

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2017

- **Groeiplan** gestoeld op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van het logistiek vastgoed in België, Nederland en Duitsland in uitvoering.
- **Bouwwerken** voor de herontwikkeling van **Greenhouse BXL** met 3e RE:flex volgens planning.
- **Commercialisering** van **Greenhouse BXL** volop aan de gang; interesse van meerdere partijen.
- Heroriëntering van de kantorenportefeuille verder gezet met **aankoop** van **leegstaand gebouw** aanpalend aan Greenhouse BXL, voor afbraak en herontwikkeling tot park- en ontspanningszone, als **uitbreiding op Greenhouse BXL**, met extra parkeergelegenheid.
- **Oplevering** van het **nieuwbouw distributiecentrum** van 12.200 m² op Herentals Logistics 3 **op schema**.
- **Bezettingsgraad** 85% op 31 maart 2017; 96% in de logistieke portefeuille, 77% voor de kantorenportefeuille.
- **Bezettingsgraad zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL**: 90% op 31 maart 2017; 96% in de logistieke portefeuille, 85% voor de kantorenportefeuille.
- Quasi stabiele **reële waarde** van de vastgoedportefeuille in het eerste kwartaal van 2017¹.
- **Daling** van de **financieringskost**; gemiddelde rentevoet van de financieringen: 2,5% in het eerste kwartaal 2017 (3,1% in het eerste kwartaal 2016).
- **Schuldgraad**: 44,9% op 31 maart 2017.
- **EPRA resultaat per aandeel**: € 0,36 in het eerste kwartaal van 2017 (€ 0,46 in het eerste kwartaal van 2016).

1 Ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2016, bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille.

Alternatieve prestatimaatstaven en de term EPRA resultaat

Alternatieve prestatimaatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit persbericht maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatimaatstaven. De begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatimaatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website www.intervest.be, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatimaatstaven". De alternatieve prestatimaatstaven zijn voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn en eveneens terug te vinden op de website van Intervest. Ten gevolge van deze richtlijn is de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat" niet langer bruikbaar. De benaming is daarom veranderd in "EPRA resultaat". Inhoudelijk is er geen verschil met de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat".

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten. Voor meer informatie wordt verwezen naar www.epra.com.

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over
het eerste kwartaal 2017

1. Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2017

Intervest offices & Warehouses (hierna 'Intervest' genoemd) voert haar groeiplan uit dat gestoeld is op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille in België, Nederland en Duitsland.

Getuige hiervan zijn in de kantorenportefeuille de herontwikkeling van Greenhouse BXL met een 3e RE:flex en de aanschaf van het aanpalend leegstaand gebouw voor afbraak en herontwikkeling tot park- en ontspanningszone, met extra parkeergelegenheid, als uitbreiding op Greenhouse BXL. In de logistieke portefeuille verloopt het nieuwbouwproject op Herentals Logistics 3, voor Schrauwen Sanitair en Verwarming, volgens plan.

1.1. Herontwikkeling Greenhouse BXL met 3e RE:flex en aankoop aanpalend leegstaand gebouw

Eind januari 2017 zijn met het vertrek van huurder Deloitte de kantoorgebouwen van Diegem Campus, gelegen op Berkenlaan 8a en 8b, vrij gekomen. Gezien de locatie en de kwaliteit van de gebouwen, bieden deze gebouwen een uitstekende opportuniteit voor herpositionering en een multi-tenant benadering, tot een inspirerend kantoorgebouw waar werken en beleving samengaan met een service gerichte en flexibele benadering van de huurders.

De bouwwerken voor de herontwikkeling van de site tot Greenhouse BXL met een 3e RE:flex, zijn in het eerste kwartaal van 2017 gestart en verlopen volgens plan.

Het aanpalend leegstaand gebouw op Berkenlaan 7 is aangekocht in het eerste kwartaal van 2017 tegen grondwaarde voor € 1,7 miljoen. De bedoeling is om het bestaande gebouw af te breken en de site om te vormen tot een extra open ruimte met een park, ontspanningsmogelijkheden en een ondergrondse parking, aansluitend op Greenhouse BXL.

