

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration pour le troisième trimestre 2017

- Les investissements dans le portefeuille correspondent au **plan de croissance stratégique** axé sur la réorientation du portefeuille de bureaux et de l'extension de l'immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas et en Allemagne.
- Acquisition d'un deuxième site logistique aux **Pays-Bas, à Raamsdonksveer**, ayant une superficie locative de 20.500 m².
- **Attribution du redéveloppement du site Ford** à Genk à '**Genk Green Logistics**' (une joint-venture d'Interinvest et du Group Machiels): les négociations concernant un accord contractuel avec le gouvernement flamand sont bien entamées.
- Poursuite de la **réorientation du portefeuille de bureaux** par le redéveloppement de **Greenhouse BXL avec un troisième RE:flex**. Les travaux de construction se déroulent comme planifié et la commercialisation est bien entamée.
- Greenhouse Antwerp élargit l'offre de services en **ouvrant Boardroom**, une salle de réunion moderne entièrement équipée et dotée de son propre service traiteur.
- RE:flex prouve être une **formule d'entrée**: Play4mation, un utilisateur RE:flex, devient locataire fixe.
- Installation de deux **places de recharge intelligentes** pour 34 voitures électriques à **Mechelen Campus**.
- **Proportion** de 53% d'immobilier logistique et de 47% de bureaux au 30 septembre 2017.
- **Taux d'occupation** de 86% au 30 septembre 2017 (91% au 31 décembre 2016), 97% dans le portefeuille logistique, 75% dans le portefeuille de bureaux.
- **Taux d'occupation** sans tenir compte du **projet de redéveloppement Greenhouse BXL**: 90% au 30 septembre 2017 (90% au 31 décembre 2016); 97% dans le portefeuille logistique, 83% pour le portefeuille de bureaux.
- Baisse des **frais de financement**: le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 2,6% pour les neuf premiers mois de 2017 (3,1% pour les neuf premiers mois de 2016).
- **Taux d'endettement**: 46,6% au 30 septembre 2017 (45,7% au 31 décembre 2016).
- **EPRA résultat per action**¹: € 1,14 pour les neuf premiers mois de 2017 (€ 1,30 pour les neuf premiers mois de 2016).
- **EPRA résultat attendu** pour 2017 entre € 1,50 et € 1,55 par action avec un dividende brut de € 1,40, ce qui revient à un rendement brut du dividende de 6,3%.

1 Sur base du nombre d'actions copartageantes.

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
pour le troisième trimestre 2017

Mesures alternatives de performance et terme EPRA résultat

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Intervest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans ce communiqué de presse mais ne sont définies par une loi ou par des principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a édicté des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. La terminologie qu'Intervest considère comme une mesure alternative de performance est reprise dans un lexique sur le site web www.intervest.be, nommé "Liste de terminologie et mesures alternatives de performances". Les mesures alternatives de performances sont pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA et se trouvent également sur le site web d'Intervest. Suite à cette directive le terme "résultat d'exploitation distribuable" utilisé précédemment n'est plus d'application. Ce terme a par conséquent été modifié en "EPRA résultat". Il y a au niveau du contenu pas de différence avec le terme "résultat d'exploitation distribuable" utilisé précédemment.

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

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
pour le troisième trimestre 2017

1. Activités d'exploitation au troisième trimestre 2017

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

L'attribution par le gouvernement flamand du **redéveloppement du site de Ford** à Genk à '**Genk Green Logistics**' contribue en large mesure à la réalisation future de ce plan. '**Genk Green Logistics**', une joint-venture d'Intervest et Group Machiels, en collaboration avec MG Real Estate et DEME Environmental Contractors, dispose de l'expertise complémentaire nécessaire pour redévelopper ce site en un des plus vastes hubs logistiques à accès tri-modale en Flandre.

L'**acquisition** en août 2017 d'un **centre de distribution** à Raamsdonkveer dans le Brabant du nord, Pays-Bas, cadre également avec la réalisation du plan de croissance envisagé.

La réorientation dans le **portefeuille de bureaux** se poursuit avec le redéveloppement et la commercialisation de Greenhouse BXL, un campus avec un troisième RE:flex et un large éventail de services.

L'ouverture de quelques places de chargement intelligentes pour voitures électriques, **ChargingPlaza's**, à Mechelen Campus, démontre à nouveau qu'Intervest va en tant que partenaire immobilier au-delà de la simple location de m², beyond real estate.

