de loop van de jaren
- BREEAM 'Outstanding'
- Eerste logistieke gebouw van ca. 25.000 m²
 - › Start bouw in januari 2020
 - › Verwachte oplevering in 2020
- Duidelijke focus op e-commerce, ook open voor andere logistieke behoeften of slimme productie
- Concurrerende huurvoorwaarden

Duurzame innovatie



BECOME

- Partner in Local Energy Community BECOME
- Samen met Engie, Continental & Quares
- Zorgen voor meer duurzame energie
- Slimme distributie voor leden van de community
- Zonnepanelen, ladingen, slim energiebeheersysteem
- 2020 start van het bouwen van de componenten van succesvolle haalbaarheidsstudie in 2018-2019 en overheidssteun
- Onder toezicht van Flux50 & VLAIO

AUDITORIUM



GVV - statuut
in België

Notering op
Euronext
Brussels sinds
1999



€ 583 miljoen
Markt-
kapitalisatie



€ 961 miljoen
reële waarde
van de
portefeuille



+/- 1.000.000
m²
portefeuille-
oppervlakte



48
inhouse
vastgoedteam

Q&A



Intervest, de vastgoedpartner die
beyond real estate gaat



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Disclaimer

Intervest Offices & Warehouses, met zetel in de Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen (België), is een publiek geregeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, die genoteerd is op Euronext Brussels. Deze presentatie bevat toekomstgerichte informatie, prognoses, overtuigingen, meningen en schattingen opgesteld door Intervest Offices & Warehouses, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestaties van Intervest Offices & Warehouses en de markt waarin Intervest Offices & Warehouses actief is. Door hun aard houden toekomstgerichte verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen in, zowel algemeen als specifiek, en bestaan er risico's dat de toekomstgerichte verklaringen niet zullen worden gerealiseerd. Beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat een aantal belangrijke factoren ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten wezenlijk afwijken van de plannen, doelstellingen, verwachtingen, schattingen en bedoelingen die in dergelijke toekomstgerichte verklaringen worden uitgedrukt of die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen worden geïmpliceerd. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen zijn gebaseerd op verschillende hypothesen en beoordelingen van bekende en onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren die deugdelijk leken op het moment dat ze werden gedaan, maar die al dan niet accuraat kunnen blijken te zijn. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhankelijk zijn van factoren waarop Intervest Offices & Warehouses geen invloed heeft. Verklaringen in deze presentatie met betrekking tot trends of activiteiten uit het verleden moeten niet worden opgevat als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten zich in de toekomst zullen voortzetten. Deze onzekerheid wordt verder vergroot door financiële, operationele en reglementaire risico's en risico's verbonden aan de economische vooruitzichten, wat de voorspelbaarheid van elke verklaring, prognose of inschatting door Intervest Offices & Warehouses vermindert. Bijgevolg kan de realiteit van de inkomsten, financiële situatie, prestaties of verwezenlijkingen van Intervest Offices & Warehouses substantieel verschillen van de richtlijnen met betrekking tot de toekomstige inkomsten, financiële situatie, prestaties of verwezenlijkingen die in dergelijke toekomstgerichte verklaringen worden uiteengezet of geïmpliceerd. Gezien deze onzekerheden wordt beleggers geadviseerd niet te veel te vertrouwen op deze toekomstgerichte uitspraken. Bovendien zijn de toekomstgerichte verklaringen alleen van toepassing op de datum van deze presentatie. Intervest Offices & Warehouses wijst uitdrukkelijk elke verplichting of verbintenis af, tenzij dit door de toepasselijke wetgeving wordt vereist, om elke update of revisie met betrekking tot elke toekomstgerichte verklaring vrij te geven, om elke verandering in haar verwachtingen of elke verandering in de gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden waarop dergelijke toekomstgerichte verklaringen gebaseerd zijn, weer te geven. Noch Intervest Offices & Warehouses, noch haar vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs garanderen dat de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de toekomstgerichte verklaringen vrij zijn van fouten, en geen van hen doet enige verklaring, garantie of voorspelling dat de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen worden voorzien, zullen worden bereikt.