De werken aan de nog te bouwen patio tussen de twee gebouwen en de herontwikkeling van de aanpalende ruimte belemmeren ondertussen de verhuurbaarheid niet. De commercialisering is dan ook volop aan de gang en meerdere partijen toonden reeds belangstelling.



▲ Greenhouse BXL - artist impression

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over
het eerste kwartaal 2017

1.2. Logistiek ontwikkelingsproject op Herentals Logistics 3

Begin 2017 zijn op de logistieke site Herentals Logistics 3 de werken gestart voor de nieuwbouw van een distributiecentrum van circa 12.200 m² voor Schrauwen Sanitair en Verwarming.

De site is gelegen op één van de belangrijkste logistieke corridors in België, naast de oprit van de E313, met zichtlocatie.

Met de huurder, Schrauwen Sanitair en Verwarming, is een langetermijnhuurovereenkomst getekend voor 15 jaar met een eerste opzegmogelijkheid na 9 jaar.

De oplevering van het project wordt, volledig volgens planning, voorzien in het tweede kwartaal van 2017 en zal vanaf dan huurinkomsten genereren.



▲ Herentals Logistics 3 - artist impression



▲ Herentals Logistics 3 - werken op schema

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over
het eerste kwartaal 2017

1.3. Evolutie vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN	31.03.2017	31.12.2016
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	614.194	610.944
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	85%	91%
• Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	77%	86%
• Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	96%	96%
Bezettingsgraad totale portefeuille, excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	90%	90%*
• Bezettingsgraad kantorenportefeuille, excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	85%	85%*
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	705.068	705.068

* Herberekende bezettingsgraad op 31 december 2016, exclusief Greenhouse BXL.

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt op 31 maart 2017 € 614 miljoen (€ 611 miljoen op 31 december 2016). De toename met € 3 miljoen in het eerste kwartaal van 2017 is voornamelijk het gevolg van de herontwikkeling en uitbreiding van Greenhouse BXL en de nieuwbouw op de logistieke site in Herentals Logistics 3.

In het eerste kwartaal van 2017 hebben zich geen significante wijzigingen voorgedaan in de **bezettingsgraad** van de gebouwen van Intervest ten opzichte van 31 december 2016, behalve in het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL, met het reeds lang aangekondigde vertrek van huurder Deloitte.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 85% op 31 maart 2017. Zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL is de bezettingsgraad 90% op 31 maart 2017. Voor de kantorenportefeuille bedraagt de bezettingsgraad 77% op 31 maart 2017 en 85% zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL.

Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad ongewijzigd gebleven ten opzichte van 31 december 2016 en bedraagt 96%.



2. Financiële resultaten van het eerste kwartaal van 2017

2.1. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	31.03.2017	31.03.2016
Huurinkomsten	10.446	11.701
Met verhuur verbonden kosten	34	-5
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	123	84
Vastgoedresultaat	10.603	11.780
Vastgoedkosten	-1.820	-1.525
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-960	-490
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	7.823	9.765
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-12.768
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-354	-846
Ander portefeuilleresultaat	104	-208
Operationeel resultaat	7.573	-4.057
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde)	-1.778	-2.362
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	122	-557
Belastingen	-10	10
NETTORESULTAAT	5.907	-6.966
Toelichting:		
EPRA resultaat	6.035	7.413
Portefeilleresultaat	-250	-13.822
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	122	-557
GEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2017	31.03.2016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
Nettoresultaat (€)	0,35	-0,43
EPRA resultaat (€)	0,36	0,46

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over
het eerste kwartaal 2017

2.2. Analyse van de resultaten¹

De **huurinkomsten** van Intervest bedragen in het eerste kwartaal van 2017 € 10,4 miljoen (€ 11,7 miljoen). De daling volgt voornamelijk uit de desinvestering van vijf niet-strategische gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016 en het reeds eerder aangekondigde einde van de huurcontracten met Deloitte in Diegem op 31 januari 2017.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,8 miljoen voor het eerste kwartaal van 2017 (€ 1,5 miljoen). De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere technische kosten en een toename van de beheerskosten van het vastgoed.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 1,0 miljoen (€ 0,5 miljoen). De toename is hoofdzakelijk te wijten aan de toepassing van IFRIC 21, eenmalig in het eerste kwartaal van 2017, op de jaarlijkse taks op beleggingsinstellingen voor € 0,2 miljoen en door toegenomen personeelskosten als gevolg van een uitgebreider directiecomité en personeelsbestand.