En ouvrant le "**Boardroom**" dans Greenhouse Antwerp un service supplémentaire est lancé. Cette salle de réunion moderne entièrement équipée et dotée de son propre service traiteur, offre la possibilité de se réunir, de se concerter ou de faire du brainstorming dans le calme et en toute discrétion.



◀ Greenhouse Antwerp - Boardroom

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
pour le troisième trimestre 2017

1.1. Investissements

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

Le 30 juin 2017, le gouvernement flamand a désigné **Genk Green Logistics** comme soumissionnaire préférentiel pour le redéveloppement du site Ford à Genk. Genk Green Logistics est une joint-venture à créer entre d'une part Intervest et d'autre part Group Machiels, qui en collaboration avec le promoteur MG Real Estate et DEME Environmental Contractors, assurera le redéveloppement d'un des plus vastes hubs logistiques à accès tri-modal en Flandre.

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

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

La conclusion d'un accord contractuel avec le gouvernement flamand est maintenant bien entamée. Dans un premier temps, les travaux nécessaires de démolition et d'assainissement des immeubles existants sont planifiés pour 2018. L'assainissement du sol et les travaux d'infrastructure seront coordonnés par De Vlaamse Waterweg à la demande du gouvernement flamand. Entre-temps le développement et la commercialisation de parties substantielles du site peuvent commencer.



▲ Genk Green Logistics - situation actuelle du site Ford

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
pour le troisième trimestre 2017

1.1.2. Acquisition d'un deuxième site logistique aux Pays-Bas

Le centre de distribution récemment acquis à **Raamsdonksveer** dans le Brabant du nord a une superficie locative de 20.500 m² et est loué à long terme à Leen Bakker, détaillant de décoration pour la maison.

Le centre de distribution à Raamsdonksveer est facilement accessible par l'A27 (Breda-Almere) et l'A59 (Moerdijk-Den Bosch), et dispose grâce au Oosterhout Container Terminal avoisinant une liaison directe avec les ports de Rotterdam et d'Anvers.

Le complexe logistique a été réalisé built-to-suit en 2010 pour Leen Bakker, détaillant de décoration pour la maison, qui a concentré à Raamsdonksveer ses activités de distribution pour les Pays-Bas et la Belgique. C'est d'ici que Leen Bakker approvisionne ses 75 magasins au Benelux et qu'elle organise les livraisons provenant de ses activités d'e-commerce.

Le détaillant discount Leen Bakker faisait encore récemment partie de Blokker Holding, mais il a dernièrement été vendu à Gilde Equity Management, une société d'investissement indépendante qui met l'accent sur des sociétés actives au niveau international aux Pays-Bas et en Belgique.

Le contrat de bail avec Leen Bakker a une durée fixe jusqu'à mi-2031 et génère pour Intervest des revenus locatifs annuels de largement € 1 million.

Le centre de distribution a été acquis de HB Capital pour un prix d'achat de € 14 millions (droits d'enregistrement et frais inclus). Cette acquisition représente pour Intervest un rendement initial brut de 7,2%. L'acquisition est structurée par la société Intervest Raamsdonksveer 1, une filiale d'Intervest aux Pays-Bas.

“En réalisant ce deuxième achat stratégique d'immobilier logistique aux Pays-Bas, Intervest poursuit son ambition de croissance dans un rayon de 150 km autour d'Anvers, aussi bien en Belgique, aux Pays-Bas qu'en Allemagne. L'acquisition de ce centre de distribution moderne situé dans le hot-spot logistique du Brabant du nord est un investissement dont l'avenir est assuré grâce au cash-flow à long terme.”

JEAN-PAUL SOLS - CEO



▲ Raamsdonksveer

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
pour le troisième trimestre 2017

1.1.3. Redéveloppement Greenhouse BXL avec un troisième RE:flex

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

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

Les travaux de construction pour le redéveloppement du site en Greenhouse BXL avec un troisième RE:flex, ont commencé au premier trimestre 2017 et seront selon toute attente terminés au deuxième trimestre 2018. Les travaux au patio encore à construire entre les deux immeubles et le redéveloppement de l'espace adjacent n'entravent pas le processus de location. La **commercialisation** est bien entamée et plusieurs parties se sont déjà montrées intéressées.



