

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2017



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

**BEYOND
REAL
ESTATE**



HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Tussentijds halfjaarverslag eerste semester 2017 | 5 |
| 1.1. | Investeringen in eerste semester 2017 | 6 |
| 1.2. | Verhuuractiviteiten | 10 |
| 1.3. | EPRA resultaat | 10 |
| 1.4. | Vastgoedportefeuille op 30 juni 2017 | 11 |
| 1.5. | Marktsituatie van het bedrijfsmatig vastgoed in 2017 | 19 |
| 1.6. | Analyse van de resultaten | 21 |
| 1.7. | Financiële structuur | 24 |
| 1.8. | Het aandeel Interinvest | 26 |
| 1.9. | Risico's voor de resterende maanden van 2017 | 28 |
| 1.10. | Vooruitzichten | 29 |
| 2. | Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers | 30 |
| 2.1. | Verkorte geconsolideerde resultatenrekening | 30 |
| 2.2. | Verkort geconsolideerd globaalresultaat | 31 |
| 2.3. | Verkorte geconsolideerde balans | 32 |
| 2.4. | Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht | 33 |
| 2.5. | Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen | 34 |
| 2.6. | Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers | 35 |
| 2.7. | Verslag van de commissaris | 44 |
| 2.8. | Financiële kalender | 45 |
| 3. | Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag | 45 |

Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur over de periode 01.01.2017 tot 30.06.2017

- Groei in de portefeuille in lijn met **strategisch groeiplan** dat gestoeld is op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van het logistiek vastgoed in België, Nederland en Duitsland.
- Toewijzing van de **herontwikkeling Ford-site** in Genk aan '**Genk Green Logistics**' (een joint venture van Intervest en Group Machiels), goed voor een nieuwbouwpotentieel van circa 250.000 m² logistiek vastgoed.
- **Uitbreiding** van de **logistieke portefeuille** door verwerving van twee logistieke sites gelegen in Oevel en Aarschot, samen circa 25.500 m², een eerste stap in Nederland met de verwerving van de logistieke site van 13.300 m² in Tilburg en de oplevering van het nieuwbouw distributiecentrum van 12.200 m² op Herentals Logistics 3.
- **Heroriëntering** van de **kantorenportefeuille** verder gezet door de herontwikkeling van **Greenhouse BXL met derde RE:flex**. Bouwwerken volgens planning en commercialisering volop aan de gang. Aankoop van leegstaand gebouw aanpalend aan Greenhouse BXL, voor afbraak en herontwikkeling tot park en ontspanningszone, als uitbreiding op Greenhouse BXL, met extra parkeergelegenheid.
- **Verhouding** van 52% logistiek vastgoed en 48% kantoorgebouwen op 30 juni 2017.
- **Verhuurtransacties** voornamelijk in de logistieke portefeuille: verlengingen voor 7% van de jaarlijkse huurinkomsten van het logistieke segment.
- **Bezettingsgraad** 85% op 30 juni 2017 (91% op 31 december 2016), 97% in de logistieke portefeuille, 75% in de kantorenportefeuille.
- **Bezettingsgraad zonder** rekening te houden met het **herontwikkelingsproject Greenhouse BXL**: 90% op 30 juni 2017 (90% op 31 december 2016); 97% in de logistieke portefeuille, 83% in de kantorenportefeuille.
- Daling van de **reële waarde** van de vastgoedportefeuille in het eerste semester van 2017¹ met 0,8%.
- **EPRA resultaat per aandeel**²: € 0,74 in het eerste semester van 2017 (€ 0,88 in het eerste semester van 2016).
- Daling van de **financieringskost**: gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,6% in het eerste semester 2017 (3,1% in het eerste semester 2016).
- **Versterking van het eigen vermogen** in het eerste semester 2017 met € 22 miljoen door het keuzedividend waarbij 55% van de aandeelhouders kiest voor aandelen en door inbreng in natura van de logistieke sites in Oevel en Aarschot.
- **Schuldgraad**: 46,5% op 30 juni 2017 (45,7 % op 31 december 2016).

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

2 Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

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 de 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.

1. Tussentijds halfjaarverslag eerste semester 2017

Intervest Offices & Warehouses (hierna 'Intervest' genoemd) zet in het eerste halfjaar van 2017 enkele **belangrijke stappen** voorwaarts in de realisatie van haar strategisch groeiplan dat gestoeld is op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille in België, Nederland en Duitsland.

De toewijzing door de Vlaamse Overheid van de **herontwikkeling van de Ford-site** in Genk draagt in belangrijke mate bij aan de toekomstige realisatie van dit plan. '**Genk Green Logistics**', een joint venture van Intervest en Group Machiels, heeft in samenwerking met MG Real Estate en DEME Environmental Contractors, een belangrijke complementaire expertise inzake de ontwikkeling van grootschalige bedrijfsterreinen.

Ook de **verwerving** van een logistiek complex in Oevel, een distributie-hub in Aarschot en een logistieke site in Tilburg, Nederland, dragen in belangrijke mate bij tot de realisatie van het vooropgestelde groeiplan.

Met het logistiek **nieuwbouwproject** in Herentals toont Intervest, conform haar positionering, dat ze als vastgoedvennootschap verder gaat dan het louter verhuren van m², *beyond real estate*.

De heroriëntering in de **kantorenportefeuille** zet zich verder met de commercialisering van Greenhouse BXL, een campus met een derde RE:flux en uitgebreide dienstverlening, en met de aankoop van een aanpalend gebouw als uitbreiding op Greenhouse BXL, dat extra parkeergelegenheid biedt.

Intervest kent een versterking van het **eigen vermogen** met € 22 miljoen door enerzijds het resultaat van het keuzedividend waarbij 55% van de aandeelhouders kiest voor aandelen, goed voor € 9,1 miljoen en anderzijds de inbreng in natura van de logistieke sites in Oevel en Aarschot ten belope van € 12,75 miljoen.

Met een **schuldgraad** van 46,5% handhaaft Intervest haar vooropgestelde doel om tussen 45% en 50% te blijven.

Het verwachte **EPRA resultaat** voor 2017 situeert zich tussen €1,50 en €1,58 per aandeel¹ met een verwacht brutodividend van € 1,40.

¹ Op basis van het huidige aantal dividendgerechtigde aandelen.



▲ Greenhouse BXL, artist impression

1.1. Investerings in eerste semester 2017

1.1.1. Toewijzing aan 'Genk Green Logistics' van de herontwikkeling van Ford-site in Genk

Op 30 juni 2017 heeft de Vlaamse overheid **Genk Green Logistics** gekozen als voorkeursbieder voor de herontwikkeling van de Ford-site in Genk. Genk Green Logistics is de op te richten joint venture tussen Intervest enerzijds en Group Machiels anderzijds, die in samenwerking met ontwikkelaar MG Real Estate en DEME Environmental Contractors instaan voor de herontwikkeling van een van de meest grootschalige tri-modaal ontsloten logistieke hubs in Vlaanderen. De Vlaamse overheid kiest hiermee voor een bundeling van complementaire expertises inzake ontwikkeling van grootschalige bedrijfstreinen om de Ford-site in Genk te herontwikkelen tot een logistieke hotspot.

Genk Green Logistics wordt eindinvesteerder. Dit geeft Intervest een ontwikkelingspotentieel van circa 250.000 m² logistiek vastgoed, wat een beduidend grote stap voorwaarts betekent in de toekomstige realisatie van haar groeiplan.

De site is **strategisch gelegen** in de belangrijke logistieke corridor Antwerpen-Limburg-Luik. De totale Ford-site heeft een terreinoppervlakte van 133 hectare waarvan 42 hectare voor zone B. De site is tri-modaal ontsloten via het Albertkanaal, het spoor en de nabijheid van de E314 en E313. De grootschaligheid van de site en haar tri-modale ontsluiting zijn unieke troeven om Genk Green Logistics als logistieke hotspot op de kaart te zetten. De toewijzing aan Genk Green Logistics behelst zone B van de Ford-site. Zone A is voorzien als openbaar domein en voor gemeenschappelijke functies. Zone C is eigendom van De Vlaamse Waterweg.

Genk Green Logistics plant een **volledig nieuwbouwproject** op zone B dat zal bestaan uit een state-of-the-art logistiek complex van ongeveer **250.000 m²** na volledige ontwikkeling. Het is de bedoeling om deze oppervlakte gefaseerd te ontwikkelen, verdeeld over verschillende gebouwen, naar schatting over een periode van vijf jaar. Gedetailleerde informatie inzake financiering van het project, de rendementen en andere randvoorwaarden, zal systematisch gecommuniceerd worden naargelang de voortgang in de verschillende fases van het project.

Het afsluiten van een contractueel akkoord met de Vlaamse overheid kan nu van start gaan. In eerste instantie zijn de nodige sloop- en saneringswerken van de bestaande gebouwen te voorzien. De sanering van de grond en de infrastructuurwerken zullen worden gecoördineerd door De Vlaamse Waterweg in opdracht van de Vlaamse overheid. Ondertussen kan de ontwikkeling van substantiële delen van de site worden aangevat.

Genk Green Logistics staat voor een **ontwikkelingsplan** met een duidelijke commerciële focus op e-commerce. Het verwacht hiermee een breed scala aan gebruikers tot de site te kunnen aantrekken, gaande van retailers t.b.v. e-commerce activiteiten, e-fulfilment dienstverleners, tot de klassieke 3PL-organisaties. Genk Green Logistics zal ook open staan voor andere logistieke behoeftes of slimme maakindustrie.

Genk Green Logistics zal als **referentieproject** inzake duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd worden als een logistiek gebouwencomplex, met hoge duurzaamheidsprincipes. De gebouwen zullen BREEAM-gecertificeerd worden en o.m. voorzien zijn van doorgedreven isolatie, waterrecuperatie, energiezuinige ledverlichting, zonnepanelen en CO₂-neutraliteit.

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

1.1.2. Verwerving van twee logistieke sites, gelegen in Oevel en in Aarschot

De site in **Oevel** zorgt voor een uitbreiding in de logistieke corridor langs de E313-E314 tussen Antwerpen-Limburg-Luik. De site kent een uitstekende ligging langs de E313-E314 en vormt een cluster met de huidige eigendommen van Intervest in Oevel en Herentals. Met deze investering versterkt Intervest haar marktpositie op deze belangrijke logistieke as. De site in Oevel betreft een logistiek gebouw met 10.840 m² magazijn, 410 m² mezzanine en 410 m² kantoren en wordt tot 2022 gehuurd door Vos Logistics, een Europese logistieke dienstverlener. Het bedrijf verzorgt vervoer van verpakte en onverpakte goederen en biedt logistieke en distributie-oplossingen aan. Het volledige gebouw is voorzien van fotovoltaïsche installaties.