De afname van de huurinkomsten en de stijging in de algemene en vastgoedkosten zorgt ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** daalt met € 2,0 miljoen tot € 7,8 miljoen (€ 9,8 miljoen).

Zonder rekening te houden met de investeringen in de portefeuille is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het eerste kwartaal van 2017 quasi stabiel gebleven. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen € -0,4 miljoen (€ -0,8 miljoen).

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in reële waarde)** bedraagt voor het eerste kwartaal van 2017 € -1,8 miljoen en is daarmee € 0,6 miljoen lager dan in het eerste kwartaal van 2016 (€ -2,4 miljoen). De afname van de financieringskosten volgt hoofdzakelijk uit de inwerkingtreding van interest rate swaps aan lagere rentevoeten en uit de lagere kredietopname als gevolg van de desinvesteringen in juni 2016. De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap bedraagt voor het eerste kwartaal van 2017 2,5% inclusief bankmarges, ten opzichte van 3,1% in het eerste kwartaal van 2016.

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** bevatten de afname in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,1 miljoen (€ -0,6 miljoen).

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het eerste kwartaal 2016.

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over
het eerste kwartaal 2017

Het **nettoresultaat** van Intervest voor het eerste kwartaal van 2017 bedraagt € 5,9 miljoen (€ -7,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 6,0 miljoen (€ 7,4 miljoen) of een daling van € 1,4 miljoen hoofdzakelijk als gevolg van de daling van de huurinkomsten en de stijging van de algemene en vastgoedkosten, deels gecompenseerd door de daling van de financieringskosten door nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten.
- het portefeuilleresultaat van € -0,3 miljoen (€ -13,8 miljoen)
- de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) voor een bedrag van € 0,1 miljoen (€ -0,6 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 6,0 miljoen voor het eerste kwartaal van 2017. Rekening houdend met 16.784.521 dividendgerechtigde aandelen betekent dit voor het eerste kwartaal van 2017 een **EPRA resultaat per aandeel** van € 0,36 (€ 0,46).

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2017	31.12.2016
Aantal aandelen op einde periode	16.784.521	16.239.350
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,78	19,43
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,72	20,37
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	19,95	19,60
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	23,79	23,90
Premie t.o.v. nettowaarde (reële waarde) (%)	20%	23%

Op 31 maart 2017 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,78 (€ 19,43 op 31 december 2016). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 maart 2017 € 23,79 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 20% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

2.3. Financiële structuur

Op 2 januari 2017 zijn **interest rate swaps** op vervaldatum gekomen voor een notioneel bedrag van € 60 miljoen met een gemiddelde rentevoet van 2,3%. In het eerste kwartaal van 2017 zijn voor een notioneel bedrag van € 30 miljoen interest rate swaps aangekocht met een gemiddelde rentevoet van 0,4% (looptijd op 6 en 7 jaar). Verder is een bestaande interest rate swap met een notioneel bedrag van € 10 miljoen en een rentevoet van 2,3% omgevormd naar een interest rate swap met een looptijd van 7 jaar aan 0,85%.

Deze transacties hebben tot gevolg dat de **gemiddelde rentevoet van de financieringen** van Intervest gedaald is naar 2,5% voor het eerste kwartaal van 2017 ten opzichte van 3,1% voor boekjaar 2016.

