

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

- Investerings 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.
- Verwerving van een tweede logistieke site in **Nederland, Raamsdonksveer**, met een verhuurbare oppervlakte van 20.500 m².
- **Toewijzing van de herontwikkeling Ford-site** in Genk aan '**Genk Green Logistics**' (een joint venture van Intervest en Group Machiels): onderhandelingen van contractueel akkoord met Vlaamse overheid volop aan de gang.
- **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.
- Greenhouse Antwerp breidt dienstverlening uit met **opening van Boardroom**, een moderne, compleet uitgeruste vergaderfaciliteit met eigen catering.
- RE:flex geeft blijk van mogelijkheden als **instapformule**: RE:flex-gebruiker Play4mation wordt vaste huurder.
- Installatie van twee **slimme laadpleinen** voor 34 elektrische wagens op **Mechelen Campus**.
- **Verhouding** van 53% logistiek vastgoed en 47% kantoorgebouwen op 30 september 2017.
- **Bezettingsgraad** 86% op 30 september 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 september 2017 (90% op 31 december 2016); 97% in de logistieke portefeuille, 83% in de kantorenportefeuille.
- Daling van de **financieringskost**: gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,6% in de eerste negen maanden van 2017 (3,1% in de eerste negen maanden van 2016).
- **Schuldgraad**: 46,6% op 30 september 2017 (45,7 % op 31 december 2016).
- **EPRA resultaat per aandeel**¹: € 1,14 in de eerste negen maanden van 2017 (€ 1,30 in de eerste negen maanden van 2016).
- **Verwacht EPRA resultaat** voor 2017 tussen € 1,50 en € 1,55 per aandeel met een brutodividend van € 1,40 wat neerkomt op een brutodividendrendement van 6,3%.

1 Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

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

Alternatieve prestatie maatstaven en de term EPRA resultaat

Alternatieve prestatie maatstaven 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 prestatie maatstaven. De begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatie maatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website www.intervest.be, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven". De alternatieve prestatie maatstaven 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.

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

1. Operationele activiteiten van het derde kwartaal 2017

Intervest Offices & Warehouses (hierna 'Intervest') zet in het derde kwartaal van 2017 opnieuw 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 aan '**Genk Green logistics**' 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, de nodige complementaire expertise om deze site te herontwikkelen tot een van de meest grootschalige tri-modaal ontsloten logistieke hubs in Vlaanderen.

Ook de **verwerving** van een **distributiecentrum** in het Noord-Brabantse Raamsdonksveer, Nederland, in augustus 2017, kadert in de realisatie van het vooropgestelde groeiplan.

De heroriëntering in de **kantorenportefeuille** zet zich verder met de herontwikkeling en de commercialisering van Greenhouse BXL, een campus met een derde RE:flex en uitgebreide dienstverlening.

Met de opening van slimme laadpleinen voor elektrische auto's, **ChargingPlaza's**, op Mechelen Campus toont Intervest opnieuw een vastgoedpartner te zijn die verder gaat dan het louter verhuren van m², beyond real estate.

In Greenhouse Antwerp werd met de opening van de "**Boardroom**" een extra dienst gelanceerd. Deze modern uitgeruste vergaderzaal met eigen catering biedt de mogelijkheid in alle rust en discretie te vergaderen, te overleggen of te brainstormen.



◀ Greenhouse Antwerp - Boardroom

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

1.1. Investeringsen

1.1.1. 'Genk Green Logistics': 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.

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.

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.

Het afsluiten van een contractueel akkoord met de Vlaamse overheid is nu volop aan de gang. In eerste instantie zijn in 2018 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 en commercialisatie van substantiële delen van de site worden aangevat.



▲ Genk Green Logistics - huidige toestand Ford-site

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

1.1.2. Verwerving van tweede logistieke site in Nederland

Het nieuw verworven distributiecentrum in het Noord-Brabantse **Raamsdonksveer** heeft een verhuurbare oppervlakte van 20.500 m² en is op lange termijn verhuurd aan woon- en decoratieretailer Leen Bakker.