Met de verwerving van de distributie-hub in **Aarschot** anticipeert Intervest op het toenemende belang van snelle stadsdistributie. Door haar ligging nabij Leuven, op amper 4 km van de op- en afrit van de E314, is ze ideaal gelegen voor last-mile-distributie-activiteiten. Met deze investering speelt Intervest in op het toenemende belang van distributie-hubs die essentieel zijn voor de snelle groei van e-commerce. De site in Aarschot bestaat uit 2 logistieke gebouwen van samen 11.570 m² magazijnruimte en 600 m² kantoorruimte, alsook 2 kleinere opslagruimtes van elk 800 m². 80% van de site is sinds 1 januari 2017 voor lange termijn verhuurd aan BPost voor een up-to-date regionaal verdeelcentrum. De gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten van de site is 5,9 jaar tot de eerste opzegmogelijkheid.

De uitbreiding van de vastgoedportefeuille met de sites in Oevel en Aarschot in mei 2017, is goed voor een investering van € 12,75 miljoen wat in lijn ligt met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.

De oppervlakte van beide sites samen bedraagt circa **25.500 m²**. De bezettingsgraad is 100%. Beide sites genereren samen een huurinkomstenstroom van ruim € 0,96 miljoen op jaarbasis. Deze verwerving geeft Intervest een bruto-aanvangsrendement van 7,5%. De transactie omvat een kapitaalverhoging door inbreng in natura.



▲ Oevel, Vos Logistics



▲ Aarschot, BPost

HALFJAARLIJKS
FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

1.1.3. Eerste stap in Nederland met aankoop logistieke site in Tilburg

Met de verwerving van een **modern logistiek complex** in Tilburg, **Nederland** in mei 2017, is de eerste stap van Intervest in Nederland gezet. Hiermee volgt zij haar strategie om haar actieradius uit te breiden in een regio van 150 km rond Antwerpen.

De site is gelegen in de **Industriezone Vossenbergh II** in Tilburg, die direct aansluit op de A58 Eindhoven-Breda en deel uitmaakt van de logistieke hotspot Tilburg-Waalwijk. Dit industrieterrein is het grootste van Tilburg met meer dan 200 ondernemingen en kenmerkt zich door een grote diversiteit waarbij er niet enkel logistieke en distributiebedrijven gevestigd zijn, maar ook een groot aantal productie- en assemblagebedrijven in allerlei bedrijfstakken.

Het pand heeft een oppervlakte van **13.300 m²** en bestaat uit 11.400 m² magazijnruimte, 1.200 m² kantoren en 700 m² mezzanine. Het pand heeft een vrije hoogte van 8 meter en beschikt over 6 laadkades en 72 parkings. De bedrijfshal en productieruimte zijn gekoeld en volledig conform de HACCP-richtlijnen van de voedingsindustrie.

De **huurder** van de site is Dutch Bakery, een moderne en innovatieve industriële producent van half-afgebakken broodproducten onder private-labels van supermarkten. Dutch Bakery combineert op deze locatie industriële bakkerij-activiteiten met expeditie en logistieke activiteiten en stelt meer dan 400 medewerkers te werk.

De **huurovereenkomst** is gestart op 1 januari 2017 met een vaste looptijd van 15 jaar op basis van een triple net overeenkomst aan marktconforme voorwaarden. De transactie genereert een huurinkomstenstroom van € 0,64 miljoen op jaarbasis.

De **aankoopprijs** bedraagt € 9,4 miljoen (registratierechten en kosten inbegrepen) wat in lijn ligt met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap. Deze verwerving geeft Intervest een bruto aanvangsrendement van 6,8%. De acquisitie is gestructureerd via de vennootschap Intervest Tilburg 1, een dochtervennootschap van Intervest in Nederland.



▲ Tilburg, Dutch Bakery

1.1.4. Herontwikkeling Greenhouse BXL met derde RE:flex

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 derde 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.

1.1.5. Oplevering 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. De site biedt bovendien verdere uitbreidingsmogelijkheden voor een bijkomend magazijn van ongeveer 8.000 m².

Deze **investering** van circa € 4 miljoen kadert in de groeistrategie van Intervest om haar portefeuille in logistiek vastgoed verder uit te bouwen op een klantgedreven wijze door o.m. ontwikkelingen op multimodaal bereikbare plaatsen. Intervest toont hiermee meer te zijn dan een aanbieder van louter m², ook in logistiek vastgoed.

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 nieuwbouwproject is, volledig volgens planning, gebeurd in het tweede kwartaal van 2017.



▲ Herentals Logistics 3, ontwikkelingsproject voor Schrauwen Sanitair en Verwarming.

HALFJAARLIJKS
FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

1.2. Verhuuractiviteiten

In de eerste jaarihelft van 2017 zijn in de totale vastgoedportefeuille 9 verhuurtransacties afgesloten voor circa 43.000 m² met nieuwe of zittende huurders ten opzichte van 124.000 m² in 22 transacties in het eerste semester van 2016. In 2016 werd onder meer de overeenkomst met Nike Europe verlengd, goed voor 50.912 m².

In de **kantorenmarkt** zijn de verhuringen aan nieuwe huurders en uitbreidingen van bestaande huurders in het eerste semester van 2017 eerder beperkt gebleven. In het eerste halfjaar van 2017 zijn 3 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor een totale oppervlakte van 1.336 m² en 3 lopende huurovereenkomsten verlengd voor een totale oppervlakte van 991 m². Over dezelfde periode in 2016 is een totale oppervlakte van 5.745 m² in 13 verhuurtransacties afgesloten of heronderhandeld met nieuwe of zittende huurders.

In de **logistieke portefeuille** zijn in het eerste semester van 2017 voor een oppervlakte van 41.171 m² huurovereenkomsten verlengd of uitgebreid in 3 transacties. Over dezelfde periode in 2016 werden 9 transacties afgesloten met nieuwe of zittende huurders voor 118.026 m², onder meer de overeenkomst met Nike Europe voor 50.912 m² werd verlengd.

De belangrijkste transacties in de eerste helft van 2017 zijn:

- verlenging van Feeder One België (voorheen PGZ Retail Concept) in Wommelgem voor 24.180 m²
- verlenging van Covidien AG in Oplabbeek voor 13.101 m²
- uitbreiding van Toyota Material Handling Europe Logistics in Wilrijk voor 3.890 m².

1.3. EPRA resultaat

Het EPRA resultaat bedraagt € 13,1 miljoen voor het eerste semester van 2017 in vergelijking met € 14,8 miljoen in het eerste semester van 2016. Rekening houdend met 17.740.407 dividendgerechtigde aandelen betekent dit voor het eerste semester van 2017 een EPRA resultaat per aandeel van € 0,74 (€ 0,88). De daling van het EPRA resultaat ten opzichte van het eerste semester van 2016 is hoofdzakelijk het gevolg van lagere huurinkomsten door 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, alsook van de stijging van de algemene en vastgoedkosten, deels gecompenseerd door de daling van de financieringskosten door nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten.



▲ Wilrijk, Toyota Material Handling Europe



▲ Oplabbeek, Covidien

1.4. Vastgoedportefeuille op 30 juni 2017

1.4.1. Samenstelling van de portefeuille

| VASTGOEDBELEGGINGEN | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.06.2016 |
|---|------------|------------|------------|
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000) | 632.382 | 610.944 | 597.804 |
| Bezettingsgraad totale portefeuille (%) | 85% | 91% | 91% |
| • Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%) | 75% | 86% | 87% |
| • Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%) | 97% | 96% | 96% |
| Bezettingsgraad totale portefeuille, excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%) | 90% | 90%* | 90%* |
| • Bezettingsgraad kantorenportefeuille, excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%) | 83% | 85%* | 85%* |
| Totale verhuurbare oppervlakte (m ²) | 742.999 | 705.068 | 677.700 |
| Rendement op reële waarde (%) | 7,1% | 7,6% | 7,6% |
| Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%) | 8,3% | 8,3% | 8,3% |
| Rendement op reële waarde excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%) | 7,4% | 7,5% | 7,3% |
| Rendement op reële waarde bij volledige verhuring excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%) | 8,2% | 8,2% | 8,1% |

* Herberekende bezettingsgraad, exclusief Greenhouse BXL.

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt op 30 juni 2017 € 632 miljoen (€ 611 miljoen op 31 december 2016). De toename met € 21 miljoen in het eerste semester van 2017 is voornamelijk het gevolg van de verwerving van drie logistieke sites in Oevel, Aarschot en Tilburg (Nederland).

In het eerste semester 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 30 juni 2017. Zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL is de bezettingsgraad 90% op 30 juni 2017.

Voor de **kantorenportefeuille** bedraagt de bezettingsgraad 75% op 30 juni 2017 en 83% zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL.

Voor de **logistieke portefeuille** is de bezettingsgraad toegenomen met 1% ten opzichte van 31 december 2016 tot 97% op 30 juni 2017 en dit ten gevolge van de verwerving van drie logistieke sites die volledig verhuurd zijn.

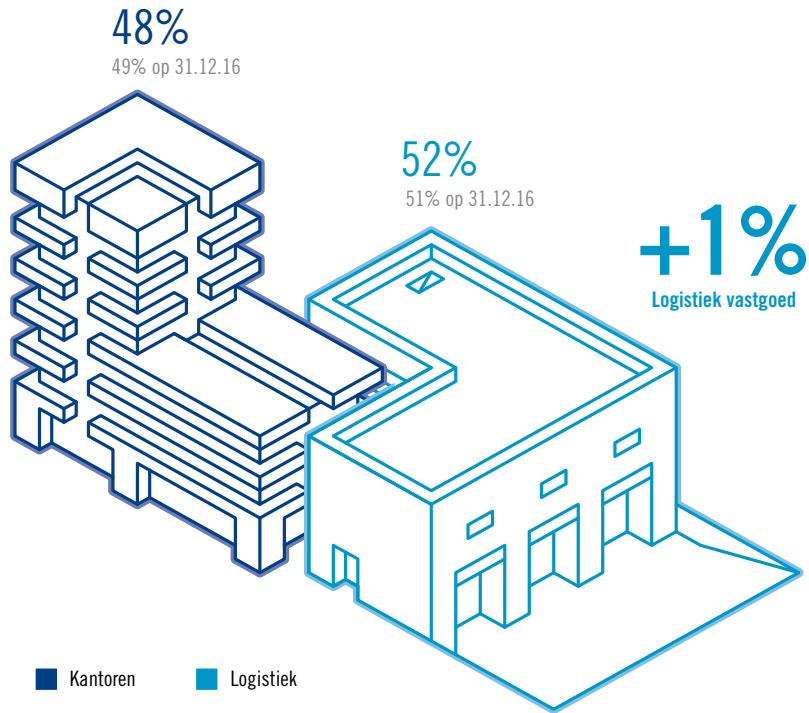
HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

Risicospreiding in de portefeuille

De investeringsstrategie van Intinvest heeft respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua pand, als qua geografische ligging.