▲ Greenhouse BXL - L'auditorium se concrétise

1.1.4. Places de chargement intelligentes à Mechelen Campus

En collaboration avec Allego deux places de chargement intelligentes ont été réalisées à Mechelen Campus. Les places de chargement, **ChargingPlaza's**, offrent des emplacements pour 34 voitures électriques. En outre, six points de chargement distincts supplémentaires ont été installés. Contrairement aux bornes distinctes qui rechargent toujours à pleine puissance et sont coûteuses, ChargingPlaza ajuste l'alimentation électrique aux besoins de recharge en temps réel de la voiture et aux caractéristiques du véhicule. Une même capacité électrique peut donc desservir une multitude de points de chargement.

Avec l'ouverture de ces places de chargement, qui répartissent de façon intelligente l'énergie disponible sur un nombre de voitures, Intervest se prépare à l'e-conducteur actuel et à l'augmentation des e-conducteurs futurs. En plus de ces places de chargement à Malines, quatre ChargingPlaza's sont encore planifiées dans un futur proche, entre autres, à Bruxelles et Anvers.

“Lors de la location de nos immeubles nous veillons également à offrir les commodités nécessaires qui font judicieusement usage de l'approvisionnement énergétique existant. En proposant une solution pratique aux utilisateurs de voitures électriques Intervest démontre être à nouveau un partenaire immobilier qui va au-delà de la simple location de mètres carrés, beyond real estate.”

JEAN-PAUL SOLS - CEO



▲ ChargingPlaza
Mechelen
Campus



◀ ChargingPlaza
Ouverture

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
pour le troisième trimestre 2017

1.2. EPRA à nouveau de l'or

Pour son rapport annuel 2016, Intervest a reçu à la Conférence EPRA de Londres pour la troisième fois consécutive un EPRA BPR GOLD AWARD.

EPRA est l'European Public Real Estate Association qui formule des recommandations, appelées BPR ou Best Practices Recommendations, pour améliorer la transparence et la cohérence du reporting financier. L'année écoulée, EPRA a passé au crible 120 rapports annuels de sociétés immobilières européennes cotées en bourse et a attribué un Gold award à 65 d'entre elles.

Le Gold award pour le Rapport annuel 2016 est une reconnaissance des efforts fournis sans relâche par Intervest pour un reporting financier cohérent et transparent.



▲ Greenhouse BXL - Artist impression

1.3. Portefeuille immobilier au 30 septembre 2017

1.3.1. Composition du portefeuille

IMMEUBLES DE PLACEMENT	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	647.636	610.944	604.599
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (%)	86%	91%	91%
• Taux d'occupation du portefeuille de bureaux (%)	75%	86%	86%
• Taux d'occupation du portefeuille logistique (%)	97%	96%	96%
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille, hors projet de redéveloppement Greenhouse BXL (%)	90%	90%*	90%*
• Taux d'occupation du portefeuille de bureaux, hors projet de redéveloppement Greenhouse BXL (%)	83%	85%*	85%*
Surface locative totale (m ²)	763.652	705.068	689.648

* Taux d'occupation recalculé, hors Greenhouse BXL.

La **juste valeur des immeubles de placement** s'élève au 30 septembre 2017 à € 648 millions (€ 611 millions au 31 décembre 2016). Cette augmentation de € 37 millions au cours de neuf premiers mois de 2017 provient essentiellement de l'acquisition de deux sites logistiques en Belgique (Oevel et Aarschot) et de deux sites logistiques aux Pays-Bas (Tilburg et Raamsdonkveer).

Au cours des neuf premiers mois de 2017, le **taux d'occupation** des immeubles d'Intervest n'a pas connu de modifications significatives par rapport au 31 décembre 2016, excepté pour le projet de développement de Greenhouse BXL, suite au départ déjà annoncé depuis longtemps du locataire Deloitte.

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier d'Intervest s'élève à 86% au 30 septembre 2017. Sans tenir compte du projet de redéveloppement Greenhouse BXL, le taux d'occupation s'élève à 90% au 30 septembre 2017.

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

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

2. Résultats financiers des neuf premiers mois de 2017

Analyse des résultats¹

Pour les neuf premiers mois de 2017, les **revenus locatifs** d'Intervest s'élèvent à € 32,0 millions (€ 34,1 millions). Cette baisse résulte principalement du désinvestissement de cinq immeubles non stratégiques dans la périphérie bruxelloise en juin 2016 et de la fin déjà annoncée précédemment des contrats de bail avec Deloitte à Diegem au 31 janvier 2017. Cette baisse est partiellement compensée au 30 septembre 2017 par les acquisitions réalisées dans le segment logistique en 2017.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 4,6 millions pour les neuf premiers mois de 2017 (€ 4,0 millions). L'augmentation provient principalement des frais techniques plus élevés et de la hausse des frais pour la gestion de l'immobilier en raison de l'élargissement de l'effectif.

