

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2017



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

**BEYOND
REAL
ESTATE**



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

1.	Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2017	5
1.1.	Investissements au premier semestre 2017	6
1.2.	Activités locatives	10
1.3.	EPRA résultat	10
1.4.	Portefeuille immobilier au 30 juin 2017	11
1.5.	Situation de marché de l'immobilier professionnel en 2017	19
1.6.	Analyse des résultats	21
1.7.	Structure financière	24
1.8.	L'action intervest	26
1.9.	Risques pour les mois restants de 2017	28
1.10.	Prévisions	29
2.	Chiffres semestriels consolidés résumés	30
2.1.	Compte de résultats consolidés résumés	30
2.2.	Résultat global consolidé résumé	31
2.3.	Bilan consolidé résumé	32
2.4.	Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés	33
2.5.	Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés	34
2.6.	Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés	35
2.7.	Rapport du commissaire	44
2.8.	Calendrier financier	45
3.	Déclaration relative au rapport financier semestriel	45

Rapport financier semestriel du conseil d'administration pour la période du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

- Croissance dans le portefeuille correspond au **plan de croissance stratégique** axé sur la réorientation du portefeuille de bureaux et de l'extension de l'immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas et en Allemagne.
- Attribution **redéveloppement du site Ford** à Genk à '**Genk Green Logistics**' (une joint-venture d'Intervest et du Group Machiels), représente un potentiel de nouvelles constructions d'environ 250.000 m² d'immobilier logistique.
- **Extension du portefeuille logistique** suite à l'acquisition de deux sites logistiques situés à Oevel et Aarschot, d'une superficie conjointe d'environ 25.500 m², un premier pas au Pays-Bas suite à l'acquisition d'un site logistique de 13.300 m² à Tilburg et à la réception du nouveau centre de distribution de 12.200 m² à Herentals Logistics 3.
- Poursuite de la **réorientation du portefeuille de bureaux** par le redéveloppement de **Greenhouse BXL avec troisième RE:flex**. Les travaux de construction se déroulent comme planifié et la commercialisation est bien entamée. Acquisition d'un immeuble inoccupé jouxtant Greenhouse BXL, à démolir et redévelopper en parc et zone de détente, en vue de l'extension de Greenhouse BXL, avec emplacements de parking supplémentaires.
- **Proportion** de 52% d'immobilier logistique et de 48% de bureaux au 30 juin 2017.
- **Transactions locatives** principalement dans le portefeuille logistique: prolongations à concurrence de 7% des revenus locatifs annuels dans le segment logistique.
- **Taux d'occupation** de 85% au 30 juin 2017 (91% au 31 décembre 2016) 97% dans le portefeuille logistique, 75% dans le portefeuille de bureaux.
- **Taux d'occupation sans** tenir compte du **projet de redéveloppement Greenhouse BXL**: 90% au 30 juin 2017 (90% au 31 décembre 2016); 97% dans le portefeuille logistique, 83% pour le portefeuille de bureaux.
- Baisse de la **juste valeur** du portefeuille immobilier au premier semestre 2017¹ de 0,8%.
- **EPRA résultat par action²**: € 0,74 au premier semestre 2017 (€ 0,88 au premier semestre 2016).
- Baisse des **frais de financement**: taux d'intérêt moyen des financements de 2,6% au premier semestre 2017 (3,1% au premier semestre 2016).
- **Renforcement des capitaux propres** au premier semestre 2017 de € 22 millions suite au dividende optionnel pour lequel 55% des actionnaires ont opté pour des actions et suite à l'apport en nature des sites logistiques à Oevel et Aarschot.
- **Taux d'endettement**: 46,5% au 31 mars 2017 (45,7% au 31 décembre 2016).

1 Par rapport à la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2016, sur base d'une composition constante du portefeuille.

2 Sur base du nombre d'actions copartageantes.

Mesures alternatives de performance et terme EPRA résultat

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Intervest 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'Intervest considère comme mesure alternative de performance est reprise dans un lexique sur le site web www.intervest.be, nommé "Liste de terminologie et mesures alternatives de performances". Les mesures alternatives de performances sont pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA et se trouvent également sur le site web d'Intervest. Suite à cette directive le terme "résultat d'exploitation distribuable" utilisé précédemment n'est plus d'application. Ce terme a par conséquent été modifié en "EPRA résultat". Il y a au niveau du contenu pas de différence avec le terme "résultat d'exploitation distribuable" utilisé précédemment.

EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui fait la promotion du secteur immobilier européen coté en bourse, prêle 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. Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2017

Intervest Offices & Warehouses (nommée ci-après 'Intervest') a franchi au premier semestre 2017 quelques **étapes importantes** en vue de la réalisation de son plan de croissance stratégique axé sur la réorientation de son portefeuille de bureaux et l'extension du portefeuille immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas et en Allemagne.

L'attribution par le Gouvernement flamand du projet de **redéveloppement du site de Ford Genk** contribue en large mesure à la réalisation future de ce plan. 'Genk Green Logistics', une joint-venture avec Group Machiels en collaboration avec MG Real Estate et DEME Environmental Contractors, dispose d'une importante expertise complémentaire en matière de développement de terrains industriels de grandes envergures.

L'**acquisition** d'un complexe logistique à Oevel, d'un hub de distribution à Aarschot et d'un site logistique à Tilburg, Pays-Bas, contribuent également en large mesure à la réalisation du plan de croissance annoncé.

La **nouvelle construction** logistique à Herentals démontre qu'Intervest, conformément à son positionnement, va en tant que société immobilière au-delà de la location de m² uniquement, *beyond real estate*.

La réorientation dans **le portefeuille de bureaux** se poursuit avec la commercialisation de Greenhouse BXL, un campus avec une troisième RE:flex et une large éventail de services, et l'achat d'un immeuble adjacent en vue de l'extension de Greenhouse BXL, avec emplacements de parking supplémentaires.

Intervest connaît un renforcement des **capitaux propres** de € 22 millions provenant d'une part du résultat du dividende optionnel où 55% des actionnaires ont opté pour des actions, représentant € 9,1 millions et d'autre part de l'apport en nature des sites logistiques à Oevel et à Aarschot à concurrence de € 12,75 millions.

Avec un **taux d'endettement** de 46,5% Intervest poursuit son objectif envisagé du maintien entre 45% et 50%.

L'**EPRA résultat** attendu pour 2017 se situe entre € 1,50 et € 1,58 par action¹ avec un dividende brut attendu de € 1,40.

¹ Sur base du nombre d'actions actuelles copartageantes.



▲ Greenhouse BXL, artist impression

1.1. Investissements au premier semestre 2017

1.1.1. Attribution à 'Genk Green Logistics' du redéveloppement du site Ford à Genk

Le 30 juin 2017, le Gouvernement flamand a désigné **Genk Green Logistics** comme soumissionnaire préféré pour le redéveloppement du site Ford à Genk. Genk Green Logistics, la joint-venture à créer entre Intervest, d'une part, et Group Machiels, d'autre part, assurera en collaboration avec le promoteur MG Real Estate et DEME Environmental Contractors, le redéveloppement d'un des plus vastes hubs logistiques à accès tri-modal en Flandre. Le Gouvernement flamand a opté ainsi pour le regroupement d'expertises complémentaires en matière de développement de terrains industriels de grande envergure en vue de redévelopper le site Ford à Genk en hotspot logistique.

Genk Green Logistics devient l'investisseur final. Ce projet qui offre à Intervest un potentiel de développement de 250.000 m², représente un grand pas significatif en vue de la réalisation de son plan de croissance.

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 dont 42 hectares pour la zone B. Le site dispose d'un accès tri-modal par le canal Albert, le rail et la proximité de l'E314 et l'E313. La grande envergure de ce site et son accès tri-modal sont des atouts uniques pour promouvoir Genk Green Logistics en tant que hotspot logistique. L'attribution à Genk Green Logistics comprend uniquement la zone B du site Ford. 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** 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, selon les estimations sur une période de 5 ans. Des informations détaillées relatives au financement du projet, aux rendements et aux autres conditions annexes seront communiquées systématiquement en fonction de la progression des différentes phases du projet.

La conclusion d'un accord contractuel avec le Gouvernement flamand peut désormais commencer. Dans un premier temps il faudra procéder aux travaux nécessaires de démolition et d'assainissement des immeubles existants. L'assainissement du sol et les travaux d'infrastructure seront coordonnés par De Vlaamse Waterweg à la demande du Gouvernement flamand. Entre-temps le développement de parties substantielles du site peut commencer.

Genk Green Logistics représente un **plan de développement** dont l'accent commercial repose nettement sur l'e-commerce. Genk Green Logistics prévoit de 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.

En tant que **projet de référence** en matière de durabilité et d'aménagement qualitatif le territoire Genk Green Logistics sera réalisé comme un complexe d'immeubles logistiques, ayant des principes de durabilité élevés. Les immeubles seront certifiés BREEAM et équipés, entre autres, d'isolation avancée, d'un système de récupération d'eau, d'éclairage LED économe, de panneaux solaires et ils seront CO₂-neutre.

1.1.2. Acquisition de deux sites logistiques, situés à Oevel et à Aarschot

Le site à **Oevel** permet une extension dans le corridor logistique le long de l'E313-E314 entre Anvers-Limbourg-Liège. Le site est idéalement situé le long de l'E313-E314 et forme un ensemble avec les biens immobiliers actuels d'Intervest à Oevel et Herentals. Intervest renforce grâce à cet investissement sa position de marché sur cet axe logistique important. Le site de Oevel comprend un immeuble logistique ayant 10.840 m² de magasin, 410 m² de mezzanine et 410 m² de bureaux et est loué jusqu'en 2022 par Vos Logistics, prestataire de service logistique européen. L'entreprise prend en charge le transport de marchandises emballées et non emballées et offre des solutions logistiques et de distribution. L'ensemble de l'immeuble est équipé d'installations photovoltaïques.

En acquérant le hub de distribution à **Aarschot**, Intervest anticipe l'importance croissante de la distribution urbaine rapide. Son emplacement près de Louvain, à seulement 4 km des bretelles d'accès et de sortie de l'E314, est idéal pour les activités de distribution last-mile. Grâce à cet investissement, Intervest répond à l'importance croissante des hubs de distribution qui sont essentiels à la croissance rapide de l'e-commerce. Le site de Aarschot comprend 2 immeubles logistiques ayant au total 11.570 m² d'espace de magasin et 600 m² d'espace de bureaux, ainsi que 2 entrepôts plus petits de 800 m² chacun. 80% du site est loué à long terme depuis le 1 janvier 2017 à BPost pour un centre de distribution régional moderne. La durée moyenne pondérée des contrats de bail du site s'élève à 5,9 ans jusqu'à la première possibilité de résiliation.

L'extension du portefeuille immobilier avec les sites à Oevel et Aarschot en mai 2017 représente un investissement de € 12,75 millions et correspond à l'évaluation de l'expert immobilier de la société.