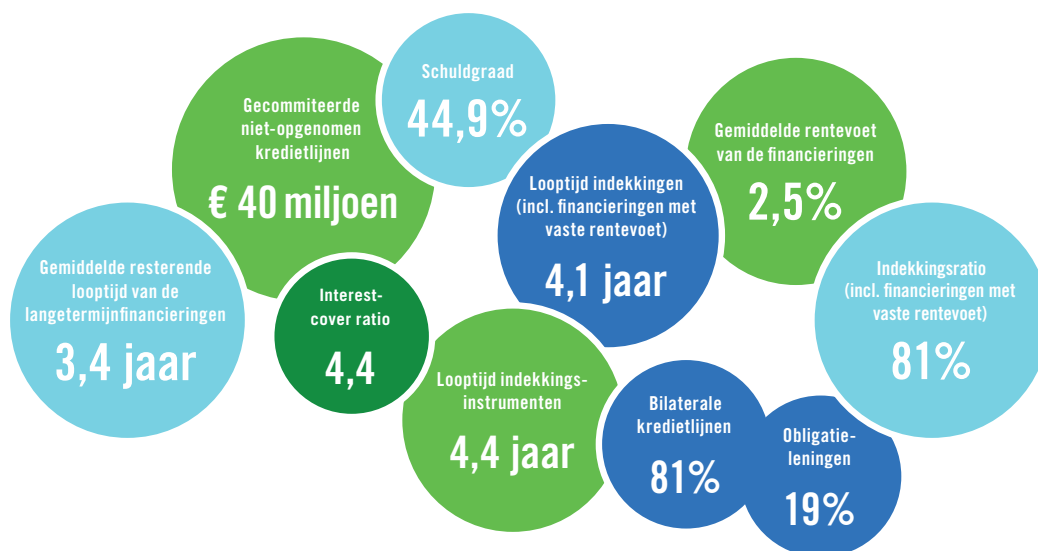
De gemiddelde resterende **looptijd van de indekkingsinstrumenten** stijgt naar 4,4 jaar op 31 maart 2017 ten opzichte van 2,5 jaar op 31 december 2016. Op 31 maart 2017 heeft 81% van de opgenomen kredietlijnen een vaste rentevoet of is gefixeerd door interest rate swaps.

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over
het eerste kwartaal 2017

Op 31 maart 2017 zijn 68% van de **kredietlijnen** langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,4 jaar en 32% van de kredietlijnen kortetermijnfinancieringen, bestaande voor 15% uit financieringen met een onbeperkte looptijd en voor 17% uit vier kredieten met een totaalbedrag van € 53 miljoen die binnen het jaar vervallen (hoofdzakelijk in het eerste kwartaal van 2018) en geherfinancierd zullen worden.

Op 31 maart 2017 zijn er nog voor € 40 miljoen aan **niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen** voor de groei van de vastgoedportefeuille en de uitkering van het dividend over boekjaar 2016.

De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt 44,9% op 31 maart 2017 en is daarmee met 0,8% gedaald ten opzichte van 31 december 2016 (45,7%).



3. Keuzedividend

De raad van bestuur van Intervest heeft op 4 mei 2017 beslist om aan de aandeelhouders een keuzedividend aan te bieden. Hierbij bestaat de keuze tussen het ontvangen van het dividend voor het jaar 2016 onder de vorm van ofwel nieuwe gewone aandelen, ofwel cash, of een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten.

De voorwaarden van het keuzedividend zijn bekendgemaakt in het afzonderlijk persbericht van 4 mei 2017 en zijn te vinden op de website van de vennootschap onder het luik "Investor Relations" via <http://corporate.intervest.be/nl/offices>

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2017

4. Vooruitzichten

Intervest zal haar aangekondigde **groeiplan en investeringsstrategie** onverminderd verder zetten. Hierbij is het de bedoeling om de vastgoedportefeuille te laten groeien tot € 800 miljoen tegen eind 2018. De **strategische accentverschuiving**, die enkele jaren geleden ingezet is, naar een verhouding van 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen, zal gehandhaafd blijven.