Les **frais généraux** s'élèvent à € 2,2 millions (€ 1,6 million). Cette hausse provient essentiellement de l'augmentation des frais de personnel, de logement et de bureaux, suite à l'élargissement du comité de direction et de l'effectif en vue de la croissance annoncée.

La baisse des revenus locatifs et l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières résultent en une baisse de € 3,0 millions du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** pour les neuf premiers mois de 2017, qui s'élève à € 25,8 millions (€ 28,8 millions).

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent pour les neuf premiers mois de 2017 à € -5,0 millions (€ -0,7 million). Cette variation négative provient principalement du portefeuille logistique pour € -8,8 millions, surtout en raison des modifications de l'estimation des futures périodes d'inoccupation qui sont attendues à Puurs et à Boom, de la modification de la situation locative à Wommelgem et de l'amortissement des droits d'enregistrement lors de l'acquisition des sites à Tilburg et à Raamdonksveer.

La variation de la juste valeur du portefeuille de bureaux s'élève pour les neuf premiers mois de 2017 à € 3,8 millions et se rapporte essentiellement à Greenhouse BXL.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur)** s'élève pour les neuf premiers mois de 2017 à € -5,5 millions et a ainsi baissé de € 1,4 million comparé aux neuf premiers mois de 2016 (€ -6,9 millions). La baisse des frais de financement résulte principalement de l'entrée en vigueur des swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêts moins élevés. Le taux d'intérêt moyen des financements de la société s'élève pour les neuf premiers mois de 2017 à 2,6%, y compris les marges bancaires, par rapport à 3,1 % pour les neuf premiers mois de 2016.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** comprennent la baisse de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à IAS 39, ne peuvent être classés comme instrument de couverture du flux de trésorerie, d'un montant de € 0,7 million (€ 0,2 million).

Le **résultat net** d'Intervest s'élève pour les neuf premiers mois de 2017 à € 16,1 millions (€ 8,8 millions) et peut être réparti comme suit:

- l'**EPRA résultat** de € 20,2 millions (€ 21,9 millions) ou une baisse de € 1,7 million essentiellement en raison de la baisse des revenus locatifs et de l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières, compensée partiellement par la baisse des frais de financement en raison des nouveaux swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêt moins élevés
- le **résultat sur portefeuille** de € -4,8 millions (€ -13,3 millions)
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** d'un montant de € 0,7 million (€ 0,2 million).

Pour les neuf premiers mois de 2017, l'EPRA résultat s'élève à € 20,2 millions. Compte tenu des 17.740.407 actions copartageantes, cela représente pour les neuf premiers mois de 2017 un **EPRA résultat par action** de € 1,14 (€ 1,30).

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour les neuf premiers mois de 2016.

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
pour le troisième trimestre 2017

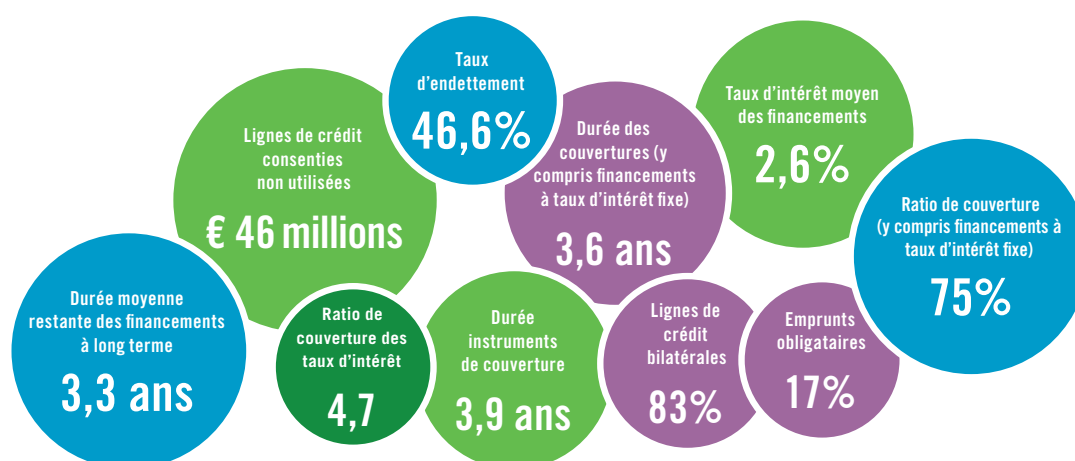
DONNÉES DU BILAN PAR ACTION	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Nombre d'actions copartageantes	17.740.407	16.784.521	16.784.521
Moyenne pondérée du nombre d'actions	17.276.524	16.567.048	16.494.028
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,19	19,43	18,73
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,05	20,37	19,67
Valeur active nette EPRA (€)	19,32	19,60	18,98
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,20	23,90	24,50
Taux d'endettement (max. 65%) (%)	46,6%	45,7%	46,5%