Aard van de portefeuille



Op 30 juni 2017 bestaat de **vastgoedportefeuille** van Intinvest voor 48% uit kantoren en 52% uit logistieke panden. Door de verwerving van drie logistieke sites in Oevel, Aarschot en Tilburg (Nederland) is de samenstelling gewijzigd ten opzichte van 31 december 2016. Het aandeel van de logistieke panden in de totale vastgoedportefeuille stijgt met 1% ten opzichte van 31 december 2016.



▲ Mechelen Campus, Cochlear



▲ Intercity Business Park, Biocartis

Geografische spreiding



Kantoren

De strategische focus voor de kantorenportefeuille ligt op de as Antwerpen-Mechelen-Brussel, die nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantooregio van België is. De volledige kantorenportefeuille van Invest situert zich in deze regio op 30 juni 2017.

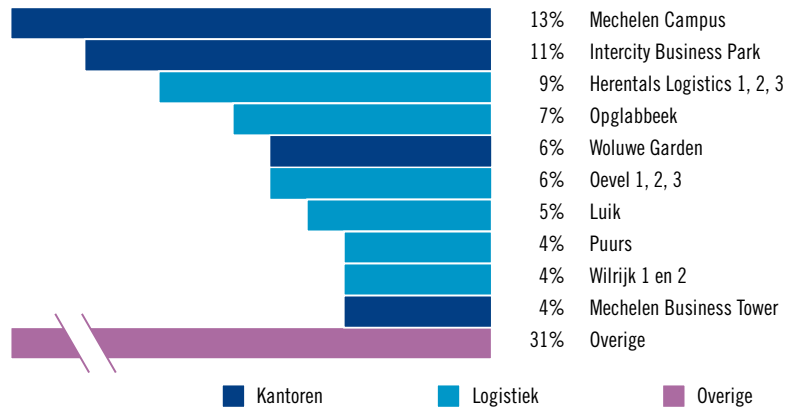
Logistiek vastgoed

97% van de logistieke portefeuille bevindt zich op de assen Antwerpen-Brussel-Nijvel (E19 en A12) en Antwerpen-Limburg-Luik (E313) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 3% van de logistieke portefeuille bevindt zich in Nederland.

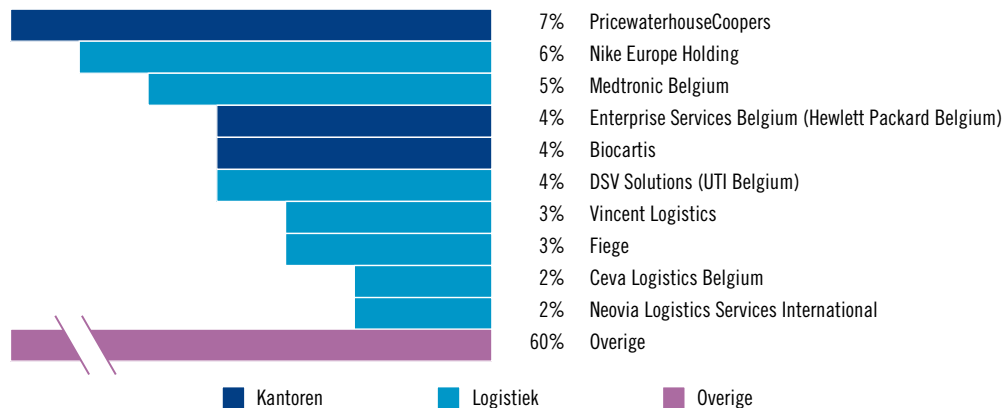
HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

Risicospreiding van gebouwen naar omvang¹



Risicospreiding naar huurders²



De huurinkomsten van Intervest zijn op 30 juni 2017 verspreid over 184 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 40% van de huurinkomsten en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns.

1 Percentages berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2017.

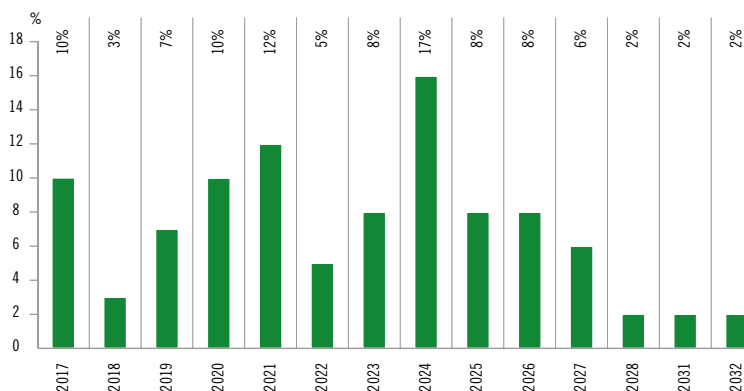
2 Percentages op basis van contractuele huren.

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

Evolutie van de portefeuille

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



De eindvervaldagen zijn goed gespreid over de komende jaren. 10% van de contracten heeft, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eindvervaldatum in de tweede jaarhelft van 2017 (22% op 31 december 2016), onder meer 3% door het einde van Fiege in Puurs en 2% door het einde van Ceva Logistics Belgium in Boom.

In 2018 komt slechts 3% van de contracten op eindvervaldag.

Van de totaliteit van de contracten heeft 70% een eindvervaldatum na 2020.



▲ Greenhouse Antwerp, RE:flex Berchem

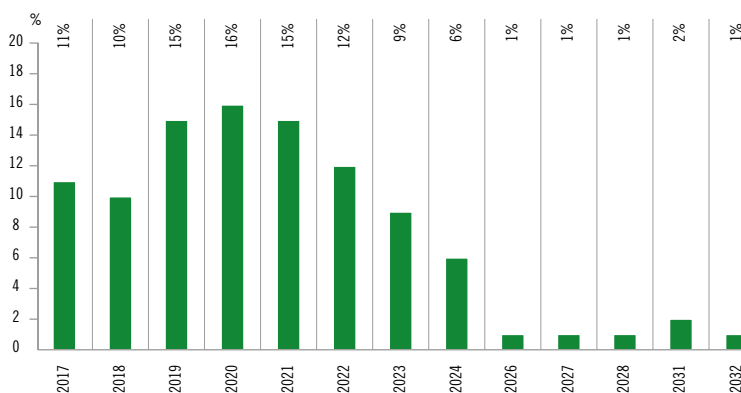
HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben deze huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. De grafiek toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag). Daar Invest een heel aantal overeenkomsten van lange termijn heeft, ligt de gemiddelde eerste tussentijdse vervaldatum over een periode van langer dan 3 jaar. In het kader van het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten voor verlenging van bestaande huurovereenkomsten wordt getracht om ook contracten van langere duur af te sluiten (type 6/9 of 9 jaar zonder opzegmogelijkheid).

De grafiek toont het hypothetisch scenario op 30 juni 2017 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij de eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario dat verder wordt geanalyseerd en toegelicht in de hierna volgende grafieken.



In de tweede jaarhalf van 2017 heeft 11% van de contracten, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eerstvolgende vervaldag. Hiervan behoort 2% tot de kantorenportefeuille en 9% tot het logistiek vastgoed. Het logistieke vastgoed omvat voornamelijk Fiege in Puurs (3%) en Ceva Logistics Belgium in Boom (2%) die eind 2017 hun einddatum bereiken.

Voor de contracten die in 2018 op een eerstvolgende vervaldag komen (10%) lopen met quasi alle huurders gesprekken voor verlenging, dan wel invulling van de ruimte die zal vrijkomen.



▲ Merchtem, ZEB Logistics

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

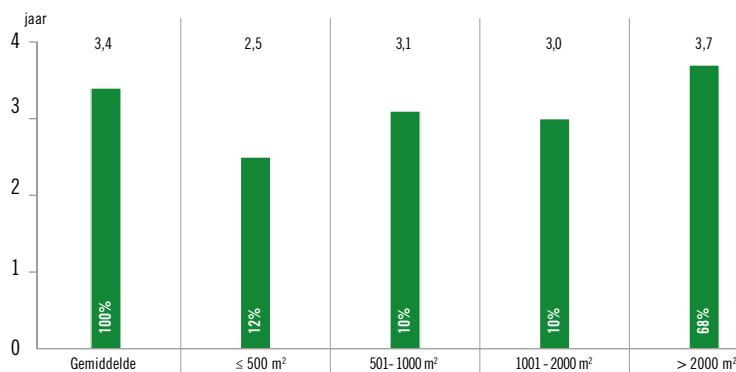
van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

Voor de kantoren is de gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 juli 2017) tot de eerstvolgende vervaldag licht afgenomen tot 3,4 jaar ten opzichte van 31 december 2016 (3,6 jaar) door het dichterbij komen van het einde of de eerstvolgende vervaldag van de huurcontracten.

Voor grotere huurders (deze boven 2.000m²) die 69% van de kantorenportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de totale recurrente huurinkomsten, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 juli 2017) over 3,7 jaar (4,1 jaar op 31 december 2016).

Op 30 juni 2017 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 3,4 jaar (3,6 jaar op 31 december 2016). Voor oppervlaktes boven 2.000 m² is dit 3,7 jaar (4,1 jaar op 31 december 2016).



▲ Mechelen Campus, RE:flex Mechelen



▲ Mechelen Campus, RE:flex Mechelen

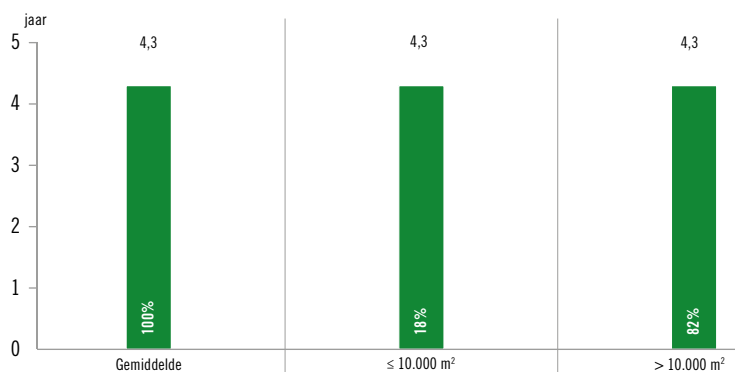
HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed

Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,3 jaar op 30 juni 2017. Ondanks het dichterbij komen van het einde of de eerstvolgende vervaldag van de huurcontracten is deze toegenomen ten opzichte van 4,1 jaar op 31 december 2016, en dit voornamelijk door de verwerving van drie logistieke sites in Oevel, Aarschot en Tilburg (Nederland).