La superficie conjointe des deux sites s'élève à environ **25.500 m²**. Le taux d'occupation atteint 100%. Les deux sites génèrent ensemble des revenus locatifs de largement € 0,96 million sur base annuelle. Cette acquisition procure à Intervest un rendement brut initial de 7,5%. La transaction comprend une augmentation de capital par apport en nature.



▲ Oevel, Vos Logistics



▲ Aarschot, BPost

1.1.3. Premier pas aux Pays-Bas avec l'acquisition d'un site logistique à Tilburg

L'acquisition d'un **complexe logistique moderne** à Tilburg, **Pays-Bas** en mai 2017, représente le premier pas d'Intervest aux Pays-Bas. Elle poursuit ainsi sa stratégie visant à étendre son rayon d'action dans une région qui s'étend sur 150 km autour d'Anvers.

Le site se trouve dans **la zone industrielle Vossenbergh II** à Tilburg, qui est directement reliée à l'A58 Eindhoven-Breda et fait partie du hotspot logistique Tilburg-Waalwijk. Ce terrain industriel, étant le plus grand de Tilburg, comprend plus de 200 entreprises et est caractérisé par une très grande diversité où il n'y a pas que des entreprises logistiques et de distribution, mais également un grand nombre d'entreprises de production et d'assemblage dans toutes sortes de branches d'activités.

L'immeuble a une superficie de **13.300 m²** et est composé de 11.400 m² d'espace de magasin, de 1.200 m² de bureaux et de 700 m² de mezzanine. L'immeuble a une hauteur libre de 8 mètres et dispose de 6 quais de chargement et de 72 emplacements de parking. Le hall d'entreposage et l'espace de production sont réfrigérés et entièrement conformes aux principes HACCP de l'industrie alimentaire.

Le **locataire** du site est Dutch Bakery, un fabricant industriel moderne et innovant de produits de boulangerie mi-cuits sous les marques privées des supermarchés. Dutch Bakery combine à cet emplacement les activités de boulangerie industrielle et les activités d'expédition et de logistique et compte plus de 400 collaborateurs.

Le **contrat de bail** a pris cours au 1 janvier 2017 avec une durée fixe de 15 ans sur base d'une convention triple net conclue à des conditions conformes au marché. La transaction génère des revenus locatifs à concurrence de € 0,64 million sur base annuelle.

Le **prix d'achat** s'élève à € 9,4 millions (droits d'enregistrement et frais inclus) et correspond à l'évaluation de l'expert immobilier indépendant de la société. Cette acquisition procure à Intervest un rendement brut initial de 6,8%. L'acquisition est structurée par la société Intervest Tilburg 1, une filiale d'Intervest aux Pays-Bas.



▲ Tilburg, Dutch Bakery

1.1.4. Redéveloppement Greenhouse BXL avec troisième RE:flex

Depuis fin janvier 2017, après le départ du locataire Deloitte, les immeubles de bureaux de Diegem Campus, situés Berkenlaan 8a et 8b, sont inoccupés. Étant donné l'emplacement et la qualité des immeubles, ces immeubles offrent une excellente opportunité pour un **repositionnement** et une approche visant des locataires multiples, dans un immeuble de bureaux inspirant où expérience et travail vont de pair avec une approche flexible des locataires qui est axée sur les services.

Les **travaux de construction** pour le redéveloppement du site en Greenhouse BXL avec un troisième RE:flex, ont commencé au premier trimestre 2017 et se déroulent comme planifié.

L'immeuble inoccupé adjacent situé Berkenlaan 7 a été acheté au premier trimestre 2017 pour une valeur foncière de € 1,7 million. Le but est de démolir l'immeuble existant et de transformer le site en un espace aéré supplémentaire avec un parc, des possibilités de détente et des emplacements de parking souterrains, reliés à Greenhouse BXL.

Les travaux au patio encore à construire entre les deux immeubles et le redéveloppement de l'espace adjacent n'entravent pas le processus de location.

La **commercialisation** est en cours et plusieurs parties se sont déjà montrées intéressées.

1.1.5. Réception du projet de développement logistique à Herentals Logistics 3

Début 2017, les travaux pour la **nouvelle construction** d'un centre de distribution d'environ **12.200 m²** pour Schrauwen Sanitair en Verwarming ont commencé. Le site qui est situé sur un des principaux corridors logistiques en Belgique, à côté de la bretelle d'accès de l'E313, dispose d'une bonne visibilité. En outre, le site offre des possibilités d'extension pour l'implantation supplémentaire d'un magasin d'environ 8.000 m².

Cet **investissement** d'environ € 4 millions cadre dans la stratégie de croissance d'Intervest en vue de poursuivre l'extension de son portefeuille d'immobilier logistique d'une manière axée sur la clientèle avec, entre autres, des développements à des emplacements jouissant d'un accès multimodal. Ceci démontre qu'Intervest est plus qu'un fournisseur de mètres carrés uniquement, également en ce qui concerne l'immobilier logistique.

Un contrat de bail à long terme pour une durée de 15 ans, avec une première possibilité de résiliation après 9 ans, a été conclu avec le **locataire** Schrauwen Sanitair en Verwarming. La réception de la nouvelle construction a eu lieu, entièrement selon le planning, au deuxième trimestre 2017.



▲ Herentals Logistics 3, projet de développement pour Schrauwen Sanitair en Verwarming.

1.2. Activités locatives

Au premier semestre 2017, 9 transactions locatives pour une superficie d'environ 43.000 m² ont été conclues dans l'ensemble du portefeuille immobilier avec des nouveaux locataires ou des locataires existants par rapport au 22 transactions au premier semestre 2016. En 2016 il y avait, entre autres, la prolongation du contrat avec Nike Europe pour 50.912 m².

Au premier semestre 2017, les locations à des nouveaux locataires et les extensions des locataires existants sur **le marché des bureaux** sont restées assez limitées. Au premier semestre 2017, 3 nouveaux contrats de bail ont été conclus pour une superficie totale de 1.336 m² et 3 contrats en cours ont été prolongés pour une superficie totale de 991 m². Au cours de la même période de 2016, 13 transactions locatives avaient été conclues ou renégociées avec des nouveaux locataires ou des locataires existants pour une superficie de 5.745 m².

Dans le **portefeuille logistique** des contrats ont été prolongés ou étendus au premier semestre 2017 pour une superficie de 41.171 m² lors de 3 transactions. Au cours de la même période de 2016, 9 transactions avaient été conclues avec des nouveaux locataires ou des locataires existants pour une superficie de 118.026 m², comprenant, entre autres, la prolongation du contrat avec Nike Europe pour 50.912 m².

Au premier semestre 2017, les principales transactions sont:

- prolongation de Feeder One België (avant PGZ Retail Concept) à Wommelgem pour 24.180 m²
- prolongation de Covidien AG à Oplabbeek pour 13.101 m²
- extension de Toyota Material Handling Europe Logistics à Wilrijk de 3.890 m².

1.3. EPRA résultat

Au premier semestre 2017, l'EPRA résultat s'élève à € 13,1 millions en comparaison à € 14,8 millions au premier semestre 2016. Compte tenu des 17.740.407 actions copartageantes, cela représente pour le premier semestre 2017 un EPRA résultat par action de € 0,74 (€ 0,88). La baisse de l'EPRA résultat par rapport au premier semestre 2016 provient essentiellement du désinvestissement de cinq immeubles non stratégiques dans le périphérie bruxelloise en juin 2016 et de la fin déjà annoncée précédemment des contrats de bail avec Deloitte à Diegem au 31 janvier 2017, ainsi de l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières, partiellement compensée par la baisse des frais de financement résultant des swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêts moins élevés.



▲ Wilrijk, Toyota Material Handling Europe



▲ Oplabbeek, Covidien

1.4. Portefeuille immobilier au 30 juin 2017

1.4.1. Composition du portefeuille

IMMEUBLES DE PLACEMENT	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	632.382	610.944	597.804
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (%)	85%	91%	91%
• Taux d'occupation du portefeuille de bureaux (%)	75%	86%	87%
• Taux d'occupation du portefeuille logistique (%)	97%	96%	96%
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille, hors projet de redéveloppement Greenhouse BXL (%)	90%	90%*	90%*
• Taux d'occupation du portefeuille de bureaux, hors projet de redéveloppement Greenhouse BXL (%)	83%	85%*	85%*
Surface locative totale (m ²)	742.999	705.068	677.700
Rendement sur juste valeur (%)	7,1%	7,6%	7,6%
Rendement sur juste valeur en cas de location totale (%)	8,3%	8,3%	8,3%
Rendement sur la juste valeur hors projet de développement Greenhouse BXL (%)	7,4%	7,5%	7,3%
Rendement sur la juste valeur en cas de location totale hors projet de développement Greenhouse BXL (%)	8,2%	8,2%	8,1%

* Taux d'occupation recalculé, hors Greenhouse BXL.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève au 30 juin 2017 à € 632 millions (€ 611 millions au 31 décembre 2016). L'augmentation de € 21 millions au premier semestre 2017 provient essentiellement de l'acquisition de trois sites logistiques à Oevel, Aarschot et Tilburg (Pays-Bas).

Au premier semestre 2017, il n'y a pas eu de modifications significatives du **taux d'occupation** des immeubles d'Intervest par rapport au 31 décembre 2016, hors le projet de redéveloppement de Greenhouse BXL, suite au départ déjà longtemps annoncé du locataire Deloitte.

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier d'Intervest s'élève à 85% au 30 juin 2017. Sans tenir compte du projet de redéveloppement Greenhouse BXL, le taux d'occupation s'élève à 90% au 30 juin 2017.

Pour le **portefeuille de bureaux** le taux d'occupation s'élève à 75% au 30 juin 2017 et à 83% sans tenir compte du projet de redéveloppement Greenhouse BXL.

Le taux d'occupation du **portefeuille logistique** a augmenté de 1% par rapport au 31 décembre 2016 et s'élève à 97% au 30 juin 2017 suite à l'acquisition de trois sites logistiques qui sont entièrement loués.