Au 30 septembre 2017, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,19 (€ 19,43 au 31 décembre 2016). Étant donné que le cours boursier de l'action Intervest (INTO) est de € 22,20 au 30 septembre 2017, l'action est cotée à la date de clôture avec une prime de 16% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Le **taux d'endettement** de la société s'élève au 30 septembre 2017 à 46,6% (45,7% au 31 décembre 2016). La hausse de 0,9% par rapport au 31 décembre 2016 résulte principalement de la distribution du dividende de l'exercice 2016 et du dividende optionnel et des acquisitions des sites logistiques aux Pays-Bas qui sont financés au moyen de capitaux d'emprunt.

Pour **financer** l'acquisition de Raamsdonksveer, Intervest a conclu en juillet 2017 une ligne de crédit supplémentaire auprès d'un de ses financiers existants. Du crédit de € 40 millions, une tranche € 20 millions doit être remboursée après 6 ans et € 20 millions après 7 ans. En concluant ce nouveau crédit à long terme, la durée moyenne restante des financements à long terme a augmenté et s'élève à 3,3 ans (2,8 ans au 30 juin 2017).

Le volume des **lignes de crédit non utilisées** d'Intervest s'élève au 30 septembre 2017 à € 46 millions et est destiné à la croissance du portefeuille immobilier et au financement des activités d'exploitation.



3. Prévisions

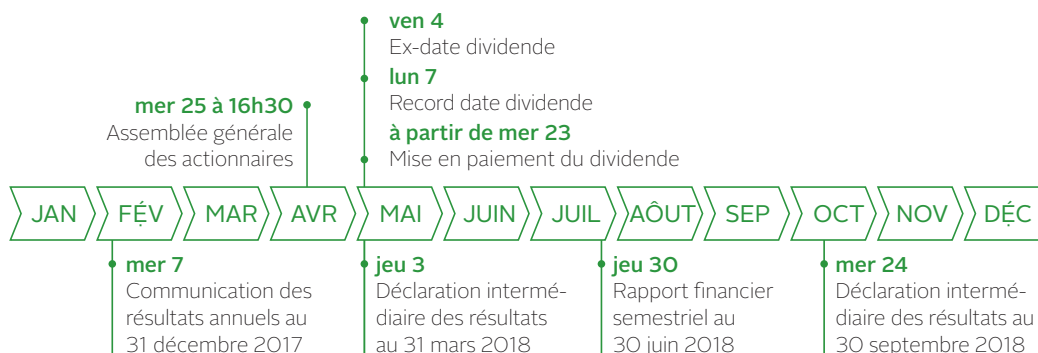
Dans le segment logistique Intervest se concentre principalement sur la recherche d'éventuelles opportunités en vue de l'extension et sur le redéveloppement du site Ford à Genk. Dans le segment des bureaux l'attention se porte essentiellement sur le redéveloppement et la commercialisation de Greenhouse BXL.

Pour l'exercice 2017, l'EPRA résultat sera moins élevé par rapport à l'exercice 2016 suite à la perte des revenus locatifs de Deloitte à Diegem depuis fin janvier 2017 et au désinvestissement de cinq immeubles non stratégiques en juin 2016. Cette baisse est compensée partiellement par des nouveaux investissements et des nouvelles locations et par la baisse du taux d'intérêt moyen des financements. Sur base des résultats et des prévisions au 30 septembre 2017, Intervest prévoit que l'EPRA résultat pour l'exercice 2017 se situera en € 1,50 et € 1,55 par action (€ 1,73 pour l'exercice 2016).