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten op 30 juni 2017 4,3 jaar (4,1 jaar op 31 december 2016).



Waardering van de portefeuille

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen op 30 juni 2017.

| Vastgoeddeskundige | Reële waarde (€ 000) | Investeringswaarde (€ 000) |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Cushman & Wakefield | 303.998 | 311.598 |
| CBRE | 328.384 | 337.003 |
| TOTAAL | 632.382 | 648.601 |

1.5. Marktsituatie van het bedrijfsmatig vastgoed in 2017

De marktrapporten opgesteld door gespecialiseerde marktonderzoeksbureaus¹ beschrijven de situatie op de vastgoedmarkten waarop Intervest zich bevindt in het eerste semester van 2017 als volgt.

1.5.1. De kantorenmarkt

Trends

De kantorenmarkt ondergaat heel wat veranderingen. Het aanbod van meer servicegerichte kantoren, co-workinglounches en ingerichte kantoren neemt sterk toe. In Brussel en in de periferie zit de opening van meerdere van dergelijke centra in de pijplijn voor een oppervlakte van meer dan 10.000 m². Vergelijkbare trends zijn ook merkbaar in Mechelen en Antwerpen.

Voorheen was dit een segment waarin enkel gespecialiseerde bedrijven actief waren met een aanbod van ingerichte kantoren met bijkomende dienstverlening en flexibele huurtermijnen. Het aanbod dat sterk aan populariteit wint, sluit aan op het concept van een business center maar is naast kleine ingerichte kantoren afgestemd op het aanbieden van individuele werkplekken.

Aanbieders van traditionele kantoren bieden ondertussen ook co-workingplekken en lounches aan om op deze manier een antwoord te bieden op vragen in de markt naar meer flexibiliteit in ruimte en huurtermijn. Voor de meeste spelers is dit nieuw. Intervest is onder de aanbieders van traditionele kantoren, een voorloper. De eerste flexible business hub van Intervest, RE:flex, werd geopend in Mechelen Campus in 2011, ondertussen is er een tweede RE:flex gevestigd in Berchem en wordt een derde RE:flex gerealiseerd in Diegem in Greenhouse BXL.

Huurmarkt

De huurmarkt heeft behoorlijk gepresteerd. In de Brusselse markt werd circa 214.600 m² opgenomen wat in lijn is met de gemiddelde opnames van de laatste vijf jaar. Globaal voor de Brusselse markt is de beschikbaarheid van kantoren gedaald tot 8,7%. Dit is het laagste niveau sedert 2007. Het aanbod van zogenaamde Grade A gebouwen is met een oppervlakte van minder dan 30.000 m² beperkt. Dit maakt dat zogenaamde Grade B gebouwen (niet nieuw maar van goede kwaliteit) aan competitiviteit winnen.

De huurmarkt van kantoren is echter zeer divers qua marktdynamiek en afhankelijk van het type gebouw en de specifieke submarkt.

In de periferie worden tophuren genoteerd van circa € 185/m². Dit is in lijn met de afgelopen jaren. Het aanbod van grote oppervlaktes in kwalitatieve gebouwen is relatief beperkt. Er werd circa 29.500 m² kantoren opgenomen.

In de huurmarkt in Antwerpen zijn een vijftal grotere transacties te noteren met een take up van meer dan 35.000 m².

Investeringsmarkt

De toprendementen staan verder onder druk en bedragen circa 4,4 % voor recente, lange termijn verhuurde gebouwen in CBD-omgeving. In de periferie, waar eerder contracten van kortere duur van toepassing zijn, ligt het toprendement rond 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. De markt van het logistiek vastgoed

Trends

De vraag naar logistieke platformen blijft toenemen en richt zich meer en meer op geavanceerde complexen. Consolidatie en e-commerce zijn belangrijke drijfveren van marktactiviteit. De markt heeft ook meer aandacht voor het multi-modale karakter van sites.

In het eerste semester heeft een substantieel deel van de activiteit in de markt plaats gevonden bij logistieke bedrijven die voor eigen gebruik bouwden.

Huurmarkt

De beschikbaarheidsgraad in de huurmarkt is beperkt en bedraagt circa 5,8 %. Tijdelijk komt er echter meer dan gebruikelijk oppervlakte beschikbaar op de as Antwerpen-Brussel.

De beschikbaarheid van up to date logistiek vastgoed is beperkt. Een belangrijk deel van de huurmarkt is gericht op build-to-suitoplossingen voor relatief grote oppervlaktes. Nabij de grotere steden (Brussel, Antwerpen) is de beschikbaarheid van terreinen voor ontwikkeling van logistiek vastgoed beperkt.

Algemeen gesproken zijn de huurprijzen stabiel. Ingeval van minder goede locaties of niet-recente gebouwen is een zekere druk op de huurprijzen te merken. De huurprijzen van bestaande gebouwen worden immers door kandidaat-huurders vergeleken met nieuwbouwprojecten, die aan competitieve huurprijzen in de markt gezet worden.

Investeringsmarkt

De rendementen op de investeringsmarkt staan onder druk. De vraag naar kwalitatieve logistieke investeringen en de lage rente maken dat er ook in dit segment hoge prijzen worden betaald. Dit is een internationaal gegeven, waarbij er opvallend grote volumes worden gerealiseerd. Rendementen voor de beste producten situeren zich rond 6 %.



▲ Puurs, Delhaize Groep



▲ Herentals Logistics, Yusen Logistics

1.6. Analyse van de resultaten¹

De **huurinkomsten** van Intervest bedragen in het eerste semester van 2017 € 21,0 miljoen (€ 23,1 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 € 3,3 miljoen voor het eerste semester van 2017 (€ 2,9 miljoen). De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere technische kosten en een toename van de beheerskosten van het vastgoed door een uitgebreider personeelsbestand.

De **algemene kosten** en andere operationele opbrengsten en kosten belopen € 1,6 miljoen (€ 1,0 miljoen). De toename is hoofdzakelijk te wijten aan de toepassing van IFRIC 21, eenmalig in het eerste semester 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** in het eerste semester van 2017 daalt met € 2,8 miljoen tot € 16,6 miljoen (€ 19,4 miljoen).

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste semester van 2017 € -5,4 miljoen (€ -1,0 miljoen). De daling van de reële waarde (zonder rekening te houden met investeringen en desinvesteringen) is voornamelijk toe te schrijven aan de logistieke portefeuille voor € -8,2 miljoen hoofdzakelijk door wijzigingen in de inschatting van de toekomstige verwachte leegstandsperiodes in Puurs en Boom, de wijziging van de huursituatie in Wommelgem en de afboeking van de registratierechten bij de aankoop van de site in Tilburg. De reële waarde van de kantorenportefeuille is in het eerste halfjaar van 2017 gestegen met € 2,8 miljoen en heeft hoofdzakelijk betrekking op Greenhouse BXL.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in reële waarde)** bedraagt voor het eerste semester van 2017 € -3,5 miljoen en is daarmee € 1,1 miljoen lager dan in het eerste semester van 2016 (€ -4,6 miljoen). De afname van de financieringskosten volgt hoofdzakelijk uit de inwerkingtreding van interest rate swaps aan lagere rentevoeten. De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap bedraagt voor het eerste semester van 2017 2,6% inclusief bankmarges, ten opzichte van 3,1% in het eerste semester 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 hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,7 miljoen (€ -0,4 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest voor het eerste semester van 2017 bedraagt € 8,7 miljoen (€ 0,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 13,1 miljoen (€ 14,8 miljoen) of een daling van € 1,7 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 € -5,1 miljoen (€ -13,8 miljoen)
- de variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) voor een bedrag van € 0,7 miljoen (€ -0,4 miljoen).

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

HALFJAARLIJKS
FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

Het EPRA resultaat bedraagt € 13,1 miljoen voor het eerste semester van 2017. Rekening houdend met 17.740.407 dividendgerechtigde aandelen betekent dit voor het eerste semester van 2017 een **EPRA resultaat per aandeel** van € 0,74 (€ 0,88).

| KERNCIJFERS | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.06.2016 |
|---|------------|------------|------------|
| Dividendgerechtigd aantal aandelen | 17.740.407 | 16.784.521 | 16.784.521 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | 17.040.738 | 16.567.048 | 16.347.186 |
| Nettoresultaat* (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€) | 0,51 | 1,23 | 0,04 |
| EPRA resultaat** (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€) | 0,74 | 1,73 | 0,88 |
| Nettowaarde (reële waarde) (€) | 18,78 | 19,43 | 18,24 |
| Nettowaarde (investeringswaarde) (€) | 19,64 | 20,37 | 19,18 |
| Schuldgraad (max. 65%) (%) | 46,5% | 45,7% | 47,4% |

* Op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen

** Op basis van dividendgerechtigd aantal aandelen

Op 30 juni 2017 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 18,78 (€ 19,43 op 31 december 2016). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 30 juni 2017 € 22,40 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 19% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in het eerste semester van 2017 versterkt met € 22 miljoen aan kapitaalverhogingen waardoor het totaal aantal aandelen Intervest 17.740.407 bedraagt op 30 juni 2017 (16.784.521 stuks op 31 december 2016):

- Voor de dividenduitkering over boekjaar 2016 hebben de aandeelhouders van Intervest voor 55% van hun aandelen geopteerd voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit heeft op 22 mei 2017 geleid tot een versterking van het eigen vermogen van Intervest van € 9 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 420.847 nieuwe aandelen. De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2017.
- De verwerving van de logistieke sites in Oevel en Aarschot op 5 mei 2017 is gerealiseerd via een kapitaalverhoging door inbreng in natura met de uitgifte van nieuwe aandelen voor een bedrag van € 13 miljoen. De 535.039 nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang op 1 januari 2017.

De **langlopende verplichtingen** bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 199 miljoen (€ 220 miljoen op 31 december 2016). Deze bestaan in hoofdzaak voor € 139 miljoen uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2018 en de in maart 2014 uitgegeven obligatieleningen met een netto-opbrengst van € 60 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 2 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter dekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 115 miljoen (€ 75 miljoen op 31 december 2016) en bestaan voor € 97 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen met een vervaldag voor 30 juni 2018), voor € 5 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 13 miljoen uit overlopende rekeningen.

De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt 46,5% op 30 juni 2017 (45,7% op 31 december 2016). De toename met 0,8% ten opzichte van 31 december 2016 is voornamelijk het effect van de uitkering van het dividend voor boekjaar 2016 en het keuzedividend.