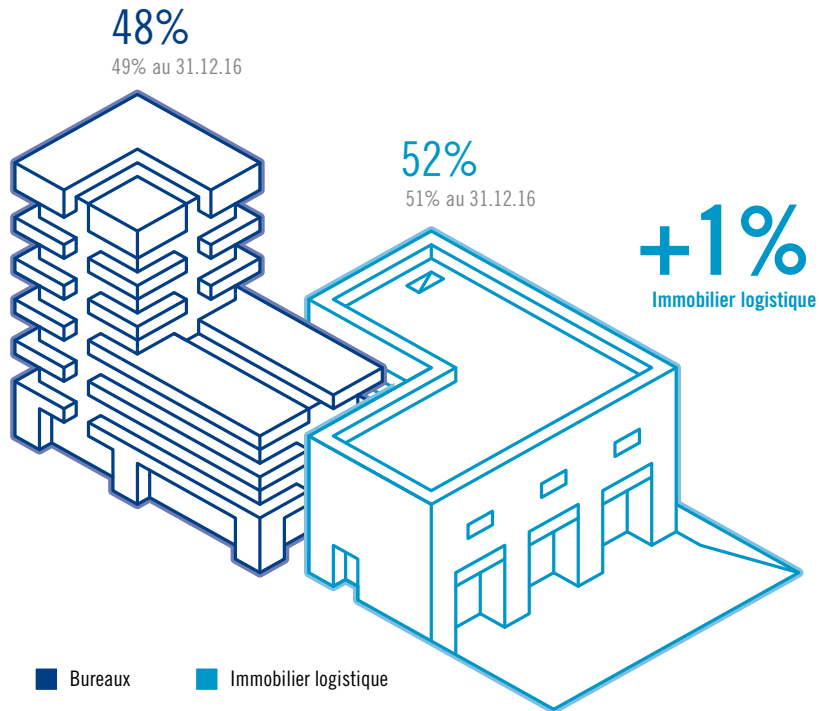
RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

Répartition des risques dans le portefeuille

La stratégie d'investissement d'Interinvest respecte les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, tant concernant l'immeuble que la situation géographique.

Nature du portefeuille



Le portefeuille immobilier d'Interinvest se compose au 30 juin 2017 de 48% de bureaux et de 52% d'immobilier logistique. Suite à l'acquisition de trois sites logistiques à Oevel, Aarschot et Tilburg (Pays-Bas) la composition a changé par rapport au 31 décembre 2016. La proportion de l'immobilier logistique dans l'ensemble du portefeuille immobilier a augmenté de 1% par rapport au 31 décembre 2016.



▲ Mechelen Campus, Cochlear



▲ Intercity Business Park, Biocartis

Répartition géographique



Bureaux

L'accent stratégique du portefeuille de bureaux se situe sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles, qui reste toujours la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique. Au 30 juin 2017, l'ensemble du portefeuille de bureaux d'Interinvest se situe dans cette région.

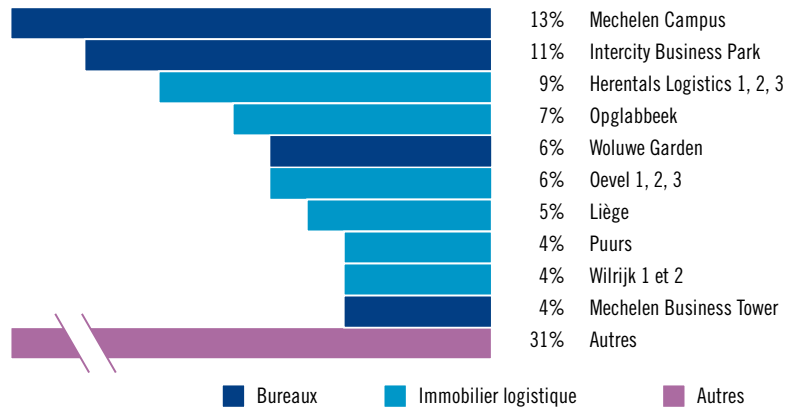
Immobilier logistique

97% du portefeuille logistique se situe sur les axes Anvers-Bruxelles-Nivelles (E19 et A12) et Anvers-Limbourg-Liège (E313) qui sont les principaux axes logistiques en Belgique. 3% du portefeuille logistique se situe aux Pays-Bas.

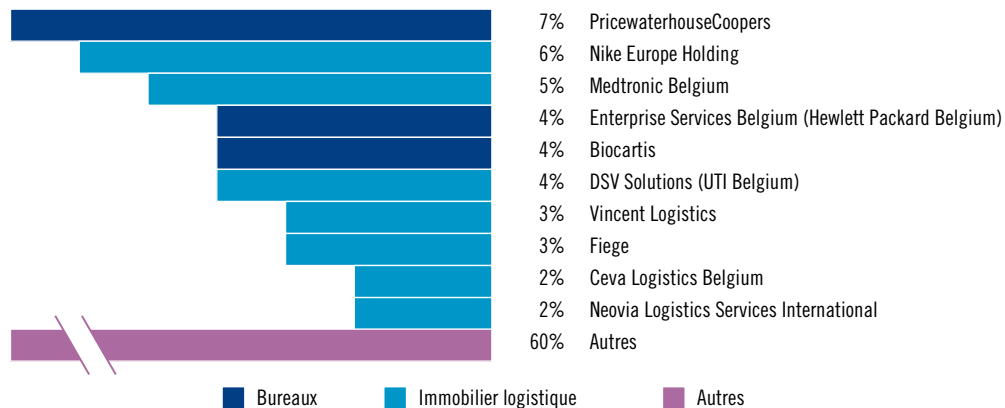
RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

Répartition des risques des immeubles selon leur dimension¹



Répartition des risques selon les locataires²



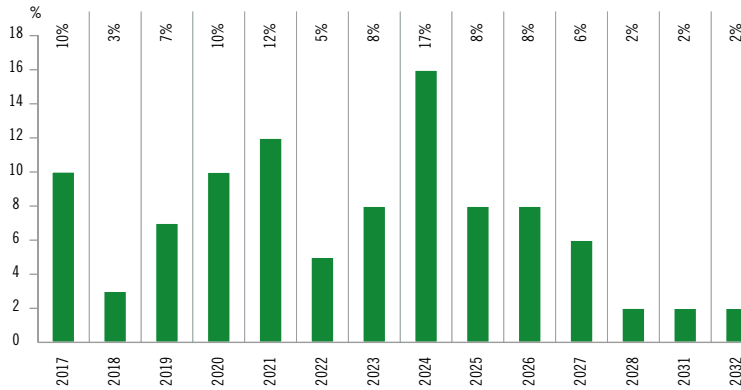
Au 30 juin 2017, les revenus locatifs d'Interinvest sont répartis sur plus de 184 locataires différents, ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 40% des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font partie de groupes internationaux.

¹ Pourcentages calculés sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2017.

² Pourcentages sur base des loyers contractuels..

Évolution du portefeuille

Échéance finale des contrats dans l'ensemble du portefeuille



Les échéances finales sont bien réparties sur les prochaines années. Seulement 10% des contrats ont, sur base des loyers annuels, une échéance finale au deuxième semestre 2017 (22% au 31 décembre 2016), dont 3% se rapporte à la fin du contrat de Fiege à Puurs et 2% à la fin du contrat de Ceva Logistics Belgium à Boom.

En 2018, seulement 3% des contrats vient à échéance.

De la totalité des contrats, 70% ont une échéance se situant après 2020.



▲ Greenhouse Antwerp, RE:flex Berchem

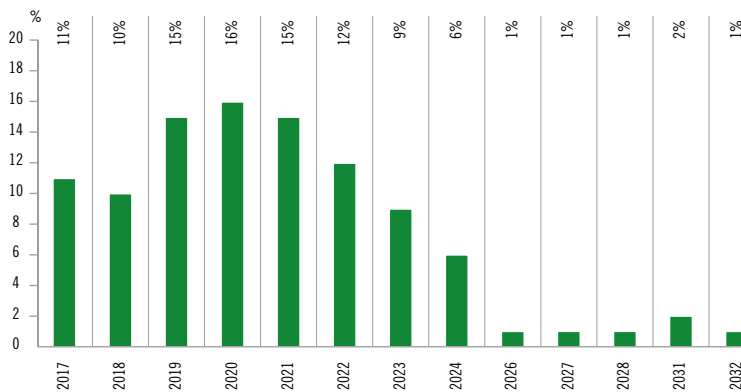
RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

Prochaine échéance des contrats dans l'ensemble du portefeuille

Étant donné que la plupart des contrats sont du type 3/6/9, les 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'Intervest a plusieurs contrats de bail à long terme, la première échéance intermédiaire se situe en moyenne sur une période supérieure à trois ans. Lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail ou de la prolongation de contrats de bail existants, il est tenté de conclure des contrats de longue durée (type 6/9 ou 9 ans sans possibilité de résiliation).

Ce graphique montre le scénario hypothétique au 30 juin 2017 au cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la prochaine échéance intermédiaire. C'est le pire des scénarios qui est analysé et commenté dans les graphiques ci-après.



Au deuxième semestre 2017, 11% des contrats, sur base des revenus locatifs annuels, ont une prochaine échéance. De ces 11%, 2% se rapportent au portefeuille de bureaux et 9% au portefeuille logistique. L'immobilier logistique comprend essentiellement Fiege à Puurs (3%) et Ceva Logistics Belgium à Boom (2%) dont l'échéance se situe fin 2017.

Pour les contrats ayant une échéance intermédiaire (10%) en 2018 des pourparlers sont en cours avec pratiquement tous les locataires pour la prolongation, ou la prise en occupation de l'espace qui se libérera.



▲ Merchtem, ZEB Logistics

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

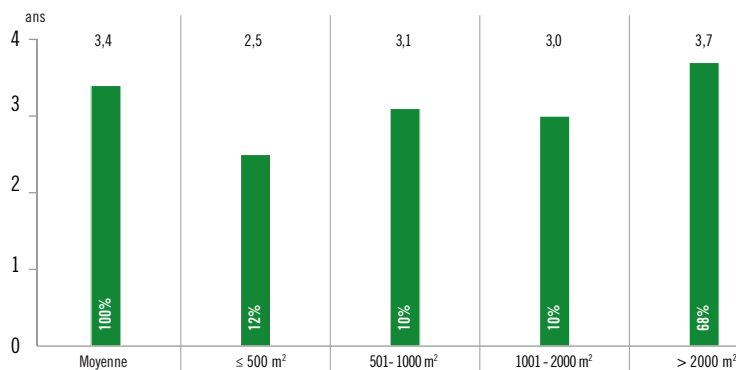
Durée moyenne des contrats de bureaux jusqu'à la prochaine échéance

Pour les bureaux la durée de location moyenne (à partir du 1 juillet 2017) jusqu'à la prochaine échéance a légèrement baissé et s'élève à 3,4 ans par rapport au 31 décembre 2016 (3,6 ans) en raison du fait que l'échéance finale ou intermédiaire des contrats de bail se rapproche.

Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m²) qui représentent 69% du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur les revenus locatifs récurrents, la prochaine échéance (au 1er juillet 2017) ne se situe que dans 3,7 ans (4,1 ans au 31 décembre 2016).

Au 30 juin 2017, la durée moyenne restante des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux est de 3,4 ans (3,6 ans au 31 décembre 2016).

Pour les superficies supérieures à 2.000 m², elle est de 3,7 ans (4,1 ans au 31 décembre 2016).