Het distributiecentrum in Raamsdonksveer is goed ontsloten via de A27 (Breda-Almere) en de A59 (Moerdijk-Den Bosch), en heeft via de nabijgelegen Oosterhout Container Terminal een directe verbinding met de havens van Rotterdam en Antwerpen.

Het logistieke complex werd in 2010 built-to-suit gerealiseerd voor woon- en decoratieretailer Leen Bakker, die in Raamsdonksveer haar distributieactiviteiten voor Nederland en België heeft geconcentreerd. Van hieruit bevoorraadt Leen Bakker haar 75 winkelfilialen in de Benelux en organiseert ze de levering van haar e-commerce activiteiten.

De discount retailer Leen Bakker maakte tot voor kort deel uit van de Blokker Holding, maar is recent verkocht aan Gilde Equity Management, een onafhankelijke investeringsmaatschappij met focus op internationaal actieve ondernemingen in Nederland en België.

De huurovereenkomst met Leen Bakker heeft een vaste looptijd tot midden 2031 en genereert voor Intervest jaarlijkse huurinkomsten van ruim € 1 miljoen.

Het distributiecentrum is verworven van HB Capital voor een aankoopprijs van € 14 miljoen (registratierechten en kosten inbegrepen). Deze verwerving vertegenwoordigt voor Intervest een bruto aanvangsrendement van 7,2%. De acquisitie is gestructureerd via de vennootschap Intervest Raamsdonksveer 1, een dochtervennootschap van Intervest in Nederland.

“Met deze tweede strategische aankoop van logistiek vastgoed in Nederland zet Intervest haar ambitie voort om te groeien binnen een straal van 150 km rond Antwerpen in zowel België, Nederland als Duitsland. De acquisitie van dit moderne distributiecentrum in de logistieke hot-spot Noord-Brabant is een toekomstzekere investering met een cashflow op lange termijn.”

JEAN-PAUL SOLS - CEO



▲ Raamsdonksveer

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

1.1.3. 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.

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 bouwwerken voor de herontwikkeling van de site tot Greenhouse BXL met een derde RE:flex, zijn in het eerste kwartaal van 2017 gestart en zullen naar verwachting tegen het tweede kwartaal van 2018 klaar zijn. 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 **commercialisatie** is dan ook volop aan de gang en meerdere partijen toonden reeds belangstelling.



▲ Greenhouse BXL - Auditorium krijgt vorm

1.1.4. Slimme laadpleinen op Mechelen Campus

In samenwerking met Allego zijn twee slimme laadpleinen gerealiseerd op Mechelen Campus. De laadpleinen, **ChargingPlaza's** bieden plek aan 34 elektrische auto's. Daarnaast zijn er ook zes extra losse laadpunten gerealiseerd. Waar losse laadpalen altijd op vol vermogen laden en kostbaar zijn, stemt het ChargingPlaza de stroomtoevoer af op de real-time laadbehoefte van de e-rijder en de eigenschappen van de auto. Hierdoor kan met een zelfde stroomcapaciteit een veelvoud aan laadpunten gefaciliteerd worden.

Met de opening van deze laadpleinen, die de beschikbare energie slim verdelen over het aantal auto's, maakt Intervest zich klaar voor de e-rijder van nu en de groei aan e-rijders in de toekomst. Naast deze laadpleinen in Mechelen komen er in de nabije toekomst nog vier andere ChargingPlaza's in onder meer Brussel en Antwerpen.

“Wij vinden het belangrijk om bij het verhuren van onze panden ook de benodigde faciliteiten aan te bieden die slim gebruik maken van de bestaande energievoorziening. Door het aanbieden van een praktische oplossing voor gebruikers van elektrische wagens toont Intervest opnieuw een vastgoedpartner te zijn die verder gaat dan het louter verhuren van m², beyond real estate.”

JEAN-PAUL SOLS - CEO



▲ ChargingPlaza
Mechelen
Campus



◀ ChargingPlaza
Opening

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

1.2. EPRA opnieuw goud

Het Jaarverslag 2016 van Intervest heeft op de EPRA Conferentie in London voor de derde keer op rij een EPRA BPR GOLD AWARD gekregen.