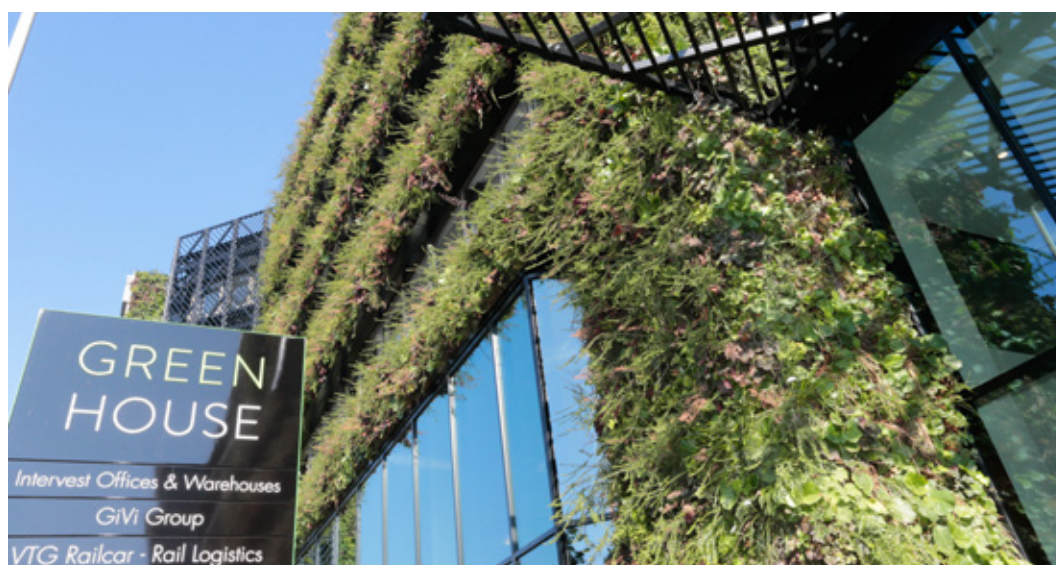
HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

| EPRA - KERNCIJFERS | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.06.2016 |
|--|------------|------------|------------|
| EPRA resultaat per aandeel (€) op basis van dividendgerechtigd aantal aandelen | 0,74 | 1,73 | 0,88 |
| EPRA resultaat per aandeel (€) op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen | 0,77 | 1,75 | 0,91 |
| EPRA NAW per aandeel (€) | 18,90 | 19,60 | 18,53 |
| EPRA NNAW per aandeel (€) | 18,50 | 19,08 | 17,86 |
| EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%) | 6,0% | 6,4% | 6,6% |
| EPRA aangepast NIR (%) | 6,1% | 6,6% | 6,8% |
| EPRA huurleegstandspercentage (%) | 14,7% | 9,4% | 9,3% |
| EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%) | 23,2% | 16,8% | 17,0% |
| EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%) | 21,6% | 15,8% | 15,5% |

Het EPRA NIR en het EPRA aangepast NIR op 30 juni 2017 zijn gedaald ten opzichte van 31 december 2016, hoofdzakelijk door het reeds eerder aangekondigde einde van de huurcontracten met Deloitte in Diegem op 31 januari 2017. Hierdoor neemt het EPRA huurleegstandspercentage toe.

De EPRA kost ratio op 30 juni 2017 is toegenomen ten opzichte van 31 december 2016, voornamelijk door de stijging van de algemene kosten, de vastgoedkosten en de daling van de huurinkomsten.



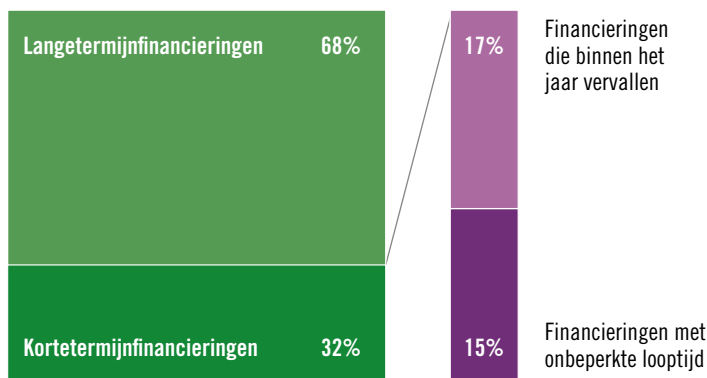
▲ Greenhouse Antwerp

1.7. Financiële structuur

Het financieringsbeleid van Intervest is gericht op het optimaal financieren van de groeistrategie van de vennootschap. Hierbij wordt een evenwichtige verhouding van schulden en eigen vermogen nagestreefd, waarbij het de bedoeling is om de schuldgraad tussen 45% en 50% te behouden. Intervest zorgt voor voldoende beschikbare middelen om de lopende projecten te financieren en om te kunnen ingaan op groeiopportunities. Een goede diversificatie van verschillende financieringsbronnen wordt beoogd, alsook een adequate spreiding van de vervaldagen van de financieringen. Intervest besteedt blijvend aandacht aan het actief beheer van de financiële risico's waaronder renterisico, liquiditeitsrisico en financieringsrisico.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur op 30 juni 2017.

- Bedrag financiële schulden: € 296 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten).
- 68% van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,8 jaar.
- 32% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen, voor 15% bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 48 miljoen) en voor 17% bestaande uit vier kredieten met een totaalbedrag van € 53 miljoen die binnen het jaar op vervaldatum komen (hoofdzakelijk in het eerste kwartaal van 2018) en geherfinancierd zullen worden.

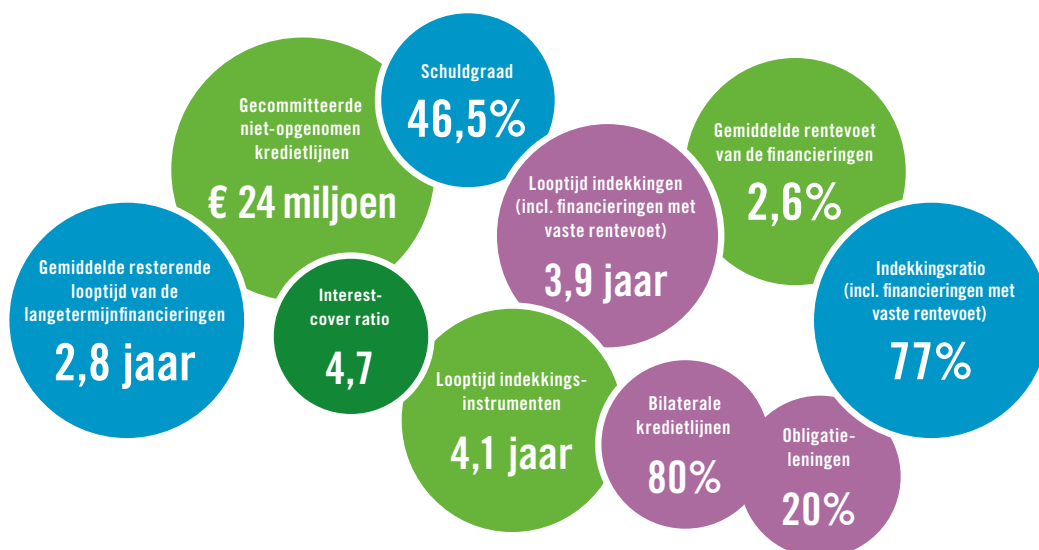
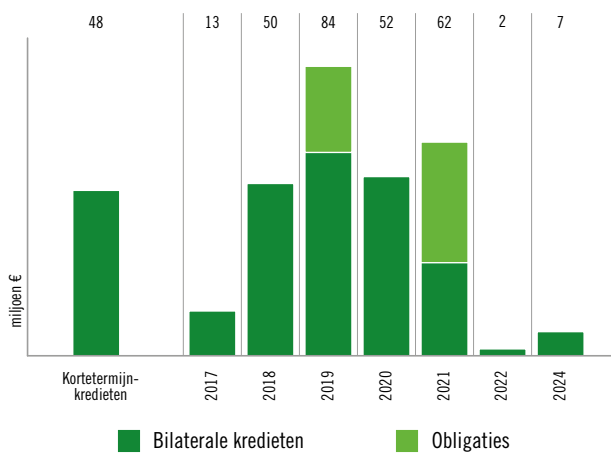


- 80% van de kredieten zijn bilaterale kredieten, 20% zijn obligatieleningen.
- Op 30 juni 2017 zijn er nog voor € 24 miljoen aan niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen voor de groei van de vastgoedportefeuille en om schommelingen in liquiditeitsbehoeften van de vennootschap op te vangen.
- Gespreide vervaldatum van de kredieten tussen 2017 en 2024.
- Spreiding van de kredieten over 6 Europese financiële instellingen en obligatiehouders.
- Indekkingsratio: 71% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 29% heeft een variabele rentevoet. Van de opgenomen kredieten heeft op 30 juni 2017 77% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 23% een variabele rentevoet.
- In 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 semester van 2017 zijn voor een notioneel bedrag van € 30 miljoen nieuwe 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%. Op 30 juni 2017 is de gewogen gemiddelde rentevoet van de interest rate swaps 0,7%.
- De gemiddelde resterende looptijd van de indekkingsinstrumenten bedraagt 4,1 jaar op 30 juni 2017.
- Indekkingsratio incl. financieringen met een vaste rentevoet: resterende looptijd van gemiddeld 3,9 jaar.
- Marktwaarde van de financiële derivaten: € 2 miljoen negatief.
- Gemiddelde rentevoet van de financieringen voor het eerste semester van 2017: 2,6% inclusief bankmarges (3,1% voor boekjaar 2016).

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

- Interestcover ratio van 4,7 voor het eerste semester van 2017 (4,2 voor boekjaar 2016).
- De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 46,5% op 30 juni 2017 en is daarmee met 0,8% gestegen ten opzichte van 45,7% op 31 december 2016 (wettelijk maximum: 65%), voornamelijk door de uitkering van het dividend over boekjaar 2016.
- Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2017 geen wijzigingen voorgedaan in de bestaande gecontracteerde convenanten.
- Op 30 juni 2017 voldoet de GVV aan haar convenanten.