▲ Mechelen Campus, RE:flex Mechelen



▲ Mechelen Campus, RE:flex Mechelen

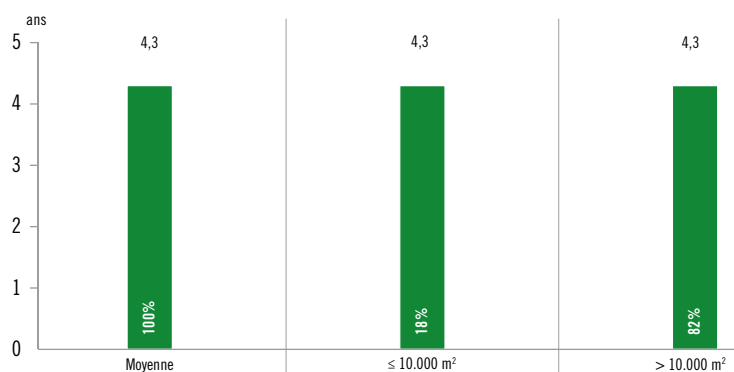
RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

Durée moyenne des contrats logistiques jusqu'à la prochaine échéance

Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 4,3 ans au 30 juin 2017. Malgré le fait que l'échéance finale ou intermédiaire des contrats de bail se rapproche, celle-ci a augmenté par rapport à 4,1 ans au 31 décembre 2016, et ce essentiellement en raison des acquisitions récentes à Oevel, Aarschot et Tilburg (Pays-Bas).

Pour le portefeuille logistique, la durée moyenne restante des contrats est de 4,3 ans au 30 juin 2017 (4,1 ans au 31 décembre 2016).



Évaluation du portefeuille

Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers au 30 juin 2017:

Expert immobilier	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield	303.998	311.598
CBRE	328.384	337.003
TOTAL	632.382	648.601

1.5. Situation de marché de l'immobilier professionnel en 2017

Les rapports de marchés rédigés par des bureaux spécialisés¹ dans l'étude des marchés décrivent la situation des marchés immobiliers dans lesquels Intervest est active au premier semestre 2016 comme suit.

1.5.1. Le marché des bureaux

Tendances

Le marché des bureaux subit de nombreux changements. L'offre de bureaux plus axés sur les services, espaces de co-working et bureaux aménagés augmente fortement. À Bruxelles et dans la périphérie l'ouverture planifiée de plusieurs de ces centres représente une superficie de plus de 10.000 m². Des tendances similaires sont également observées à Malines et à Anvers.

C'était autrefois un segment où uniquement des entreprises spécialisées, offrant des bureaux aménagés, des prestations de service supplémentaires et des loyers flexibles, étaient actives. L'offre qui gagne fortement en popularité, adhère au concept de business center mais comprend, en plus de petits bureaux aménagés, des espaces de travail individuels.

Entre-temps, les fournisseurs de bureaux traditionnels offrent également des espaces de co-working et des lounges afin de répondre à la demande sur le marché de plus de flexibilité au niveau de l'espace et des loyers. C'est une nouveauté pour la plupart des acteurs. Intervest est, parmi les fournisseurs de bureaux traditionnels, un précurseur. Le premier flexible business hub d'Intervest, RE:flex a ouvert à Mechelen Campus en 2011. Entre-temps un deuxième RE:flex a été créé à Berchem et un troisième RE:flex est en cours de réalisation à Diegem à Greenhouse BXL.

Le marché locatif

Les performances du marché locatif ont été plutôt bonnes. Sur le marché bruxellois environ 214.600 m² ont été pris en location, ce qui correspond aux locations moyennes au cours des cinq dernières années. Globalement, la disponibilité de bureaux sur le marché bruxellois a baissé et s'élève à 8,7%. C'est le niveau le plus bas depuis 2007. L'offre d'immeuble de classe A, représentant une superficie de moins de 30.000 m², est assez limitée. Les immeubles de classe B (pas neufs mais de bonne qualité) deviennent ainsi plus compétitifs.

Le marché locatif des bureaux est toutefois très diversifié en ce qui concerne la dynamique de marché et dépend du type d'immeuble et du sous-marché spécifique.

Actuellement, dans la périphérie les loyers les plus élevés atteignent environ € 185/m². Ceci correspond aux années précédentes. L'offre de grandes surfaces dans des immeubles de qualité est relativement limitée. Environ 29.500 m² de bureaux ont été pris en location.

Sur le marché locatif à Anvers cinq transactions majeures sont à noter représentant une prise en location de plus de 35.000 m².

Le marché de l'investissement

Les rendements 'top' continuent à être sous pression et s'élèvent à environ 4,4% pour des immeubles récents, loués à long terme, dans les environs du CBD. Dans la périphérie où les contrats sont plutôt de courte durée, les rendements 'top' se situent aux environs de 7,25%.

¹ Cushman & Wakefield – Offices market snapshot Second Quarter 2017, JLL Logistics Property Quarterly Market Update June 2017, CBRE Marketview Belgium Logistics Q2, 2017.

1.5.2. Le marché de l'immobilier logistique

Tendances

La demande de plateformes logistiques continue à augmenter et se concentre de plus en plus sur des complexes avancés. La consolidation et l'e-commerce sont les principaux moteurs de l'activité de marché. Le marché accorde beaucoup d'attention au caractère multimodal des sites.

Au premier semestre 2017, une part substantielle de l'activité de marché se rapporte aux entreprises logistiques construisant pour usage propre.

Le marché locatif

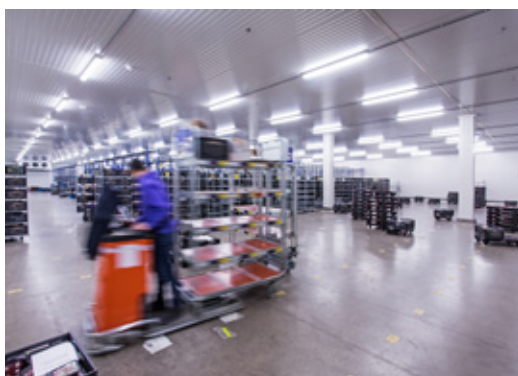
Le degré de disponibilité sur le marché locatif est limité et s'élève à environ 5,8%. Le nombre de surfaces disponibles est temporairement plus élevé que de coutume sur l'axe Anvers-Bruxelles.

La disponibilité d'immobilier logistique moderne est limitée. Une part importante du marché locatif repose sur des solutions build-to-suit se rapportant à des surfaces relativement importantes. Dans les environs des grandes villes (Bruxelles et Anvers) la disponibilité de terrains pour le développement d'immobilier logistique est limitée.

Les loyers sont généralement parlant stables. En cas d'emplacements moins favorables et d'immeubles moins récents, une certaine pression sur les loyers est à noter. En effet, les loyers des immeubles existants sont comparés par les candidats locataires aux nouvelles constructions, qui sont proposées à des prix très compétitifs sur le marché.

Le marché de l'investissement

Les rendements sur le marché de l'investissement se trouvent sous pression. La demande d'investissements dans l'immobilier logistique de qualité et les taux d'intérêt bas donnent lieu à des prix élevés également dans ce segment. C'est une donnée internationale, de laquelle il ressort que les volumes réalisés sont considérables. Les rendements pour les meilleurs produits se situent aux environs de 6%.



▲ Puurs, Groupe Delhaize



▲ Herentals Logistics, Yusen Logistics

1.6. Analyse des résultats¹

Les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élèvent au premier semestre 2017 à € 21,0 millions (€ 23,1 millions). La baisse résulte principalement du désinvestissement de cinq immeubles non stratégiques dans le périmètre bruxellois en juin 2016 et de la fin déjà annoncée précédemment des contrats de bail avec Deloitte à Diegem au 31 janvier 2017.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 3,3 millions au premier semestre 2017 (€ 2,9 millions). L'augmentation provient principalement des frais techniques plus élevés et de la hausse des frais pour la gestion de l'immobilier en raison de l'élargissement de l'effectif.

Les **frais généraux** et autres charges et revenus d'exploitation s'élèvent à € 1,6 million (€ 1,0 million). Cette hausse provient essentiellement de l'application d'IFRIC 21 au premier semestre 2017, de la taxe annuelle sur les organismes de placement de € 0,2 million et de l'augmentation des frais de personnel suite à l'élargissement du comité de direction et de l'effectif.

La baisse des revenus locatifs et l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières résultent en une baisse de € 2,8 millions du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** au premier semestre 2017, qui s'élève à € 16,6 millions (€ 19,4 millions).

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent au premier semestre 2017 à € -5,4 millions (€ -1,0 million). La baisse de la juste valeur (sans tenir compte des investissements dans le portefeuille), de € -8,2 millions est attribuée essentiellement au portefeuille logistique principalement en raison des modifications de l'estimation des périodes d'inoccupation futures attendues à Puurs et à Boom, de la modification de la situation locative à Wommelgem et de l'amortissement des droits d'enregistrement lors de l'acquisition du site à Tilburg. La juste valeur du portefeuille de bureaux a augmenté de € 2,8 millions au cours du premier semestre 2017 et se rapporte principalement à Greenhouse BXL.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur)** s'élève au premier semestre 2017 à € -3,5 millions et a ainsi baissé de € 1,1 million comparé au premier semestre 2016 (€ -4,6 millions). La baisse des frais de financement résulte principalement de l'entrée en vigueur des swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêts moins élevés. Le taux d'intérêt moyen des financements de la société s'élève pour le premier semestre 2017 à 2,6%, y compris les marges bancaires, par rapport à 3,1 % au premier semestre 2016.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** comprennent la baisse de la valeur de marché négative 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 € 0,7 million (€ -0,4 million).

Pour le premier semestre 2017, le **résultat net** d'Interinvest s'élève à € 8,7 millions (€ 0,6 million) et peut être réparti comme suit:

- l'EPRA résultat de € 13,1 millions (€ 14,8 millions) ou une baisse de € 1,7 million suite principalement à la baisse des revenus locatifs et à l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières, compensée partiellement par la baisse des frais de financement en raison des nouveaux swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêt moins élevés
- le résultat sur portefeuille de € -5,1 millions (€ -13,8 millions)
- les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives) d'un montant de € 0,7 million (€ -0,4 million).

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs au premier semestre 2016.

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

Pour le premier semestre 2017, l'EPRA résultat s'élève à € 13,1 millions. Compte tenu des 17.740.407 actions copartageantes, cela représente pour le premier semestre 2017 un **EPRA résultat par action** de € 0,74 (€ 0,88).