EPRA is de European Public Real Estate Association die aanbevelingen formuleert om de transparantie en consistentie van financiële rapportering te verhogen, de zgn. BPR, Best Practices Recommendations. Voor het afgelopen jaar heeft EPRA zo'n 120 jaarverslagen van beursgenoteerde vastgoedondernemingen uit gans Europa onder de loep genomen en aan 65 een Gold award toegekend.

De Gold award voor het Jaarverslag 2016 is een erkenning van de inspanningen die Intervest onafgebroken levert voor een consistente en transparante financiële verslaggeving.



▲ Greenhouse BXL - Artist impression

1.3. Vastgoedportefeuille op 30 september 2017

1.3.1. Samenstelling van de portefeuille

VASTGOEDBELEGGINGEN	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	647.636	610.944	604.599
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	86%	91%	91%
• Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	75%	86%	86%
• 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)	763.652	705.068	689.648

* Herberekende bezettingsgraad, exclusief Greenhouse BXL.

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt op 30 september 2017 € 648 miljoen (€ 611 miljoen op 31 december 2016). De toename met € 37 miljoen in de eerste negen maanden van 2017 is voornamelijk het gevolg van de verwerving van twee logistieke sites in België (Oevel en Aarschot) en twee logistieke sites in Nederland (Tilburg en Raamsdonksveer).

In de eerste negen maanden 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 86% op 30 september 2017. Zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL is de bezettingsgraad 90% op 30 september 2017.

Voor de **kantorenportefeuille** bedraagt de bezettingsgraad 75% op 30 september 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 september 2017 en dit ten gevolge van de verwerving van vier logistieke sites die volledig verhuurd zijn.

2. Financiële resultaten van de eerste negen maanden van 2017

Analyse van de resultaten¹

De **huurinkomsten** van Intervest bedragen in de eerste negen maanden van 2017 € 32,0 miljoen (€ 34,1 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. Deze daling wordt per 30 september 2017 gedeeltelijk gecompenseerd door de in 2017 uitgevoerde acquisities in het logistieke segment.

De **vastgoedkosten** bedragen € 4,6 miljoen voor de eerste negen maanden van 2017 (€ 4,0 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** belopen € 2,2 miljoen (€ 1,6 miljoen). De toename is hoofdzakelijk te wijten aan toegenomen personeels-, huisvestings- en kantoorkosten, als gevolg van een uitgebreider directiecomité en personeelsbestand als voorbereiding op de aangekondigde groei.

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 de eerste negen maanden van 2017 daalt met € 3,0 miljoen tot € 25,8 miljoen (€ 28,8 miljoen).

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in de eerste negen maanden van 2017 € -5,0 miljoen (€ -0,7 miljoen). Deze negatieve variatie is voornamelijk toe te schrijven aan de logistieke portefeuille voor € -8,8 miljoen, hoofdzakelijk door wijzigingen in de inschatting van de toekomstige verwachte leegstandsperioden in Puurs en Boom, de wijziging van de huursituatie in Wommelgem en de afboeking van de registratierechten bij de aankoop van de sites in Tilburg en Raamsdonksveer.

De variatie in de reële waarde van de kantorenportefeuille bedraagt de eerste negen maanden van 2017 € 3,8 miljoen en heeft hoofdzakelijk betrekking op Greenhouse BXL.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in reële waarde)** bedraagt voor de eerste negen maanden van 2017 € -5,5 miljoen en is daarmee € 1,4 miljoen lager dan in de eerste negen maanden van 2016 (€ -6,9 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 de eerste negen maanden van 2017 2,6% inclusief bankmarges, ten opzichte van 3,1% in de eerste negen maanden 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 (€ 0,2 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest voor de eerste negen maanden van 2017 bedraagt € 16,1 miljoen (€ 8,8 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 20,2 miljoen (€ 21,9 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 € -4,8 miljoen (€ -13,3 miljoen)
- de **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € 0,7 miljoen (€ 0,2 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 20,2 miljoen voor de eerste negen maanden van 2017. Rekening houdend met 17.740.407 dividendgerechtigde aandelen betekent dit voor de eerste negen maanden van 2017 een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,14 (€ 1,30).