HALFJAARLIJKS
FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

1.8. Het aandeel Intervest

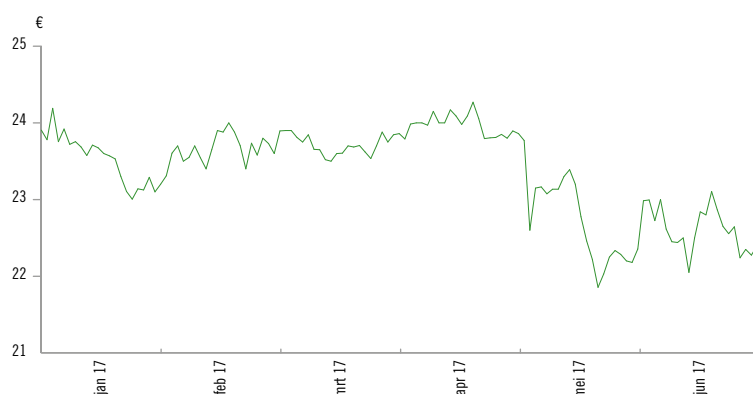
Intervest is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussels als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Het aandeel van Intervest (INTO) heeft op 30 juni 2017 het halfjaar 2017 afgesloten op een koers van € 22,40 ten opzichte van € 23,90 op 31 december 2016. De koers van het aandeel van de GVV is in het eerste semester van 2017 gedaald met € 1,50. Op 23 mei 2017 is een brutodividend van € 1,40 uitgekeerd aan de aandeelhouders. Het aandeel noteert op 30 juni 2017 met een premie van 19%.

| KERNCIJFERS | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.06.2016 |
|---|------------|------------|------------|
| Dividendgerechtigd aantal aandelen | 17.740.407 | 16.784.521 | 16.784.521 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | 17.040.738 | 16.567.048 | 16.347.186 |
| Free float (%) | 83% | 82% | 82% |
| Nettowaarde per aandeel (reële waarde) (€) | 18,78 | 19,43 | 18,24 |
| Beurskoers op afsluitingsdatum (€) | 22,40 | 23,90 | 25,50 |
| Premie t.o.v. reële nettowaarde (%) | 19% | 23% | 40% |
| Marktkapitalisatie (miljoen €) | 397 | 401 | 428 |
| Verhandeld aantal aandelen per 6 maanden/ 1 jaar/ 6 maanden | 1.570.040 | 4.675.888 | 2.953.462 |
| Gemiddeld verhandeld aantal aandelen per dag | 12.363 | 18.194 | 23.256 |
| Omloopsnelheid* van het aandeel (%) | 17,7% | 27,9% | 35,2% |

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

Evolutie beurskoers eerste jaarhelft 2017



HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

Aandeelhoudersstructuur

De brede aandeelhoudersbasis, gesteund door meerdere institutionele aandeelhouders, zorgt voor toegang tot de kapitaalmarkten en schuldfinancieringen en verhoogt de liquiditeit van het aandeel. Hierdoor heeft de vennootschap de mogelijkheid om haar groeiplannen voor de komende jaren verder vorm te geven en een herschikking in de kantorenportefeuille gecombineerd met een uitbreiding van het aandeel logistiek vastgoed te realiseren.

Per 30 juni 2017 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap.

| Naam | Aantal aandelen | Datum transparantie-kennisgevingen | % |
|---|-------------------|------------------------------------|----------------|
| FPIM/SFPI (inclusief de Belfius Groep) | 1.788.821 | 24 augustus 2016 | 10,08% |
| Allianz | 1.258.474 | 19 februari 2016 | 7,09% |
| Foyer Finance S.A. | 678.235 | 16 augustus 2016 | 3,82% |
| BlackRock | 493.742 | 30 juni 2015 | 2,78% |
| Patronale Life | 623.584 | 11 mei 2017 | 3,52% |
| Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel | 12.897.451 | | 72,70% |
| TOTAAL | 17.740.407 | | 100,00% |



▲ Mechelen Campus, Apereau

1.9. Risico's voor de resterende maanden van 2017

Intervest schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2017 als volgt in.

Verhuurrisico's

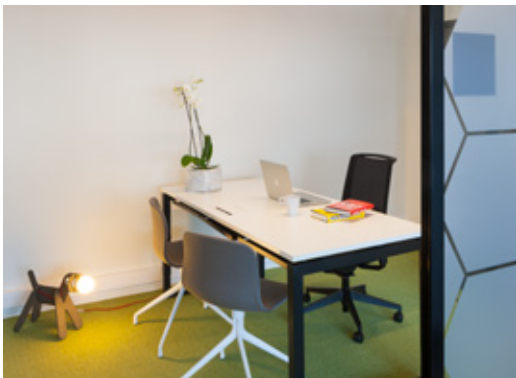
Gezien de aard van de gebouwen die voornamelijk verhuurd zijn aan nationale en internationale bedrijven is de vastgoedportefeuille in zekere mate conjunctuurgevoelig. Op korte termijn worden evenwel geen directe risico's onderkend die de resultaten van het boekjaar 2017 fundamenteel kunnen beïnvloeden. Verder bestaan er op het vlak van het debiteurenrisico binnen de vennootschap duidelijke en efficiënte interne controleprocedures om dit risico te beperken.

Waarde-evolutie van de portefeuille

Gezien de waarde-evolutie van de gebouwen in belangrijke mate afhankelijk is van de verhuursituatie van de gebouwen (bezettingsgraad, huurinkomsten) zouden de aanhoudende moeilijke economische omstandigheden de waardering van de gebouwen op de Belgische vastgoedmarkt negatief kunnen beïnvloeden.

Evolutie van de interestvoeten

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement van de GVV afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de kredietportefeuille gestreefd naar een adequate verhouding vreemd vermogen met variabele rente en vreemd vermogen met vaste rente. Op 30 juni 2017 bestaat 77% van de opgenomen kredieten uit financieringen met een vaste rentevoet of zijn gefixeerd door middel van renteswaps. Slechts 23% van de kredietportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan onverwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.



▲ Greenhouse Antwerp, Managed offices

▲ Gateway House, Q8

1.10. Vooruitzichten

In de tweede jaarhelft van 2017 zal Intervest verder werken aan haar strategisch groeiplan met de heroriëntering van haar kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille.

In de **kantorenportefeuille** is de herontwikkeling van **Greenhouse BXL** tot een vernieuwende, inspirerende en servicegerichte multi-tenant campus met een derde RE:flex, prioritair. De bouwwerken zullen naar verwachting klaar zijn in het tweede kwartaal van 2018. De commercialisatie van de site is volop aan de gang. Het is de ambitie van Intervest om hier in 2017 de eerste huurders voor aan te trekken.

Voor het **logistiek vastgoed** heeft Intervest een beloftevolle pijplijn van mogelijke acquisities, ook in **Nederland**. De toewijzing door de Vlaamse overheid van de herontwikkeling van de Ford-site in Genk aan '**Genk Green Logistics**' draagt in belangrijke mate bij aan de toekomstige realisatie van het groeiplan. Hiermee heeft Intervest een ontwikkelingspotentieel van circa 250.000 m² voor de komende jaren. Met de Vlaamse overheid zal in de tweede jaarhelft van 2017 een contractueel akkoord onderhandeld worden. De commercialisatie van de nieuwbouwontwikkeling op de Ford-site zal eveneens gestart worden.

Sedert de aankondiging van het groeiplan in maart 2016 heeft Intervest reeds € 41 miljoen geïnvesteerd in nieuwe acquisities of ontwikkelingen in de bestaande portefeuille. Het aandeel logistiek vastgoed in de portefeuille is gestegen tot 52% op 30 juni 2017.

Het is de strategie van Intervest om haar **schuldgraad** te behouden tussen 45% en 50%. Op basis van de huidige schuldgraad van 46,5% op 30 juni 2017, heeft Intervest nog een investeringsruimte van circa € 45 miljoen tot de bovengrens van de vooropgestelde voorke.

Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijd van de huurcontracten blijft de uitdaging op het vlak van asset management evenals het verder stabiliseren en mogelijkerwijze verbeteren van de **bezettingsgraad**. In de tweede jaarhelft van 2017 komen 10% van de contracten op eindvervaldag. Intervest voert gesprekken en onderhandelingen met potentiële huurders om de vrijgekomen ruimten in Puurs en Boom in te vullen. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat Intervest uit van een minimale bezettingsgraad van 86% tegen eind 2017.

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 en de desinvestering van vijf niet-strategische panden in juni 2016. Deze daling zal gedeeltelijk gecompenseerd worden door nieuwe investeringen en verhuringen en door de daling van de gemiddelde interestvoet van de financieringen¹. Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2017 verwacht Intervest dat het EPRA resultaat voor boekjaar 2017 zich zal bevinden tussen € 1,50 en € 1,58 per aandeel (€ 1,73 voor boekjaar 2016), behoudens onverwachte fluctuaties van de rente.

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. Op basis van de slotkoers op 30 juni 2017 (€ 22,40) komt dit neer op een brutodividendrendement van 6,25%.

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.

HALFJAARLIJKS
FINANCIEEL VERSLAGvan de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening

| in duizenden € | 30.06.2017 | 30.06.2016 |
|--|---------------|---------------|
| Huurinkomsten | 20.999 | 23.140 |
| Met verhuur verbonden kosten | 43 | -17 |
| NETTOHUURRESULTAAT | 21.042 | 23.123 |
| Recuperatie van vastgoedkosten | 561 | 379 |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 6.596 | 6.620 |
| Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling | -100 | -255 |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | -6.596 | -6.620 |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | 59 | 73 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 21.562 | 23.320 |
| Technische kosten | -794 | -504 |
| Commerciële kosten | -113 | -237 |
| Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen | -321 | -350 |
| Beheerskosten van het vastgoed | -1.841 | -1.538 |
| Andere vastgoedkosten | -262 | -276 |
| Vastgoedkosten | -3.331 | -2.905 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 18.231 | 20.415 |
| Algemene kosten | -1.585 | -1.018 |
| Andere operationele opbrengsten en kosten | -2 | 43 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE | 16.644 | 19.440 |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | 0 | -12.796 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -5.417 | -993 |
| Ander portefeuilleresultaat | 260 | 14 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | 11.487 | 5.665 |
| Financiële opbrengsten | 130 | 109 |
| Netto-interestkosten | -3.665 | -4.705 |
| Andere financiële kosten | -2 | -11 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) | 744 | -449 |
| Financieel resultaat | -2.793 | -5.056 |
| RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN | 8.694 | 609 |
| Belastingen | -20 | 0 |
| NETTORESULTAAT | 8.674 | 609 |

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

in duizenden € 30.06.2017 30.06.2016

| NETTORESULTAAT | 8.674 | 609 |
|---|--------------|------------|
| Toelichting: | | |
| EPRA resultaat | 13.087 | 14.833 |
| Portefeuilleresultaat | -5.157 | -13.775 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) | 744 | -449 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Aandeelhouders van de moedermaatschappij | 8.674 | 610 |
| Minderheidsbelangen | 0 | -1 |

RESULTAAT PER AANDEEL 30.06.2017 30.06.2016

| | | |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 17.740.407 | 16.784.521 |
| Nettoresultaat (€) | 0,49 | 0,04 |
| Verwaterd nettoresultaat (€) | 0,49 | 0,04 |
| EPRA resultaat (€) | 0,74 | 0,88 |

2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden € 30.06.2017 30.06.2016

| NETTORESULTAAT | 8.674 | 609 |
|--|--------------|------------|
| Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening) | 0 | 0 |
| GLOBAALRESULTAAT | 8.674 | 609 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Aandeelhouders van de moedermaatschappij | 8.674 | 610 |
| Minderheidsbelangen | 0 | -1 |