Het **logistiek vastgoed** zal verder uitgebouwd worden op de belangrijke logistieke assen waar Intervest reeds actief is, met name de as Antwerpen – Brussel – Nijvel en de as Antwerpen – Limburg – Luik. Andere locaties in België, Nederland en Duitsland binnen een radius van 150 km rond Antwerpen komen eveneens in aanmerking.

Locaties die potentieel hebben voor de toekomst en trimodaal ontsloten terreinen genieten de voorkeur, hoewel dit niet steeds mogelijk of noodzakelijk is.

Gezien de grote belangstelling van investeerders voor de logistieke investeringsmarkt en de relatief hoge prijzen die daarvan het gevolg zijn, beoogt Intervest een combinatie van build-to-suitprojecten (zoals bijvoorbeeld de huidige ontwikkeling in Herentals Logistics 3 voor Schrauwen Sanitair en Verwarming), sale-and-lease-backoperaties en klassieke investeringen om een voldoende attractief rendement te realiseren.

Verdere analyse van mogelijkheden in België, Nederland en Duitsland vertaalt zich in een beloftevolle pijplijn van mogelijke acquisities.

Investeringen in de **kantorenmarkt** zullen eerder opportunistisch plaatsvinden. Net zoals in 2016, toen Intervest twee gebouwen in Mechelen aangekocht heeft om te anticiperen op een mogelijke groei van haar klanten en zo de mogelijkheid te creëren om voor haar bestaande klanten op langere termijn de gepaste faciliteiten aan te bieden. Investeringen in de kantorenmarkt waarbij de gebouwen en locaties afgestemd zijn op een inspirerende unieke werkomgeving, en die een bijzonder karakter hebben zowel op vlak van multifunctionaliteit, architectuur, duurzaamheid als kwaliteit, zullen zeker onderzocht worden.



▲ Luik, CooperVision



▲ Intercity Business Park - Biocartis

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over
het eerste kwartaal 2017

Desinvesteringen in de kantorenmarkt zijn op korte termijn minder waarschijnlijk nadat in 2016 reeds een belangrijke heroriëntering in dit segment heeft plaatsgevonden.

Eind januari 2017 zijn de kantoorgebouwen van Diegem Campus vrijgekomen. De herontwikkeling van de site naar een vernieuwend, inspirerend en servicegericht concept, **Greenhouse BXL** is gestart. De bouwwerken zijn aangevat in het eerste kwartaal van 2017 en zullen naar het jaareinde toe beëindigd zijn. Het is de ambitie van Intervest om hier in 2017 de eerste huurders aan te trekken.

Naast deze verhuringen in Diegem streeft Intervest ernaar het volume aan **nieuwe verhuringen, verlengingen en uitbreidingen** in de kantorenportefeuille minimaal stabiel te houden.

Voor boekjaar 2017 verwacht Intervest dat het **EPRA resultaat** zal dalen door het wegvallen van de huurinkomsten van Deloitte in Diegem vanaf eind januari 2017. Deze daling zal gedeeltelijk gecompenseerd kunnen worden door nieuwe investeringen, bijkomende verhuringen en door de daling van de gemiddelde interestvoet van de financieringen¹ doordat interest rate swaps voor een notioneel bedrag van € 60 miljoen met een gemiddelde rentevoet van 2,3% op vervaldatum zijn gekomen op 2 januari 2017 en vervangen zijn door € 30 miljoen interest rate swaps met een gemiddelde rentevoet van 0,4%.

In het kader van haar aangekondigde groeistrategie heeft Intervest reeds in maart 2016 besloten een **brutodividend** voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel².

1 In de veronderstelling dat de renteverwachtingen ongewijzigd blijven.

2 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergaderingen te houden in 2018 en 2019.

Intervest Offices & Warehouses nv (hierna Intervest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Intervest investeert in België in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties in de binnenstad en buiten het centrum van steden. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich op de as Antwerpen-Mechelen-Brussel; het logistieke gedeelte op de as Antwerpen-Brussel-Nijvel en Antwerpen-Limburg-Luik. Intervest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m². De vennootschap gaat 'beyond real estate' met het aanbieden van 'turnkey solutions': een totaaloplossing op maat van én met de klant, gaande van plannen, inrichten, coördinatie van de werkzaamheden tot budgetopvolging.

Voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV,

openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht,

Jean-Paul SOLS - ceo of Inge TAS - cfo, tel: + 32 3 287 67 87,

<http://corporate.intervest.be/nl/offices>

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2017

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

in duizenden €	31.03.2017	31.03.2016
Huurinkomsten	10.446	11.701
Met verhuur verbonden kosten	34	-5
NETTOHUURRESULTAAT	10.480	11.696
Recuperatie van vastgoedkosten	118	166
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.140	4.803
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-39	-132
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.140	-4.803
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	44	50
VASTGOEDRESULTAAT	10.603	11.780
Technische kosten	-405	-205
Commerciële kosten	-54	-175
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-277	-150
Beheerskosten van het vastgoed	-937	-769
Andere vastgoedkosten	-147	-226
Vastgoedkosten	-1.820	-1.525
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8.783	10.255
Algemene kosten	-955	-508
Andere operationele opbrengsten en kosten	-5	18
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	7.823	9.765
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-12.768
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-354	-846
Ander portefeuilleresultaat	104	-208
OPERATIONEEL RESULTAAT	7.573	-4.057
Financiële opbrengsten	1	4
Netto-interestkosten	-1.777	-2.356
Andere financiële kosten	-2	-10
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	122	-557
Financieel resultaat	-1.656	-2.919
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	5.917	-6.976
Belastingen	-10	10
NETTORESULTAAT	5.907	-6.966

FINANCIËLE STATEN

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2017

in duizenden €	31.03.2017	31.03.2016
NETTORESULTAAT	5.907	-6.966
Toelichting:		
EPRA resultaat	6.035	7.413
Portefeuilleresultaat	-250	-13.822
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	122	-557
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	5.907	-6.965
Minderheidsbelangen	0	-1
RESULTAAT PER AANDEEL	31.03.2017	31.03.2016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
Nettoresultaat (€)	0,35	-0,43
Verwaterd nettoresultaat (€)	0,35	-0,43
EPRA resultaat (€)	0,36	0,46

GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

in duizenden €	31.03.2017	31.03.2016
NETTORESULTAAT	5.907	-6.966
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
GLOBAALRESULTAAT	5.907	-6.966
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	5.907	-6.965
Minderheidsbelangen	0	-1

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2017

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	31.03.2017	31.12.2016
VASTE ACTIVA	615.633	612.373
Immateriële vaste activa	400	331
Vastgoedbeleggingen	614.194	610.944
Andere materiële vaste activa	722	702
Financiële vaste activa	304	383
Handelsvorderingen en andere vaste activa	13	13
VLOTTENDE ACTIVA	18.670	12.790
Handelsvorderingen	6.188	6.601
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.502	3.913
Kas en kasequivalenten	2.869	412
Overlopende rekeningen	6.111	1.864
TOTAAL ACTIVA	634.303	625.163
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.03.2017	31.12.2016
EIGEN VERMOGEN	331.992	326.085
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	331.992	326.085
Kapitaal	152.948	152.948
Uitgiftepremies	90.821	90.821
Reserves	61.734	61.734
Nettoresultaat van het boekjaar 2016	20.582	20.582
Nettoresultaat van het boekjaar – eerste kwartaal 2017	5.907	0
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	302.311	299.078
Langlopende verplichtingen	202.707	223.953
Langlopende financiële schulden	198.678	219.703
<i>Kredietinstellingen</i>	139.083	160.142
<i>Obligatielening</i>	59.595	59.561
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.143	3.330
Andere langlopende verplichtingen	886	920
Kortlopende verplichtingen	99.604	75.125
Kortlopende financiële schulden	81.512	62.012
<i>Kredietinstellingen</i>	81.512	62.012
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	13
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.267	2.655
Andere kortlopende verplichtingen	232	232
Overlopende rekeningen	14.593	10.213
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	634.303	625.163