CHIFFRES CLÉS	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Nombre d'actions copartageantes	17.740.407	16.784.521	16.784.521
Moyenne pondérée du nombre d'actions	17.040.738	16.567.048	16.347.186
Valeur nette* (juste valeur) (€)	0,51	1,23	0,04
Valeur nette** (valeur d'investissement) (€)	0,74	1,73	0,88
Valeur active nette EPRA (€)	18,78	19,43	18,24
Cours boursier à la date de clôture (€)	19,64	20,37	19,18
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	46,5%	45,7%	47,4%

* Sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions

** Sur base des actions copartageantes

Au 30 juin 2017, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 18,78 (€ 19,43 au 31 décembre 2016). Étant donné que le cours boursier de l'action Invest (INTO) est de € 22,40 au 30 juin 2017, l'action cote à la date de clôture avec une prime de 19% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Au premier semestre 2017, les **capitaux propres** de la société ont été renforcé de € 22 millions suite aux augmentations de capital de sorte que le nombre total d'actions Invest s'élève au 30 juin 2017 à 17.740.407 (16.784.521 unités au 31 décembre 2016):

- Pour la distribution du dividende de l'exercice 2016 les actionnaires d'Invest ont opté pour 55% de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement du dividende en espèces. Ceci a donné lieu le 22 mai 2017 à un renforcement des capitaux propres d'Invest de € 9 millions (augmentation de capital et primes d'émission) par la création de 420.847 actions nouvelles. Les actions nouvelles créées sont copartageantes dans le résultat de la société à partir du 1 janvier 2017.
- L'acquisition des sites logistiques à Oevel et Aarschot a été réalisée par une augmentation de capital par apport en nature suite à l'émission d'actions nouvelles pour un montant de € 13 millions. Les 535.039 actions nouvelles créées sont copartageantes à partir du 1 janvier 2017.

Les **passifs non courants** comprennent principalement les dettes financières non courantes d'un montant de € 199 millions (€ 220 millions au 31 décembre 2016). Ceux-ci se composent essentiellement des financements bancaires à long terme d'un montant de € 139 millions, dont l'échéance se situe après le 30 juin 2018 et des emprunts obligataires émis en mars 2014 dont le revenu net s'élève à € 60 millions. D'autre part les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 2 millions des couvertures de cash-flow conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 115 millions (€ 75 millions au 31 décembre 2016) et se composent de € 97 millions de dettes financières courantes (prêts bancaires échéant avant le 30 juin 2018), de € 5 millions de dettes commerciales et autres dettes courantes et de € 13 millions de comptes de régularisation.

Au 30 juin 2017, le **taux d'endettement** de la société s'élève à 46,5% (45,7% au 31 décembre 2016). L'augmentation de 0,8% par rapport au 31 décembre 2016 résulte principalement de l'effet de la distribution du dividende pour l'exercice 2016 et du dividende optionnel.

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

EPRA - CHIFFRES CLÉS	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
EPRA résultat par action (€) sur base du nombre d'actions copartageantes	0,74	1,73	0,88
EPRA résultat par action (€) sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions	0,77	1,75	0,91
EPRA VAN par action (€)	18,90	19,60	18,53
EPRA VANNN par action (€)	18,50	19,08	17,86
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (%)	6,0%	6,4%	6,6%
EPRA RIN ajusté (%)	6,1%	6,6%	6,8%
EPRA taux de vacance locative (%)	14,7%	9,4%	9,3%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (%)	23,2%	16,8%	17,0%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (%)	21,6%	15,8%	15,5%

Au 30 juin 2017, l'EPRA RIN ET L'EPRA RIN ajusté ont baissé par rapport au 31 décembre 2016, suite principalement à la fin déjà annoncée précédemment des contrats de bail avec Deloitte à Diegem au 31 janvier 2017. L'EPRA taux de vacance augmente ainsi.

Au 30 juin 2017, l'EPRA ratio de coûts a augmenté par rapport au 31 décembre 2016, résultant essentiellement de l'augmentation des frais généraux, des charges immobilières et de la baisse des revenus locatifs.



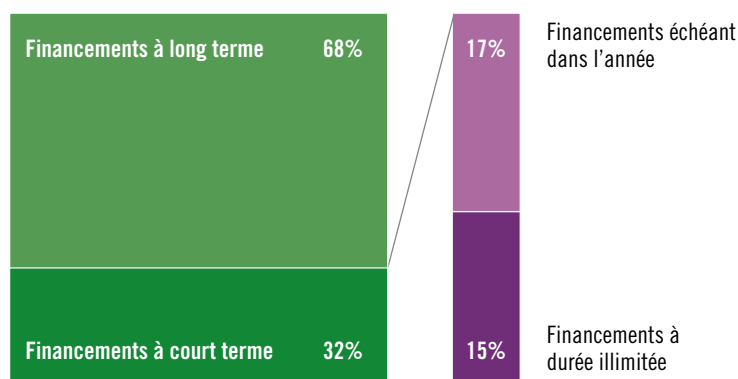
▲ Greenhouse Antwerp

1.7. Structure financière

La politique de financement d'Intervest 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 ayant pour but de maintenir le taux d'endettement entre 45% et 50%. Intervest 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. Intervest consacre une attention permanente à la gestion active des risques financiers qui comprennent les risques liés au taux d'intérêt, les risques de liquidité et les risques de financements.

Les principales caractéristiques de la structure financière au 30 juin 2017 sont les suivantes.

- Montant des dettes financières: € 296 millions (hors la valeur de marché des dérivés financiers).
- 68% des lignes de crédit sont des financements à long terme pour une durée moyenne restante de 2,8 ans.
- 32% % des lignes de crédit sont des financements à court terme, dont 15% se compose de financements à durée illimitée (€ 48 millions) et 17% de quatre de crédits d'un montant total de € 53 millions qui viennent à échéance dans l'année (principalement au premier trimestre 2018) et qui seront refinancés.

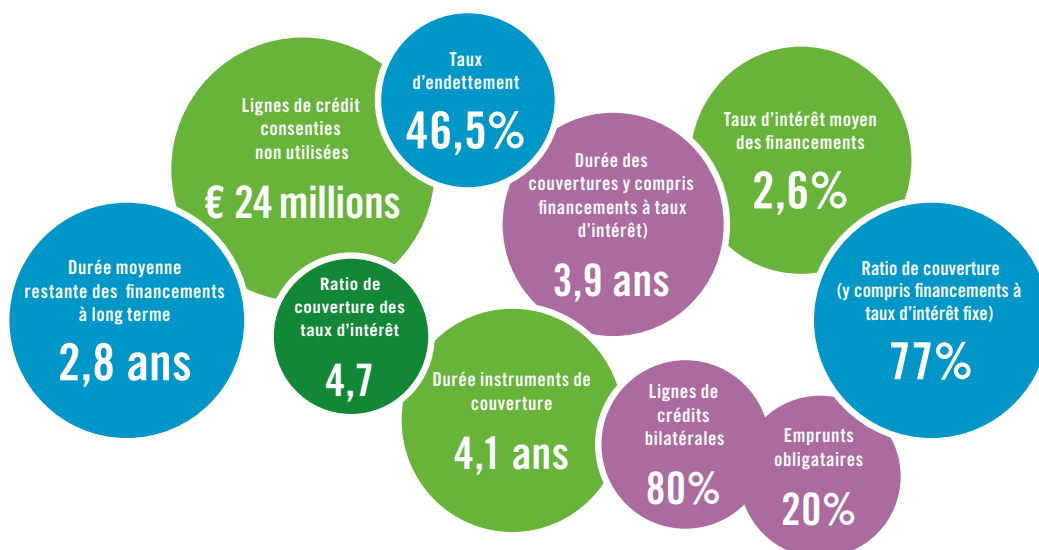
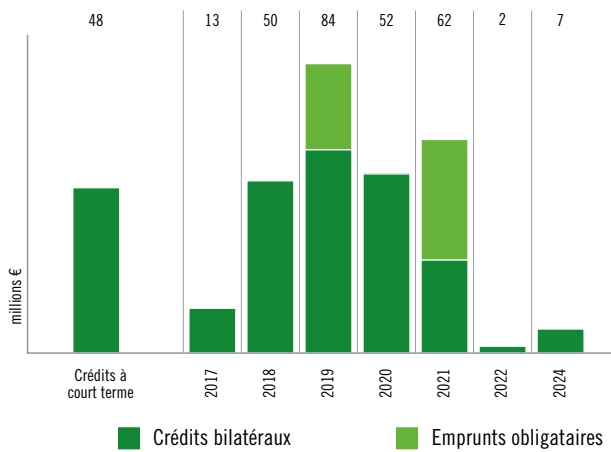


- 80% des lignes de crédit sont des crédits bilatéraux, 20% des emprunts obligataires.
- Au 30 juin 2017 il y a encore € 24 millions de lignes de crédit consenties, non utilisées, pour la croissance du portefeuille immobilier et pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité de la société.
- Dates d'échéance des crédits réparties entre 2017 et 2024.
- Répartition des crédits auprès de 6 institutions financières européennes et les obligataires.
- Taux de couverture: 71% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt, 29% ont un taux d'intérêt variable; des crédits utilisés 77% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 23% un taux d'intérêt variable au 30 juin 2017.
- En janvier 2017, des swaps de taux d'intérêt sont venus à échéance pour un montant notionnel de € 60 millions à un taux d'intérêt moyen de 2,3%. Au premier trimestre 2017, des swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel de € 30 millions à un taux d'intérêt moyen de 0,4% (durée de 6 et 7 ans), ont été achetés. Il y a, en outre, un swap de taux d'intérêt existant d'un montant notionnel de € 10 millions à un taux d'intérêt de 2,3% qui a été transformé en un swap de taux d'intérêt à 0,85% dont la durée est de 7 ans. Au 30 juin 2017, la moyenne pondérée du taux d'intérêt du swap de taux d'intérêt s'élève à 0,7%.
- La durée moyenne restante des instruments de couverture s'élève à 4,1 ans au 30 juin 2017.
- Ratio de couverture y compris les financements ayant un taux d'intérêt fixe: durée moyenne restante 3,9 ans.
- Valeur de marché des dérivés financiers: € 2 millions en négatif.
- Taux d'intérêt moyen des financements au premier semestre 2017: 2,6% y compris les marges bancaires (3,1% pour l'exercice 2016).

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

- Ratio de couverture des intérêts de 4,7 au premier semestre 2017 (4,2 pour l'exercice 2016).
- Le taux d'endettement de la société s'élève à 46,5% au 30 juin 2017 et a ainsi augmenté de 0,8% par rapport à 45,7% au 31 décembre 2017 (maximum légal: 65%) principalement en raison de la distribution du dividende de l'exercice 2016.
- Aucune modification au premier semestre 2017 dans les covenants existants contractés.
- Au 30 juin 2017 la SIR satisfait à ses covenants.