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

2.3. Verkorte geconsolideerde balans

| ACTIVA in duizenden € | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| VASTE ACTIVA | 633.790 | 612.373 |
| Immateriële vaste activa | 476 | 331 |
| Vastgoedbeleggingen | 632.382 | 610.944 |
| Andere materiële vaste activa | 686 | 702 |
| Financiële vaste activa | 233 | 383 |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa | 13 | 13 |
| VLOTTENDE ACTIVA | 16.524 | 12.790 |
| Handelsvorderingen | 5.475 | 6.601 |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa | 3.530 | 3.913 |
| Kas en kasequivalenten | 1.793 | 412 |
| Overlopende rekeningen | 5.726 | 1.864 |
| TOTAAL ACTIVA | 650.314 | 625.163 |
| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden € | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
| EIGEN VERMOGEN | 333.084 | 326.085 |
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij | 333.084 | 326.085 |
| Kapitaal | 161.658 | 152.948 |
| Uitgiftepremies | 103.934 | 90.821 |
| Reserves | 58.818 | 61.734 |
| Nettoresultaat van het boekjaar | 8.674 | 20.582 |
| Minderheidsbelangen | 0 | 0 |
| VERPLICHTINGEN | 317.230 | 299.078 |
| Langlopende verplichtingen | 201.914 | 223.953 |
| Langlopende financiële schulden | 198.579 | 219.703 |
| <i>Kredietinstellingen</i> | 138.950 | 160.142 |
| <i>Obligatielening</i> | 59.629 | 59.561 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 2.449 | 3.330 |
| Andere langlopende verplichtingen | 886 | 920 |
| Kortlopende verplichtingen | 115.316 | 75.125 |
| Kortlopende financiële schulden | 97.612 | 62.012 |
| <i>Kredietinstellingen</i> | 97.612 | 62.012 |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen | 0 | 13 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 4.723 | 2.655 |
| Andere kortlopende verplichtingen | 232 | 232 |
| Overlopende rekeningen | 12.749 | 10.213 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 650.314 | 625.163 |

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

| in duizenden € | 30.06.2017 | 30.06.2016 |
|--|----------------|----------------|
| KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR | 412 | 598 |
| 1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten | 14.008 | 13.900 |
| Operationeel resultaat | 11.487 | 5.665 |
| Betaalde interesten | -5.212 | -5.813 |
| Andere niet-operationele elementen | 110 | -351 |
| Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen | 5.588 | 14.332 |
| • Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa | 171 | 134 |
| • Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | 0 | 12.796 |
| • Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 5.417 | 993 |
| • Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders | 260 | -26 |
| • Ander portefeuilleresultaat | -260 | -14 |
| Variatie in de behoefte van het werkkapitaal | 2.035 | 67 |
| Beweging van activa | 1.393 | -709 |
| Beweging van verplichtingen | 642 | 776 |
| 2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten | -12.576 | 21.159 |
| Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen | -2.594 | -2.307 |
| Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen | 0 | 26.985 |
| Betaalde exit taks bij fusie van vastgoedvennootschappen | 0 | -3.173 |
| Verwerving van vastgoedbeleggingen | -9.683 | 0 |
| Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa | -299 | -346 |
| 3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -51 | -35.224 |
| Terugbetaling van leningen | -267 | -51.617 |
| Opname van leningen | 14.675 | 32.568 |
| Aflossing van financiële leaseverplichtingen | 0 | -3 |
| Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg | -34 | 29 |
| Betaling van dividenden | -14.425 | -16.201 |
| KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR | 1.793 | 433 |

2.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

| in duizenden € | Kapitaal | Uitgifte- premies | Reserves | Netto- resultaat van het boekjaar | Minder- heids- belangen | Totaal eigen vermogen |
|--|----------------|----------------------|---------------|--|-------------------------------|--------------------------|
| Balans op 31 december 2015 | 147.980 | 84.220 | 63.549 | 25.954 | 33 | 321.736 |
| Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2016 | | | | 610 | -1 | 609 |
| Overboekingen door resultaatverdeling 2015: | | | | | | |
| Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed | | | -4.839 | 4.839 | | 0 |
| Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | | | -625 | 625 | | 0 |
| Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding | | | 558 | -558 | | 0 |
| Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren | | | 3.091 | -3.091 | | 0 |
| Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2015 | 4.968 | 6.601 | | | | 11.569 |
| Dividenden boekjaar 2015 | | | | -27.769 | | -27.769 |
| Balans op 30 juni 2016 | 152.948 | 90.821 | 61.734 | 610 | 32 | 306.145 |
| Balans op 31 december 2016 | 152.948 | 90.821 | 61.734 | 20.582 | 0 | 326.085 |
| Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2017 | | | | 8.674 | 0 | 8.674 |
| Overboekingen door resultaatverdeling 2016: | | | | | | |
| Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed | | | -15.980 | 15.980 | | 0 |
| Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | | | 587 | -587 | | 0 |
| Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding | | | 1.547 | -1.547 | | 0 |
| Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren | | | 5.546 | -5.546 | | 0 |
| Toevoeging aan andere reserves | | | 5.384 | -5.384 | | 0 |
| Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2016 | 3.835 | 5.238 | | | | 9.073 |
| Aandelenuitgifte naar aanleiding van aankoop Aarschot | 1.969 | 3.181 | | | | 5.150 |
| Aandelenuitgifte naar aanleiding van aankoop Oevel | 2.906 | 4.694 | | | | 7.600 |
| Dividenden boekjaar 2016 | | | | -23.498 | | -23.498 |
| Balans op 30 juni 2017 | 161.658 | 103.934 | 58.818 | 8.674 | 0 | 333.084 |

* De verwerving van de logistieke sites in Oevel en Aarschot op 5 mei 2017 is gerealiseerd via een kapitaalverhoging door inbreng in natura met de uitgifte van nieuwe aandelen voor een bedrag van € 13 miljoen. De 535.039 nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang op 1 januari 2017.

2.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.6.1. Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde resultatenrekening

| BEDRIJFSSEGMENTERING in duizenden € | Kantoren | | Logistiek vastgoed | | Corporate | | TOTAAL | |
|--|---------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2017 | 30.06.2016 | 30.06.2017 | 30.06.2016 | 30.06.2017 | 30.06.2016 | 30.06.2017 | 30.06.2016 |
| Huurinkomsten | 9.899 | 12.459 | 11.100 | 10.681 | | | 20.999 | 23.140 |
| Met verhuur verbonden kosten | 32 | -16 | 11 | -1 | | | 43 | -17 |
| Met beheer verbonden kosten en opbrengsten | 491 | 175 | 29 | 22 | | | 520 | 197 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 10.422 | 12.618 | 11.140 | 10.702 | | | 21.562 | 23.320 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE | 8.554 | 10.822 | 9.677 | 9.584 | -1.587 | -966 | 16.644 | 19.440 |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | 0 | -11.295 | 0 | -1.501 | | | 0 | -12.796 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 2.795 | -2.474 | -8.212 | 1.481 | | | -5.417 | -993 |
| Ander portefeuilieresultaat | 167 | 34 | 93 | -20 | | | 260 | 14 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT | 11.516 | -2.913 | 1.558 | 9.544 | -1.587 | -966 | 11.487 | 5.665 |
| Financieel resultaat | | | | | -2.793 | -5.056 | -2.793 | -5.056 |
| Belastingen | | | | | -20 | 0 | -20 | 0 |
| NETTORESULTAAT | 11.516 | -2.913 | 1.558 | 9.544 | -4.400 | -6.022 | 8.674 | 609 |

| BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS in duizenden € | Kantoren | | Logistiek vastgoed | | TOTAAL | |
|--|------------|------------|--------------------|------------|------------|------------|
| | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
| Reële waarde van het vastgoed | 303.998 | 301.926 | 328.384 | 309.018 | 632.382 | 610.944 |
| Investeringswaarde van het vastgoed | 311.598 | 309.474 | 337.003 | 316.743 | 648.601 | 626.217 |
| Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²) | 207.225 | 208.716 | 535.774 | 496.352 | 742.999 | 705.068 |
| Bezettingsgraad (%) | 75% | 86% | 97% | 96% | 85% | 91% |

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

| GEOGRAFISCHE SEGMENTERING in duizenden € | Vastgoedbeleggingen België | | Vastgoedbeleggingen Nederland | | Corporate | | TOTAAL | |
|--|-------------------------------|---------------|---------------------------------------|-------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 30.06.2017 | 30.06.2016 | 30.06.2017 | 30.06.2016 | 30.06.2017 | 30.06.2016 | 30.06.2017 | 30.06.2016 |
| Huurinkomsten | 20.911 | 23.140 | 88 | 0 | 0 | 0 | 20.999 | 23.140 |
| Met verhuur verbonden kosten | 43 | -17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43 | -17 |
| Met beheer verbonden kosten en opbrengsten | 520 | 197 | 0 | 0 | 0 | 0 | 520 | 197 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 21.474 | 23.320 | 88 | 0 | 0 | 0 | 21.562 | 23.320 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE | 18.169 | 20.406 | 62 | 0 | -1.587 | -966 | 16.644 | 19.440 |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | 0 | -12.796 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -12.796 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -5.030 | -993 | -387 | 0 | 0 | 0 | -5.417 | -993 |
| Ander portefeuilresultaat | 260 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 260 | 14 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT | 13.399 | 6.631 | -325 | 0 | -1.587 | -966 | 11.487 | 5.665 |
| GEOGRAFISCHE SEGMENTERING: KERNCIJFERS in duizenden € | | | Vastgoedbeleggingen België | | Vastgoedbeleggingen Nederland | | TOTAAL | |
| | | | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
| Reële waarde van het vastgoed | | | 623.267 | 610.944 | 9.115 | 0 | 632.382 | 610.944 |
| Investeringswaarde van het vastgoed | | | 638.848 | 626.217 | 9.753 | 0 | 648.601 | 626.217 |
| Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²) | | | 729.690 | 705.068 | 13.309 | 0 | 742.999 | 705.068 |
| Bezettingsgraad (%) | | | 85% | 91% | 100% | 0% | 85% | 91% |

2.6.2. Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarcijfers

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving". In deze verkorte halfjaarcijfers worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2016.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2017

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiele impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap: 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).

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2017

Intervest heeft de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn maar wel eerder mogen worden toegepast, niet toegepast: 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 – Financiële instrumenten

IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en is aangenomen door de EU in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 – Financiële Instrumenten: Opname en Waardering.

Op basis van een analyse van Intervest's situatie per 30 juni 2017 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Intervest de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

IFRS 15 – Opbrengsten uit contracten met klanten

IFRS 15 voorziet een uniek en alles omvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten voortvloeiend uit een contract met een klant. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden en de daarbij horende interpretaties.