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor de eerste negen maanden van 2016.

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

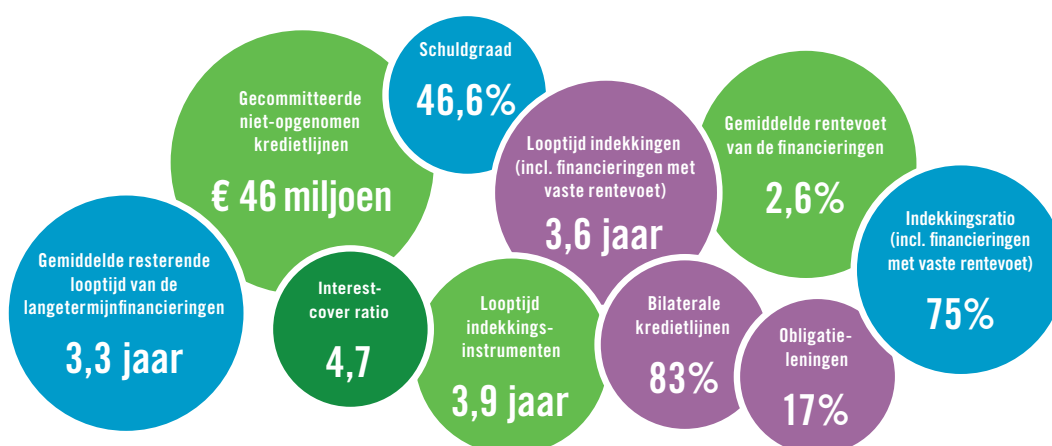
BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Dividendgerechtigd aantal aandelen	17.740.407	16.784.521	16.784.521
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17.276.524	16.567.048	16.494.028
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,19	19,43	18,73
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,05	20,37	19,67
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	19,32	19,60	18,98
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,20	23,90	24,50
Schuldgraad (max. 65%) (%)	46,6%	45,7%	46,5%

Op 30 september 2017 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,19 (€ 19,43 op 31 december 2016). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 30 september 2017 € 22,20 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 16% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt 46,6% op 30 september 2017 (45,7% op 31 december 2016). De toename met 0,9% ten opzichte van 31 december 2016 is voornamelijk het effect van de uitkering van het dividend voor boekjaar 2016 en het keuzedividend en de acquisities van de logistieke sites in Nederland, gefinancierd met vreemd vermogen.

Ter **financiering** van de acquisitie van Raamsdonksveer werd in juli 2017 door Intervest een bijkomende kredietlijn afgesloten bij één van haar bestaande financiers. Het krediet van € 40 miljoen is voor € 20 miljoen terugbetaalbaar na 6 jaar en voor € 20 miljoen na 7 jaar. Met het afsluiten van dit lange termijnkrediet is de gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnfinancieringen toegenomen tot 3,3 jaar (2,8 jaar op 30 juni 2017).

Op 30 september 2017 bedraagt het volume aan **niet-opgenomen kredietlijnen** van Intervest € 46 miljoen voor de groei van de vastgoedportefeuille en de financiering van de operationele activiteiten.



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

3. Vooruitzichten

In het logistieke segment blijft Intervest in belangrijke mate gefocust op het identificeren van mogelijke opportuniteiten voor verdere uitbreiding en de herontwikkeling van de Ford-site in Genk. In het kantorensegment blijft veel aandacht uitgaan naar de herontwikkeling en commercialisering van Greenhouse BXL.

Voor boekjaar 2017 zal het EPRA resultaat lager zijn ten opzichte van het boekjaar 2016 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 wordt gedeeltelijk gecompenseerd door nieuwe investeringen en verhuringen en door de daling van de gemiddelde interestvoet van de financieringen. Op basis van de resultaten en forecasts per 30 september 2017 verwacht Intervest dat het EPRA resultaat voor boekjaar 2017 zich zal bevinden tussen € 1,50 en € 1,55 per aandeel (€ 1,73 voor boekjaar 2016).