1.8. L'action intervest

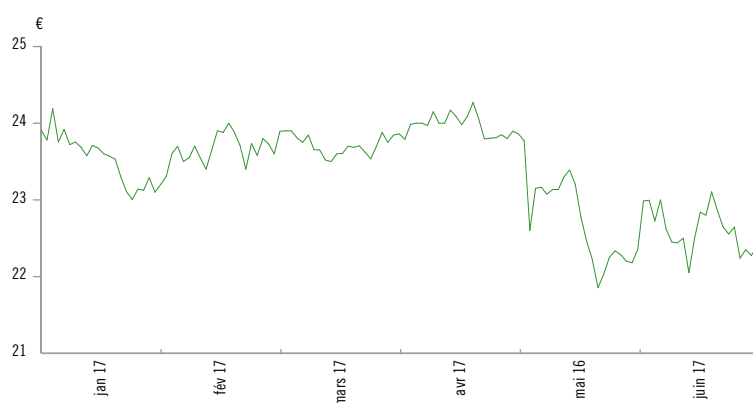
Intervest, société immobilière réglementée publique, est cotée sur Euronext Bruxelles depuis 1999.

Au 30 juin 2017, l'action Intervest (INTO) a clôturé le semestre 2017 à € 22,40 par rapport à € 23,90 au 31 décembre 2016. Le cours de l'action de la SIR a baissé au premier semestre 2017 de € 1,50. Le 23 mai 2017 un dividende brut de € 1,40 a été distribué aux actionnaires. L'action est cotée au 30 juin 2017 avec une prime de 19%.

CHIFFRES CLÉS	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Nombre d'actions copartageantes	17.740.407	16.784.521	16.784.521
Moyenne pondérée du nombre d'actions	17.040.738	16.567.048	16.347.186
Free float (%)	83%	82%	82%
Valeur nette par action (juste valeur) (€)	18,78	19,43	18,24
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,40	23,90	25,50
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	19%	23%	40%
Capitalisation boursière (millions €)	397	401	428
Nombre d'actions négociées par 6 mois/ 1 an/ 6 mois	1.570.040	4.675.888	2.953.462
Nombre moyen d'actions négociées par jour	12.363	18.194	23.256
Vélocité* de l'action (%)	17,7%	27,9%	35,2%

* Pour calculer la vélocité de l'action Intervest, le nombre d'actions négociées par an est divisé par le nombre total d'actions à la fin de la période.

Évolution du cours boursier au premier semestre 2017



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

Structure d'actionnariat

L'élargissement de la base d'actionnaires, appuyé par plusieurs actionnaires institutionnels, offre un meilleur accès au marché des capitaux et au financement de la dette et augmente la liquidité de l'action. La société a ainsi la possibilité de façonner ses plans de croissance pour les prochaines années et de réaliser un remaniement du portefeuille de bureaux combiné à une extension de la proportion de l'immobilier logistique.

Au 30 juin 2017 les actionnaires suivants sont connus de la société.

Nom	Nombre d'actions	Date notification de transparence	%
FPIM/SFPI (y compris le Groupe Belfius)	1.788.821	24 août 2016	10,08%
Allianz	1.258.474	19 février 2016	7,09%
Foyer Finance S.A.	678.235	16 août 2016	3,82%
BlackRock	493.742	30 juin 2015	2,78%
Patronale Life	623.584	11 mai 2017	3,52%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	12.897.451		72,70%
TOTAL	17.740.407		100,00%



▲ Mechelen Campus, Apereau

1.9. Risques pour les mois restants de 2017

Investest estime que les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice 2017 sont les suivants.

Risques liés à la location

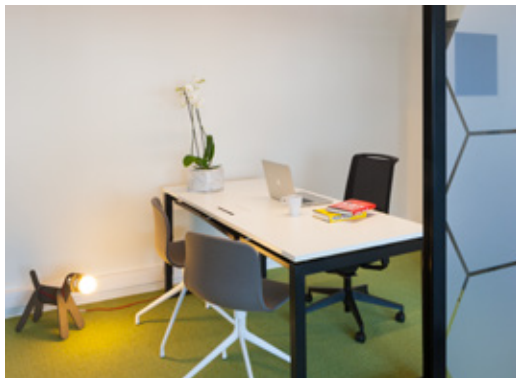
Étant donné la nature des immeubles qui sont principalement loués à des entreprises nationales et internationales, le portefeuille immobilier est en certaine mesure sensible à la conjoncture. À court terme aucun risque n'est toutefois identifié pouvant influencer fondamentalement les résultats de l'exercice 2017. En outre, il existe au sein de la société au niveau des risques débiteurs des procédures de contrôle internes claires et efficaces pour limiter ce risque.

Évolution de la valeur du portefeuille

Étant donné que l'évolution de la valeur des immeubles dépend en grande partie de la situation locative des immeubles (taux d'occupation, revenus locatifs), des circonstances économiques difficiles persistantes pourraient avoir une influence négative sur l'évaluation des immeubles sur le marché de l'immobilier belge.

Évolution des taux d'intérêt

Suite au financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement de la SIR dépend de l'évolution du taux d'intérêt. Afin de limiter ce risque une relation adéquate entre les capitaux d'emprunt à taux d'intérêt variable et les capitaux d'emprunt à taux d'intérêt fixe est recherchée lors de la composition du portefeuille de crédits. Au 30 juin 2017, 77% des crédits utilisés se composent de financements à taux d'intérêt fixe ou sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. Seulement 23% du portefeuille de crédits a un taux d'intérêt variable qui est sujet à des hausses imprévues des taux d'intérêt qui sont actuellement bas.



▲ Greenhouse Antwerp, Managed offices

▲ Gateway House, Q8

1.10. Prévisions

Au premier semestre 2017, Intervest continuera à élaborer son plan de croissance stratégique axé sur la réorientation de son portefeuille de bureaux et l'extension de son portefeuille immobilier logistique.

Dans le **portefeuille de bureaux** le redéveloppement de **Greenhouse BXL** en campus innovant, inspirant axé sur les services et à locataires multiples est prioritaire. Les travaux de construction seront selon toute attente terminés au deuxième trimestre 2018. La commercialisation du site est bien entamée. Intervest a pour ambition d'attirer les premiers locataires en 2017.

Intervest a, en ce concerne **l'immobilier logistique**, des projets prometteurs en vue d'éventuelles acquisitions, également aux Pays-Bas. L'attribution par le Gouvernement flamand du redéveloppement du site Ford à Genk à **'Genk Green Logistics'** contribue en large mesure à la réalisation future du plan de croissance. Intervest dispose ainsi d'un potentiel de développement d'environ 250.000 m² pour les prochaines années. Au deuxième semestre 2017, un accord contractuel sera négocié avec le Gouvernement flamand. La commercialisation du nouveau développement sur le site Ford prendra également cours.

Depuis l'annonce de son plan de croissance en mars 2016, Intervest a déjà investi € 41 millions dans des nouvelles acquisitions ou développements dans le portefeuille existant. La proportion de l'immobilier logistique dans le portefeuille a augmenté et atteint 52% au 30 juin 2017.

La stratégie d'Intervest consiste à maintenir son **taux d'endettement** entre 45% et 50%. Sur base du taux d'endettement actuel de 46,5% au 30 juin 2017, Intervest peut encore investir pour environ € 45 millions jusqu'à la limite supérieure de la fourchette envisagée.

Augmenter la rétention des locataires en prolongeant la durée des contrats de bail reste un défi au niveau de l'asset management ainsi que continuer à stabiliser et si possible améliorer le **taux d'occupation**. Au deuxième semestre 2017, 10% des contrats viennent à échéance. Intervest a entamé des pourparlers et négociations avec des locataires potentiels en vue de louer les espaces libérés à Puurs et à Boom. Sur base des informations actuellement disponibles et de la situation de marché existante, Intervest s'attend à un taux d'occupation minimal de 86% fin 2017.

Intervest prévoit pour l'exercice 2017 à une baisse de **l'EPRA résultat** en raison de la perte des revenus locatifs de Deloitte à Diegem depuis fin janvier 2017 et du désinvestissement de cinq immeubles non stratégiques en juin 2016. Cette baisse sera compensée partiellement par de nouveaux investissements et de nouvelles locations et par la baisse du taux d'intérêt moyen des financements¹. Sur base des résultats semestriels et des prévisions au 30 juin 2017, Intervest prévoit que l'EPRA résultat pour l'exercice 2017 se situera en € 1,50 et € 1,58 par action (€ 1,73 pour l'exercice 2016), sauf fluctuations des taux d'intérêt.

Dans le cadre de sa stratégie de croissance annoncée, Intervest avait déjà décidé en mars 2016 de prévoir un **dividende brut** pour les exercices de 2016, 2017 et 2018 de minimum € 1,40 par action². Sur base du cours de clôture au 30 juin 2017 (€ 22,40) cela revient à un rendement brut du dividende de 6,25%.

¹ Dans la supposition que les attentes des taux d'intérêt restent inchangées.

² Sous réserve d'approbation par les assemblées générales qui se tiendront en 2018 et 2019.

2. Chiffres semestriels consolidés résumés

2.1. Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	30.06.2017	30.06.2016
Revenus locatifs	20.999	23.140
Charges relatives à la location	43	-17
RÉSULTAT LOCATIF NET	21.042	23.123
Récupération de charges immobilières	561	379
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6.596	6.620
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-100	-255
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.596	-6.620
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	59	73
RÉSULTAT IMMOBILIER	21.562	23.320
Frais techniques	-794	-504
Frais commerciaux	-113	-237
Charges et taxes sur immeubles non loués	-321	-350
Frais de gestion immobilière	-1.841	-1.538
Autres charges immobilières	-262	-276
Charges immobilières	-3.331	-2.905
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18.231	20.415
Frais généraux	-1.585	-1.018
Autres revenus et charges d'exploitation	-2	43
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	16.644	19.440
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-12.796
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.417	-993
Autre résultat sur portefeuille	260	14
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11.487	5.665
Revenus financiers	130	109
Charges d'intérêt nettes	-3.665	-4.705
Autres charges financières	-2	-11
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	744	-449
Résultat financier	-2.793	-5.056
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	8.694	609
Impôts	-20	0
RÉSULTAT NET	8.674	609

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

en milliers € 30.06.2017 30.06.2016

RÉSULTAT NET	8.674	609
Note:		
EPRA résultat	13.087	14.833
Résultat sur portefeuille	-5.157	-13.775
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	744	-449
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	8.674	610
Intérêts minoritaires	0	-1

RÉSULTAT PAR ACTION 30.06.2017 30.06.2016

Nombre d'actions copartageantes	17.740.407	16.784.521
Résultat net (€)	0,49	0,04
Résultat net dilué (€)	0,49	0,04
EPRA résultat (€)	0,74	0,88

2.2. Résultat global consolidé résumé

en milliers € 30.06.2017 30.06.2016

RÉSULTAT NET	8.674	609
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	8.674	609
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	8.674	610
Intérêts minoritaires	0	-1