Dans le cadre de sa stratégie de croissance annoncée, Intervest avait déjà décidé en mars 2016 de prévoir un **dividende brut** pour les exercices de 2016, 2017 et 2018 de minimum € 1,40 par action¹. Pour l'exercice 2017 le dividende brut s'élèvera effectivement à € 1,40 par action. Sur base du cours de clôture au 30 septembre 2017 (€ 22,20) cela revient à un rendement brut du dividende de 6,3%.

¹ Sous réserve d'approbation par les assemblées générales qui se tiendront en 2018 et 2019.

4. Calendrier financier 2018



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

Pour plus d'informations veuillez contacter:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA,
société immobilière réglementée publique de droit Belge,
Jean-Paul SOLS - ceo ou Inge TAS - cfo, T. + 32 3 287 67 87.
<http://corporate.intervest.be/fr/offices>

États financiers

Compte de résultats consolidés (9 mois)

en milliers €	30.09.2017	30.09.2016
Revenus locatifs	31.982	34.091
Charges relatives à la location	0	-72
RÉSULTAT LOCATIF NET	31.982	34.019
Récupération de charges immobilières	725	540
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	11.563	7.464
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-222	-362
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-11.563	-7.464
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	60	113
RÉSULTAT IMMOBILIER	32.545	34.310
Frais techniques	-961	-703
Frais commerciaux	-179	-281
Charges et taxes sur immeubles non loués	-502	-447
Frais de gestion immobilière	-2.651	-2.250
Autres charges immobilières	-330	-328
Charges immobilières	-4.623	-4.009
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	27.922	30.301
Frais généraux	-2.155	-1.607
Autres revenus et charges d'exploitation	-5	67
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	25.762	28.761
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-12.797
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.044	-689
Autre résultat sur portefeuille	277	185
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	20.995	15.460
Revenus financiers	156	170
Charges d'intérêt nettes	-5.617	-7.035
Autres charges financières	-5	-13
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	691	214
Résultat financier	-4.775	-6.664
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	16.220	8.796
Impôts	-139	-10
RÉSULTAT NET	16.081	8.786

COMMUNIQUÉ DE PRESSE - ANNEXES

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
pour le troisième trimestre 2017

en milliers €

	30.09.2017	30.09.2016
RÉSULTAT NET	16.081	8.786
Note:		
EPRA résultat	20.157	21.873
Résultat sur portefeuille	-4.767	-13.301
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	691	214
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	16.081	8.787
Intérêts minoritaires	0	-1

RÉSULTAT PAR ACTION

	30.09.2017	30.09.2016
Nombre d'actions copartageantes	17.740.407	16.784.521
Résultat net (€)	0,93	0,53
Résultat net dilué (€)	0,93	0,53
EPRA résultat (€)	1,14	1,30

Résultat global consolidé (9 mois)

en milliers €

	30.09.2017	30.09.2016
RÉSULTAT NET	16.081	8.786
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	16.081	8.786
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	16.081	8.787
Intérêts minoritaires	0	-1

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
pour le troisième trimestre 2017

Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	30.09.2017	31.12.2016
ACTIFS NON COURANTS	649.003	612.373
Immobilisations incorporelles	486	331
Immeubles de placement	647.636	610.944
Autres immobilisations corporelles	632	702
Actifs financiers non courants	236	383
Créances commerciales et autres actifs non courants	13	13
ACTIFS COURANTS	14.675	12.790
Créances commerciales	6.226	6.601
Créances fiscales et autres actifs courants	3.471	3.913
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.242	412
Comptes de régularisation	3.736	1.864
TOTAL DE L'ACTIF	663.678	625.163
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.09.2017	31.12.2016
CAPITAUX PROPRES	340.491	326.085
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	340.491	326.085
Capital	161.658	152.948
Primes d'émission	103.934	90.821
Réserves	58.818	61.734
Résultat net de l'exercice	16.081	20.582
Intérêts minoritaires	0	0
PASSIF	323.187	299.078
Passifs non courants	224.999	223.953
Dettes financières non courantes	221.479	219.703
<i>Établissements de crédit</i>	161.817	160.142
<i>Emprunt obligataire</i>	59.662	59.561
Autres passifs financiers non courants	2.506	3.330
Autres passifs non courants	889	920
Passifs d'impôts différés	125	0
Passifs courants	98.188	75.125
Dettes financières courantes	81.812	62.012
<i>Établissements de crédit</i>	81.812	62.012
Autres dettes financières courantes	0	13
Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.571	2.655
Autres passifs courants	230	232
Comptes de régularisation	11.575	10.213
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	663.678	625.163