Er wordt niet verwacht dat IFRS 15 een materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Intervest zal hebben aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Intervest vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudgerelateerde diensten aangevend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, verwacht Intervest ook hier geen materiële impact.

HALFJAARLIJKS
FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

IFRS 16 – Lease-overeenkomsten

IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerking-treding vervangt deze standaard IAS 17 – Lease-overeenkomsten en de daarmee gepaard gaande interpretaties. IFRS 16 is nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor kortetermijn leases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – Lease-overeenkomsten met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Intervest nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever (en er niet voor geopteerd heeft om een herbeoordeling te doen of een contract een lease-overeenkomst is of inhoudt in vergelijking met IAS 17), wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. In de beperkte gevallen waar Intervest de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geklasseerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren, zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de geconsolideerde jaarrekening.



2.6.3. Evolutie van de vastgoedbeleggingen

| in duizenden € | 30.06.2017 | | | 31.12.2016 | | |
|--|----------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------|----------------|
| | Kantoren | Logistiek vastgoed | Totaal | Kantoren | Logistiek vastgoed | Totaal |
| Balans op 1 januari | 301.926 | 309.018 | 610.944 | 326.371 | 308.045 | 634.416 |
| • Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen | -723 | 5.145 | 4.422 | 3.824 | 1.519 | 5.343 |
| • Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.159 | 1.159 |
| • Verwerving van vastgoedbeleggingen | 0 | 22.433 | 22.433 | 7.319 | 0 | 7.319 |
| • Verkopen van vastgoedbeleggingen | 0 | 0 | 0 | -34.234 | -5.484 | -39.718 |
| • Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 2.795 | -8.212 | -5.417 | -1.354 | 3.779 | 2.425 |
| Balans op 30 juni | 303.998 | 328.384 | 632.382 | 301.926 | 309.018 | 610.944 |
| OVERIGE INFORMATIE | | | | | | |
| Investeringswaarde van het vastgoed | 311.598 | 337.003 | 648.601 | 309.474 | 316.743 | 626.217 |

De investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen betreffen in het eerste semester 2017 voornamelijk het ontwikkelingsproject op Herentals Logistics 3 en de herontwikkeling van Greenhouse BXL.

De verwerving van vastgoedbeleggingen omvat de logistieke sites in Oevel, Aarschot en Tilburg (Nederland).

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen in het eerste semester van 2017 € -5,4 miljoen. De daling van de reële waarde (zonder rekening te houden met investeringen en desinvesteringen) is voornamelijk toe te schrijven aan de logistieke portefeuille voor € -8,2 miljoen hoofdzakelijk door wijzigingen in de inschatting van de toekomstige verwachte leegstandsperiodes in Puurs en Boom, de wijziging van de huursituatie in Wommelgem en de afboeking van de registratierechten bij de aankoop van de site in Tilburg. De reële waarde van de kantorenportefeuille is in het eerste halfjaar van 2017 gestegen met € 2,8 miljoen en heeft hoofdzakelijk betrekking op Greenhouse BXL.

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

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

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

2.6.4. Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

Voor een update van de toekomstige minimum huurinkomsten op 30 juni 2017 wordt verwezen naar de bespreking van de verhuuractiviteiten en de evolutie van de portefeuille in paragrafen 1.2. en 1.4. (supra) van het tussentijds jaarverslag.

2.6.5. Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur van Investest per 30 juni 2017 is gegeven in paragraaf 1.7. (supra) van het tussentijds jaarverslag.

Er zijn in het eerste semester van 2017 geen kredietovereenkomsten afgesloten of verlengd.

In 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 semester van 2017 zijn voor een notioneel bedrag van € 30 miljoen nieuwe 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%. Op 30 juni 2017 is de gewogen gemiddelde rentevoet van de interest rate swaps 0,7% (zie infra overzicht reële waarde van de financiële derivaten op 30 juni 2017).



▲ Gateway House, Sundio



▲ Inter Access Park, Edwards

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

2.6.6. Financiële instrumenten

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

| SAMENVATTING FINANCIËLE INSTRUMENTEN | | | 30.06.2017 | | 31.12. 2016 | |
|--|-------------|--------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| in duizenden € | Categorieën | Niveau | Boek- waarde | Reële waarde | Boek- waarde | Reële waarde |
| FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF | | | | | | |
| Vaste activa | | | | | | |
| Financiële vaste activa | C | 2 | 233 | 233 | 383 | 383 |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa | A | 2 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| Vlottende activa | | | | | | |
| Handelsvorderingen | A | 2 | 5.475 | 5.475 | 6.601 | 6.601 |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa | A | 2 | 3.530 | 3.530 | 3.913 | 3.913 |
| Kas en kasequivalenten | B | 2 | 1.793 | 1.793 | 412 | 412 |
| FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF | | | | | | |
| Langlopende verplichtingen | | | | | | |
| Langlopende financiële schulden (rentedragend) | A | 2 | 198.579 | 203.499 | 219.703 | 225.542 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | C | 2 | 2.449 | 2.449 | 3.330 | 3.330 |
| Andere langlopende verplichtingen | A | 2 | 886 | 886 | 920 | 920 |
| Kortlopende verplichtingen | | | | | | |
| Kortlopende financiële schulden (rentedragend) | A | 2 | 97.612 | 97.612 | 62.012 | 62.012 |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen | C | 2 | 0 | 0 | 13 | 13 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | A | 2 | 4.723 | 4.723 | 2.655 | 2.655 |
| Andere kortlopende verplichtingen | A | 2 | 232 | 232 | 232 | 232 |

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- B. geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- C. activa of passiva, gehouden aan reële waarde via resultatenrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

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

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

De financiële instrumenten van Invest stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn vermeld in het Jaarverslag 2016 in Toelichting 18 Financiële instrumenten.

Deze interest rate swaps hebben op 30 juni 2017 een negatieve marktwaarde van € -2,2 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 160 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

| | Startdatum | Einddatum | Rentevoet | Contractueel notioneel bedrag | Hedge accounting | Reële waarde | | |
|--|------------|------------|------------|-------------------------------------|---------------------|--------------|---------------|---------------|
| in duizenden € | | | | | Ja/Nee | 30.06.2017 | 31.12.2016 | |
| 1 | IRS | 02.01.2012 | 02.01.2017 | 2,3350% | 50.000 | Nee | 0 | -11 |
| 2 | IRS | 02.01.2012 | 01.01.2017 | 2,1400% | 10.000 | Nee | 0 | -2 |
| <i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i> | | | | | | | 0 | -13 |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen | | | | | | | 0 | -13 |
| 1 | IRS | 02.01.2012 | 01.01.2018 | 2,3775% | 10.000 | Nee | -140 | -274 |
| 2 | IRS | 02.01.2012 | 01.01.2018 | 2,3425% | 10.000 | Nee | 0 | -271 |
| 3 | IRS | 30.04.2014 | 30.04.2019 | 1,2725% | 10.000 | Nee | -278 | -362 |
| 4 | IRS | 30.04.2014 | 30.04.2019 | 1,2725% | 10.000 | Nee | -278 | -362 |
| 5 | IRS | 18.06.2015 | 18.06.2022 | 0,7800% | 15.000 | Nee | -471 | -661 |
| 6 | IRS | 30.06.2015 | 30.06.2020 | 0,4960% | 15.000 | Nee | -269 | -368 |
| 7 | IRS | 18.06.2015 | 18.06.2021 | 0,6300% | 15.000 | Nee | -363 | -506 |
| 8 | IRS | 26.06.2015 | 26.06.2019 | 0,3300% | 15.000 | Nee | -162 | -219 |
| 9 | IRS | 01.12.2016 | 01.12.2021 | 0,1200% | 15.000 | Nee | -23 | -143 |
| 10 | IRS | 01.12.2016 | 01.12.2022 | 0,2200% | 15.000 | Nee | -5 | -164 |
| 11 | IRS | 22.03.2017 | 22.03.2024 | 0,4675% | 10.000 | Nee | -56 | 0 |
| 12 | IRS | 22.03.2017 | 22.03.2023 | 0,3300% | 10.000 | Nee | -44 | 0 |
| 13 | IRS | 22.03.2017 | 22.03.2024 | 0,4500% | 10.000 | Nee | -44 | 0 |
| 14 | IRS | 22.03.2017 | 22.03.2024 | 0,8500% | 10.000 | Nee | -316 | 0 |
| <i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i> | | | | | | | -2.449 | -3.330 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | | | | | | | -2.449 | -3.330 |
| 1 | Floor | 01.12.2016 | 01.02.2021 | 0,0% | 27.500 | Nee | 233 | 383 |
| Financiële vaste activa | | | | | | | 233 | 383 |
| Totaal reële waarde van de financiële derivaten | | | | | | | -2.216 | -2.960 |

Invest classificeert op 30 juni 2017 geen enkele interest rate swap als kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande interest rate swaps worden rechtstreeks in de resultatenrekening verwerkt.

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

2.6.7. Verbonden partijen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2017 geen wijzigingen voorgedaan in het type transacties dat plaatsvindt met verbonden partijen ten opzichte van de beschrijving in Toelichting 20 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2016.

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de vennootschap enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen en artikelen 36 tot 38 van de GVV-Wet) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

2.6.8. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2017 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke rechten en verplichtingen van de vennootschap zoals beschreven in Toelichting 23 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2016 met uitzondering van het feit dat het Hof van Beroep in het tweede kwartaal van 2017 Intervest in het ongelijk gesteld heeft in het eerste dossier van de betwiste belastingaanslagen. Intervest bestudeert momenteel, samen met de andere betrokken partijen, de mogelijkheid tot het indienen van een cassatieverzoek.

2.6.9. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2017.



▲ Luik



▲ Luik, CooperVision

2.7. Verslag van de commissaris

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV,
OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG INZAKE DE BEOORDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE
INFORMATIE VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2017

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte balans op 30 juni 2017, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

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

De totale activa in de geconsolideerde verkorte balans bedragen 650.314 (000) EUR en de geconsolideerde winst van de periode bedraagt 8.674 (000) EUR.

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

Reikwijdte van de beoordeling

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

Conclusie

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

Zaventem, 20 juli 2017

De commissaris
DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

2.8. Financiële kalender



3. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag

Overeenkomstig artikel 13, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Jean-Pierre Blumberg (voorzitter), Marleen Willekens, Chris Peeters, Jacqueline de Rijk-Heeren, Johan Bujs en Gunther Gielen, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

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

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 20 juli 2017.

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2017 tot 30.06.2017

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 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 en breidt zich verder uit in België, Nederland en richting Duitsland. 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, T. + 32 3 287 67 87.
<http://corporate.intervest.be/nl/offices>