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

2.3. Bilan consolidé résumé

ACTIF en milliers €	30.06.2017	31.12.2016
ACTIFS NON COURANTS	633.790	612.373
Immobilisations incorporelles	476	331
Immeubles de placement	632.382	610.944
Autres immobilisations corporelles	686	702
Actifs financiers non courants	233	383
Créances commerciales et autres actifs non courants	13	13
ACTIFS COURANTS	16.524	12.790
Créances commerciales	5.475	6.601
Créances fiscales et autres actifs courants	3.530	3.913
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.793	412
Comptes de régularisation	5.726	1.864
TOTAL DE L'ACTIF	650.314	625.163
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.06.2017	31.12.2016
CAPITAUX PROPRES	333.084	326.085
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	333.084	326.085
Capital	161.658	152.948
Primes d'émission	103.934	90.821
Réserves	58.818	61.734
Résultat net de l'exercice	8.674	20.582
Intérêts minoritaires	0	0
PASSIF	317.230	299.078
Passifs non courants	201.914	223.953
Dettes financières non courantes	198.579	219.703
<i>Établissements de crédit</i>	138.950	160.142
<i>Emprunt obligataire</i>	59.629	59.561
Autres passifs financiers non courants	2.449	3.330
Autres passifs non courants	886	920
Passifs courants	115.316	75.125
Dettes financières courantes	97.612	62.012
<i>Établissements de crédit</i>	97.612	62.012
Autres passifs financiers courants	0	13
Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.723	2.655
Autres passifs courants	232	232
Comptes de régularisation	12.749	10.213
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	650.314	625.163

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

2.4. Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	30.06.2017	30.06.2016
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	412	598
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation	14.008	13.900
Résultat d'exploitation	11.487	5.665
Intérêts payés	-5.212	-5.813
Autres éléments non opérationnels	110	-351
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	5.588	14.332
• Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	171	134
• Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	12.796
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.417	993
• Étalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires	260	-26
• Autre résultat sur portefeuille	-260	-14
Variation du besoin en fonds de roulement	2.035	67
Mouvement de l'actif	1.393	-709
Mouvement du passif	642	776
2. Flux de trésorerie des activités d'investissements	-12.576	21.159
Investissements dans des immeubles de placement existants	-2.594	-2.307
Revenus de la vente des immeubles de placement	0	26.985
Exit tax payé lors de la fusion de sociétés immobilières	0	-3.173
Acquisitions des immeubles de placement	-9.683	0
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles	-299	-346
3. Flux de trésorerie des activités de financement	-51	-35.224
Remboursement d'emprunts	-267	-51.617
Retrait d'emprunts	14.675	32.568
Remboursement de passifs de location-financement	0	-3
Passifs non courants reçus comme garantie	-34	29
Paiement de dividendes	-14.425	-16.201
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DU SEMESTRE	1.793	433

2.5. Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minori- taires	Total capitaux propres
Bilan au 31 décembre 2015	147.980	84.220	63.549	25.954	33	321.736
Résultat global du premier semestre 2016				610	-1	609
Transferts par l'affectation du résultat 2015:						
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			-4.839	4.839		0
Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-625	625		0
Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée			558	-558		0
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents			3.091	-3.091		0
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2015	4.968	6.601				11.569
Dividende de l'exercice 2015				-27.769		-27.769
Bilan au 30 juin 2016	152.948	90.821	61.734	610	32	306.145
Bilan au 31 décembre 2016	152.948	90.821	61.734	20.582	0	326.085
Résultat global du premier semestre 2017				8.674	0	8.674
Transferts par l'affectation du résultat 2016:						
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			-15.980	15.980		0
Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			587	-587		0
Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée			1.547	-1.547		0
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents			5.546	-5.546		0
Transfert aux autres réserves			5.384	-5.384		0
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice	3.835	5.238				9.073
Émission d'actions suite à l'acquisition d'Aarschot*	1.969	3.181				5.150
Émission d'actions suite à l'acquisition d'Oevel*	2.906	4.694				7.600
Dividende de l'exercice 2016				-23.498		-23.498
Bilan au 30 juin 2017	161.658	103.934	58.818	8.674	0	333.084

* L'acquisition des sites logistiques à Oevel et Aarschot a été réalisée par une augmentation de capital par apport en nature suite à l'émission d'actions nouvelles pour un montant de € 13 millions. Les 535.039 actions nouvelles créées sont copartageantes à partir du 1 janvier 2017.

2.6. Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés

2.6.1. Compte de résultats consolidés résumés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ en milliers €	Bureaux		Immobilier logistique		Corporate		TOTAL	
	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016
Revenus locatifs	9.899	12.459	11.100	10.681			20.999	23.140
Charges relatives à la location	32	-16	11	-1			43	-17
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	491	175	29	22			520	197
RÉSULTAT IMMOBILIER	10.422	12.618	11.140	10.702			21.562	23.320
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.554	10.822	9.677	9.584	-1.587	-966	16.644	19.440
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-11.295	0	-1.501			0	-12.796
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.795	-2.474	-8.212	1.481			-5.417	-993
Autre résultat sur portefeuille	167	34	93	-20			260	14
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	11.516	-2.913	1.558	9.544	-1.587	-966	11.487	5.665
Résultat financier					-2.793	-5.056	-2.793	-5.056
Impôts					-20	0	-20	0
RÉSULTAT NET	11.516	-2.913	1.558	9.544	-4.400	-6.022	8.674	609

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ: CHIFFRES CLÉS en milliers €	Bureaux		Immobilier logistique		TOTAL	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Juste valeur des immeubles de placement	303.998	301.926	328.384	309.018	632.382	610.944
Valeur d'investissement des immeubles de placement	311.598	309.474	337.003	316.743	648.601	626.217
Surface locative totale (m ²)	207.225	208.716	535.774	496.352	742.999	705.068
Taux d'occupation (%)	75%	86%	97%	96%	85%	91%

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE en milliers €	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		Corporate		TOTAL	
	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016
Revenus locatifs	20.911	23.140	88	0	0	0	20.999	23.140
Charges relatives à la location	43	-17	0	0	0	0	43	-17
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	520	197	0	0	0	0	520	197
RÉSULTAT IMMOBILIER	21.474	23.320	88	0	0	0	21.562	23.320
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	18.169	20.406	62	0	-1.587	-966	16.644	19.440
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-12.796	0	0	0	0	0	-12.796
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.030	-993	-387	0	0	0	-5.417	-993
Autre résultat sur portefeuille	260	14	0	0	0	0	260	14
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	13.399	6.631	-325	0	-1.587	-966	11.487	5.665
SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE: CHIFFRES CLÉS en milliers €	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		Immeubles de placement Pays-Bas		TOTAL	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Juste valeur des immeubles de placement	623.267	610.944	9.115	0	632.382	610.944	632.382	610.944
Valeur d'investissement des immeubles de placement	638.848	626.217	9.753	0	648.601	626.217	648.601	626.217
Surface locative totale (m ²)	729.690	705.068	13.309	0	742.999	705.068	742.999	705.068
Taux d'occupation (%)	85%	91%	100%	0%	85%	91%	85%	91%

2.6.2. Principes pour la rédaction des chiffres semestriels

Les chiffres semestriels consolidés résumés sont rédigés sur base des principes d'information financière conformément à IAS 34 "Informations financières intermédiaires". Pour ces chiffres semestriels résumés, les mêmes principes d'informations financières et méthodes de calculs sont utilisés que ceux utilisés pour les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2016.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur à partir de l'exercice qui prend cours au 1 janvier 2017

Les normes suivantes modifiées par l'IASB et les interprétations émises par l'IFRIC sont d'application pour période actuelle mais n'ont pas d'impact matériel sur la présentation, les notes ou les résultats de la société: IAS 7 Statement of cash flows - Amendments as result of the Disclosure initiative (1/1/2017); IAS 12 Income Taxes - Amendments regarding the recognition of deferred tax assets for unrealised losses (1/1/2017).

Normes et interprétations publiées qui ne sont pas encore en vigueur en 2017

Intervest n'a pas appliqué les nouvelles normes, interprétations et amendements, suivantes qui ont été publiées mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur: IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (1/1/2018); IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2018); IFRS 16 Leases (1/1/2019); Amendments resulting from Annual Improvements 2014–2016 Cycle (1/1/2018); IFRS 17 Insurance contracts (1/1/2021).

IFRS 9 – Instruments financiers

La norme IFRS 9 a été finalisée et publiée par l'IASB en juillet 2014 et adoptée par l'UE en novembre 2016. IFRS 9 contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplacera la majeure partie de la norme IAS 39 – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation.

Sur base d'une analyse de la situation d'Intervest au 30 juin 2017, la norme IFRS 9 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés. En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduira à la comptabilisation plus tôt des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues actuellement appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales combinés au faible risque de crédit associé, Intervest n'anticipe cependant pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés.

IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients

La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Lors de son entrée en vigueur, la nouvelle norme remplacera la norme IAS 18 qui couvre les produits provenant des ventes de biens et des prestations de services, la norme IAS 11 qui traite des contrats de construction et les interprétations associées.

La norme IFRS 15 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés d'Intervest car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de produits pour Intervest. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance chargés au preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés progressivement tant selon la norme IFRS 15 que la norme IAS 18, Intervest n'anticipe toutefois pas d'impact matériel à cet égard.

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

IFRS 16 – Contrats de location

La norme IFRS 16 fournit un modèle complet pour l'identification des accords de location et leur traitement dans les états financiers du preneur et du bailleur. Elle remplacera la norme IAS 17 – Contrats de location ainsi que les interprétations associées lors de son entrée en vigueur. IFRS 16 n'a pas encore été adoptée par l'UE.

Des changements significatifs sont introduits par IFRS 16 en ce qui concerne la comptabilisation par le preneur avec la suppression de la distinction entre location simple et location-financement et la comptabilisation d'actifs et de passifs pour tous les contrats de location (sauf exceptions limitées aux locations à court-terme et aux locations d'actifs de faible valeur). Contrairement à la comptabilisation par le preneur, la norme IFRS 16 maintient en substance les dispositions de la norme IAS 17 quant à la comptabilisation par le bailleur et conserve l'obligation pour le bailleur de classer une location comme location simple ou location-financement.

Comme Intervest agit presque exclusivement comme bailleur et a choisi de ne pas réévaluer si un contrat est ou comporte une location par rapport à IAS 17, la norme IFRS 16 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur ses états financiers consolidés. Dans les cas limités où Intervest est le preneur dans des contrats classés en location simple selon IAS 17 et non sujets aux exemptions de la norme IFRS 16, un actif au titre du droit d'utilisation et un passif associé seront comptabilisés dans le bilan consolidé.