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 aandeel¹. Voor boekjaar 2017 zal het brutodividend daadwerkelijk € 1,40 per aandeel bedragen. Op basis van de slotkoers op 30 september 2017 (€ 22,20) komt dit neer op een brutodividendrendement van 6,3%.

¹ Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergaderingen te houden in 2018 en 2019.

4. Financiële kalender 2018



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>

Financiële staten

Geconsolideerde resultatenrekening (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2017	30.09.2016
Huurinkomsten	31.982	34.091
Met verhuur verbonden kosten	0	-72
NETTOHUURRESULTAAT	31.982	34.019
Recuperatie van vastgoedkosten	725	540
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	11.563	7.464
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-222	-362
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-11.563	-7.464
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	60	113
VASTGOEDRESULTAAT	32.545	34.310
Technische kosten	-961	-703
Commerciële kosten	-179	-281
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-502	-447
Beheerskosten van het vastgoed	-2.651	-2.250
Andere vastgoedkosten	-330	-328
Vastgoedkosten	-4.623	-4.009
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	27.922	30.301
Algemene kosten	-2.155	-1.607
Andere operationele opbrengsten en kosten	-5	67
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	25.762	28.761
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-12.797
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.044	-689
Ander portefeuilleresultaat	277	185
OPERATIONEEL RESULTAAT	20.995	15.460
Financiële opbrengsten	156	170
Netto-interestkosten	-5.617	-7.035
Andere financiële kosten	-5	-13
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	691	214
Financieel resultaat	-4.775	-6.664
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	16.220	8.796
Belastingen	-139	-10
NETTORESULTAAT	16.081	8.786

PERSBERICHT - BIJLAGEN

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

in duizenden € 30.09.2017 30.09.2016

NETTORESULTAAT	16.081	8.786
Toelichting:		
EPRA resultaat	20.157	21.873
Portefeuilleresultaat	-4.767	-13.301
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	691	214
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	16.081	8.787
Minderheidsbelangen	0	-1

RESULTAAT PER AANDEEL 30.09.2017 30.09.2016

Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.740.407	16.784.521
Nettoresultaat (€)	0,93	0,53
Verwaterd nettoresultaat (€)	0,93	0,53
EPRA resultaat (€)	1,14	1,30

Geconsolideerd globaalresultaat (9 maanden)

in duizenden € 30.09.2017 30.09.2016

NETTORESULTAAT	16.081	8.786
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
GLOBAALRESULTAAT	16.081	8.786
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	16.081	8.787
Minderheidsbelangen	0	-1

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

Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.09.2017	31.12.2016
VASTE ACTIVA	649.003	612.373
Immateriële vaste activa	486	331
Vastgoedbeleggingen	647.636	610.944
Andere materiële vaste activa	632	702
Financiële vaste activa	236	383
Handelsvorderingen en andere vaste activa	13	13
VLOTTENDE ACTIVA	14.675	12.790
Handelsvorderingen	6.226	6.601
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.471	3.913
Kas en kasequivalenten	1.242	412
Overlopende rekeningen	3.736	1.864
TOTAAL ACTIVA	663.678	625.163
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.09.2017	31.12.2016
EIGEN VERMOGEN	340.491	326.085
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	340.491	326.085
Kapitaal	161.658	152.948
Uitgiftepremies	103.934	90.821
Reserves	58.818	61.734
Nettoresultaat van het boekjaar	16.081	20.582
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	323.187	299.078
Langlopende verplichtingen	224.999	223.953
Langlopende financiële schulden	221.479	219.703
<i>Kredietinstellingen</i>	161.817	160.142
<i>Obligatielening</i>	59.662	59.561
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.506	3.330
Andere langlopende verplichtingen	889	920
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	125	0
Kortlopende verplichtingen	98.188	75.125
Kortlopende financiële schulden	81.812	62.012
<i>Kredietinstellingen</i>	81.812	62.012
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	13
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.571	2.655
Andere kortlopende verplichtingen	230	232
Overlopende rekeningen	11.575	10.213
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	663.678	625.163