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

2.6.3. Évolution des immeubles de placement

en milliers €

	30.06.2017			31.12.2016		
	Bureaux	Immobilier logistique	Total	Bureaux	Immobilier logistique	Total
Bilan au 1 janvier	301.926	309.018	610.944	326.371	308.045	634.416
• Investissements dans des immeubles de placement existants	-723	5.145	4.422	3.824	1.519	5.343
• Extensions des immeubles de placement existants	0	0	0	0	1.159	1.159
• Acquisition de sociétés immobilières	0	22.433	22.433	7.319	0	7.319
• Ventes des immeubles de placement	0	0	0	-34.234	-5.484	-39.718
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.795	-8.212	-5.417	-1.354	3.779	2.425
Bilan au 30 juin	303.998	328.384	632.382	301.926	309.018	610.944
AUTRE INFORMATION						
Valeur d'investissement des biens immobiliers	311.598	337.003	648.601	309.474	316.743	626.217

Les investissements dans des immeubles de placement existants se rapportent au premier semestre 2017 au projet de développement à Herentals Logistics 3 et au redéveloppement de Greenhouse BXL.

L'acquisition des immeubles de placement se rapporte aux sites logistiques à Oevel, Aarschot et Tilburg (Pays-Bas).

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement s'élèvent au premier semestre 2017 à € -5,4 millions. La baisse de la juste valeur (sans tenir compte des investissements dans le portefeuille), de € -8,2 millions est attribuée essentiellement au portefeuille logistique principalement en raison des modifications de l'estimation des périodes d'inoccupation futures attendues à Puurs et à Boom, de la modification de la situation locative à Wommelgem et de l'amortissement des droits d'enregistrement lors de l'acquisition du site à Tilburg. La juste valeur du portefeuille de bureaux a augmenté de € 2,8 millions au cours du premiers semestre 2017 et se rapporte à Greenhouse BXL.

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie:

- niveau 1: évaluation sur base des prix de marchés cotés sur des marchés actifs
- niveau 2: valeurs basées sur de l'information observable directement ou indirectement (externe)
- niveau 3: évaluation complète ou partielle d'information non observable (externe).

Les immeubles de placement sont selon la classification d'IFRS 13 du niveau 3.

2.6.4. Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

Pour une mise à jour des futurs revenus locatifs minimaux au 30 juin 2017, il est référé au commentaire des activités locatives et de l'évolution du portefeuille aux paragraphes 1.2. et 1.4. (ci-dessus) du rapport de gestion intermédiaire.

2.6.5. Passifs non courants et courants

Une mise à jour de la structure financière d'Invest au 30 juin 2017 est mentionnée au paragraphe 1.7. (ci-dessus) du rapport de gestion intermédiaire.

Il n'y a pas de conventions de crédits qui ont été conclues ou prolongées au premier semestre 2017.

En janvier 2017, des swaps de taux d'intérêt sont venus à échéance pour un montant notionnel de € 60 millions à un taux d'intérêt moyen de 2,3%. Au premier trimestre 2017, des swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel de € 30 millions à un taux d'intérêt moyen de 0,4% (durée de 6 et 7 ans), ont été achetés. Il y a, en outre, un swap de taux d'intérêt existant d'un montant notionnel de € 10 millions à un taux d'intérêt de 2,3% qui a été transformé en un swap de taux d'intérêt à 0,85% dont la durée est de 7 ans. Au 30 juin 2017, la moyenne pondérée du taux d'intérêt du swap de taux d'intérêt est de 0,7% (voir plus loin l'aperçu de la juste valeur des dérivés financiers au 30 juin 2017).



▲ Gateway House, Sundio



▲ Inter Access Park, Edwards

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

2.6.6. Instruments financiers

Les principaux instruments financiers d'Intervest se composent de créances et de dettes financières et commerciales, de trésorerie et d'équivalents de trésorerie ainsi que d'instruments financiers du type swap de taux d'intérêt (IRS).

RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS			30.06.2017		31.12. 2016	
en milliers €	Catégories	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
INSTRUMENTS FINANCIERS À L'ACTIF						
Actifs non courant						
Actifs financiers non courants	C	2	233	233	383	383
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	13	13	13	13
Actifs courants						
Créances commerciales	A	2	5.475	5.475	6.601	6.601
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	3.530	3.530	3.913	3.913
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	1.793	1.793	412	412
INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF						
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	198.579	203.499	219.703	225.542
Autres passifs financiers non courants	C	2	2.449	2.449	3.330	3.330
Autres passifs non courants	A	2	886	886	920	920
Passifs courants						
Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	97.612	97.612	62.012	62.012
Autres passifs financiers courants	C	2	0	0	13	13
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	4.723	4.723	2.655	2.655
Autres passifs courants	A	2	232	232	232	232

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

- A. actifs et passifs financiers (y compris les créances et prêts) détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- B. placements détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- C. actifs ou passifs, détenus à la juste valeur par le compte de résultats, sauf pour les instruments financiers déterminés comme instrument de couverture.

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

Les instruments financiers sont évalués à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie des justes valeurs:

- niveau 1: évaluation sur base des prix de marchés cotés sur des marchés actifs
- niveau 2: valeurs basées sur de l'information observable directement ou indirectement (externe)
- niveau 3: évaluation complète ou partielle d'information non observable (externe).

Les instruments financiers d'Investment correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers du niveau 2 sont mentionnées dans le Rapport annuel 2016 à la Note 18 Instruments financiers

Ces swaps de taux d'intérêt ont au 30 juin 2017 une valeur de marché négative de € -2,2 millions (montant notionnel contractuel € 160 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par les établissements financiers émetteurs.

		Début	Échéance	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comp tabilité de cou- verture	Juste valeur		
							Oui/Non	30.06.2017	31.12.2016
en milliers €									
1	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Non	0	-11	
2	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Non	0	-2	
<i>Instruments de couverture autorisés</i>								0	-13
Autres passifs financiers courants								0	-13
1	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Non	-140	-274	
2	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425%	10.000	Non	0	-271	
3	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	-278	-362	
4	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	-278	-362	
5	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Non	-471	-661	
6	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Non	-269	-368	
7	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Non	-363	-506	
8	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	15.000	Non	-162	-219	
9	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Non	-23	-143	
10	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Non	-5	-164	
11	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4675%	10.000	Non	-56	0	
12	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Non	-44	0	
13	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Non	-44	0	
14	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,8500%	10.000	Non	-316	0	
<i>Instruments de couverture autorisés</i>								-2.449	-3.330
Autres passifs financiers non courants								-2.449	-3.330
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,0%	27.500	Non	233	383	
Actifs financiers non courants								233	383
Total de la juste valeur des dérivés financiers								-2.216	-2.960

Au 30 juin 2017, Investment ne classe aucun swap de taux d'intérêt comme couverture de trésorerie. Les fluctuations de valeur de tous les swaps de taux d'intérêt existants sont comptabilisés directement dans le compte de résultats.

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

2.6.7. Parties liées

Au premier semestre 2017, il n'y a pas eu de modifications dans le genre de transactions qui ont lieu entre parties liées par rapport à la description à la Note 20 du Rapport financier du Rapport annuel 2016.

En ce qui concerne la prévention de conflits d'intérêt, la société est d'une part soumise aux règles légales (articles 523 et 524 du Code des sociétés et articles 36 jusqu'au 38 de la Loi SIR) et d'autre part aux règles reprises dans ses statuts et la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

2.6.8. Droits et obligations conditionnels

Au premier semestre 2017, il n'y a pas eu de changements dans les droits et obligations conditionnels de la société tels que décrits à la Note 23 du Rapport Financier du Rapport annuel 2016, excepté que la Cour d'Appel a au premier semestre 2017 donné tort à Intervest concernant le premier dossier des impositions contestées. Intervest étudie actuellement, conjointement avec d'autres parties intéressées, la possibilité d'introduire éventuellement un pourvoi en Cassation.

2.6.9. Événements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la date du reporting au 30 juin 2017.



▲ Liège



▲ Liège, CooperVision

RAPPORT FINANCIER
SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

2.7. Rapport du commissaire

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA,
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE DE DROIT BELGE

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉE
POUR LE SEMESTRE CLÔTURÉ LE 30 JUIN 2017

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 30 juin 2017, le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidée résumée s'élève à 650.314 (000) EUR et le bénéfice consolidé de la période s'élève à 8.674 (000) EUR.

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

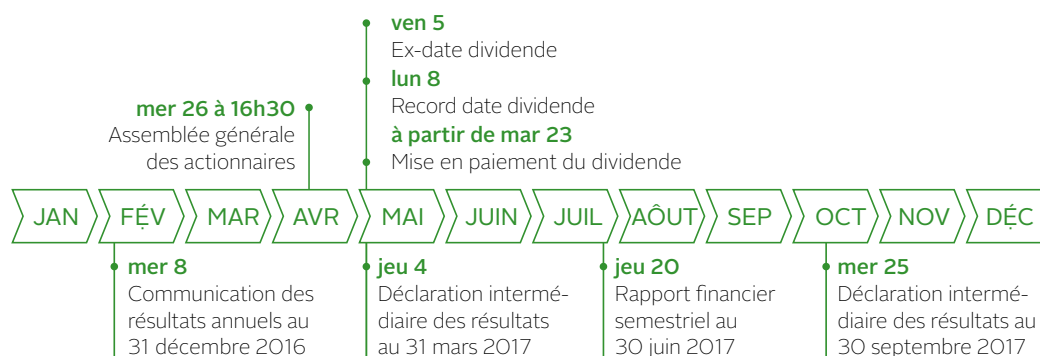
Zaventem, le 20 juillet 2017

Le commissaire
DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

2.8. Calendrier financier



3. Déclaration relative au rapport financier semestriel

Conformément à l'article 13 §2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007, le conseil d'administration composé de Jean-Pierre Blumberg (président), Marleen Willekens, Chris Peeters, Jacqueline de Rijk-Heeren, Johan Buijs et Gunther Gielen, déclare qu'à sa connaissance :

- les chiffres semestriels résumés, rédigés sur base des principes d'informations financières conformément à l'IFRS et conformément à IAS 34 "Informations financières intermédiaires" tels qu'acceptés par l'Union européenne, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Intervest Offices & Warehouses SA et des entreprises reprises dans la consolidation
- le rapport de gestion intermédiaire donne une analyse fidèle des principaux événements qui se sont produits au cours des six premiers mois de l'exercice actuel, leur influence sur les chiffres semestriels résumés, les principaux facteurs de risques et incertitudes par rapport aux prochains mois de l'exercice, ainsi que les principales transactions entre les parties liées et leur éventuel effet sur les chiffres semestriels résumés si ces transactions représentent un intérêt significatif et ne sont pas conclues à des conditions de marché normales
- que les données du rapport de gestion intermédiaire correspondent à la réalité et qu'aucune donnée n'a été omise dont la mention modifierait la teneur du rapport de gestion intermédiaire.

Ces chiffres semestriels résumés sont approuvés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 20 juillet 2017.

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2017 jusqu'au 30.06.2017

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 les plans, l'aménagement, la coordination des travaux et le suivi budgétaire.

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