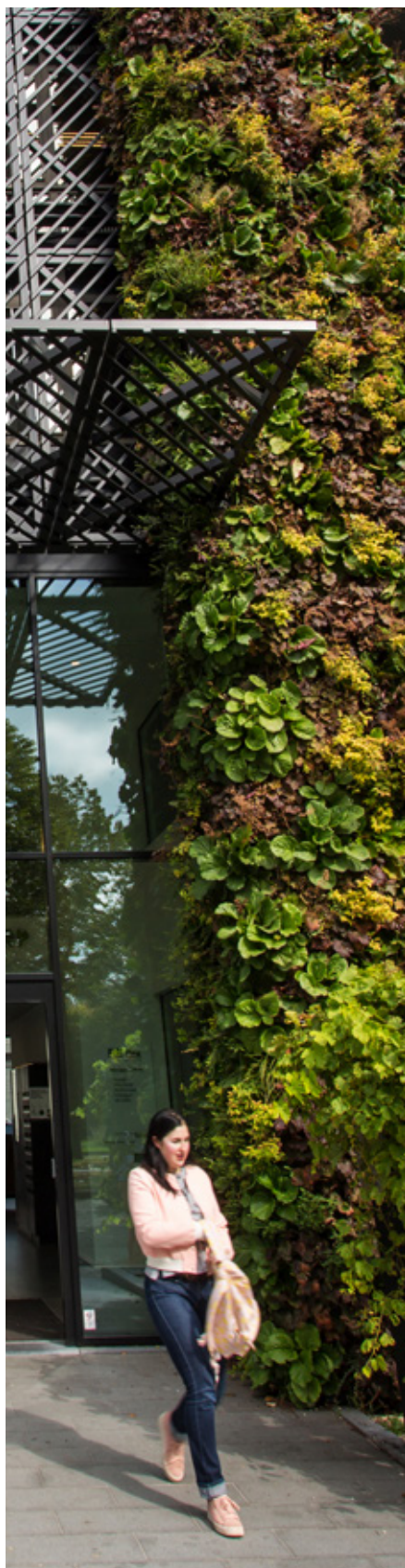




Interinvest in 2017: overzicht

- Groei van de vastgoedportefeuille met 8% of € 52 miljoen in lijn met **strategisch groeiplan** dat gebaseerd is op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van het logistiek vastgoed.
- Op 31 december 2017 bedraagt de **reële waarde** van de totale vastgoedportefeuille **€ 663 miljoen**.
- Verwerving van drie logistieke sites gelegen in **België**: in Oevel, Aarschot en Zellik (53.000 m²).
- De eerste stap in **Nederland**: verwerving van een complex in Tilburg en een distributiecentrum in Raamsdonksveer (34.000 m²).
- **Ontwikkelingspotentieel** van circa 250.000 m² logistiek vastgoed met de selectie van 'Genk Green Logistics' door de Vlaamse overheid als voorkeursbieder voor de herontwikkeling van de Ford-site: onderhandelingen van koopovereenkomst met Vlaamse overheid lopende.
- Oplevering van het **nieuwbouw distributiecentrum** 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. Eerste huurovereenkomst getekend voor 9 jaar. Aankoop van leegstaand gebouw aanpalend aan Greenhouse BXL, voor extra parkeer gelegenheid in parkomgeving na afbraak bestaand gebouw.
- Verhouding van **54% logistiek vastgoed en 46% kantoorgebouwen** op 31 december 2017 (51% en 49% respectievelijk eind 2016).
- **Bezettingsgraad** van de **vastgoedportefeuille**: 86% op 31 december 2017; 91% zonder het herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (91% op 31 december 2016).
- **Bezettingsgraad** van de **kantorenportefeuille**: 76% op 31 december 2017; 85% zonder het herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (86% op 31 december 2016).
- **Bezettingsgraad** van de **logistieke portefeuille**: 98% op 31 december 2017 (96% op 31 december 2016).
- 30 **huurovereenkomsten** afgesloten of verlengd, goed voor 9% van de huurinkomsten, activiteit voornamelijk in de logistieke portefeuille.
- 26 **flexibele contracten** afgesloten voor RE:flex en managed offices in Mechelen en Berchem.
- De **reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille** (zonder acquisities en desinvesteringen) is in 2017 afgenomen met 1%¹
- Het **EPRA resultaat**: € 1,58 per aandeel op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€ 1,73 in 2016).
- Het **brutodividend** conform de aangekondigde strategie: **€ 1,40** per aandeel voor boekjaar 2017 (€ 1,40 voor 2016); brutodividendrendement van 6,2%.
- **Versterking van het eigen vermogen** met € 36 miljoen door verwerving van vastgoed door inbreng in natura en door het keuzedividend waarbij 55% van de aandeelhouders gekozen heeft voor nieuwe aandelen.
- Daling van de **financieringskost**: gemiddelde rentevoet van de financieringen is 2,6% in 2017 (3,1% in 2016).
- Verlenging van de looptijd van de **langetermijnfinancieringen** naar 4,6 jaar op 31 december 2017 (2,9 jaar eind 2016).
- **Schuldgraad**: 44,6% op 31 december 2017 (45,7% op 31 december 2016).
- Buffer aan beschikbare **kredietlijnen** voor verdere groei: € 101 miljoen.


¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de totale vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2016.



Inhoudsopgave

1.	Operationele activiteiten in 2017	3
1.1.	Algemene evoluties	3
1.2.	Evolutie vastgoedportefeuille	6
1.3.	Investerings	10
1.4.	Ontwikkelingspotentieel	17
1.5.	Verhuuractiviteit	18
1.6.	Looptijd huurcontracten in portefeuille	20
2.	Financiële jaarresultaten 2017	23
2.1.	Geconsolideerde resultatenrekening	23
2.2.	Geconsolideerde balans	26
2.3.	Financiële structuur	29
3.	Vooruitzichten 2018	31
4.	Financiële kalender 2018	34
	Bijlagen: Financiële staten	35

Alternatieve prestatemaatstaven en de term EPRA resultaat

Alternatieve prestatemaatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele prestatie 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 prestatemaatstaven. De begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatemaatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website www.intervest.be, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatemaatstaven". De alternatieve prestatemaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA-richtlijn. 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. Operationele activiteiten in 2017

1.1. Algemene evoluties

In de realisatie van haar strategisch groeiplan dat gebaseerd is op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille, heeft Interinvest Offices & Warehouses (hierna 'Interinvest') in 2017 reeds significante **voortgang** geboekt.

Tegen eind 2018 wil de vennootschap zorgen voor een **groei van de vastgoedportefeuille** tot circa € 800 miljoen, verdeeld over € 500 miljoen logistiek vastgoed en € 300 miljoen kantoorgebouwen. De strategische accentverschuiving die enkele jaren geleden ingezet is naar een verhouding van 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen blijft het objectief. Over de laatste vijf jaar is een verschuiving van 15% van de kantorenportefeuille richting het logistiek vastgoed gerealiseerd. De verhouding tussen de beide segmenten is op jaareinde 2017 54% logistieke gebouwen en 46% kantoren. Op 31 december 2017 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille **€ 663 miljoen**, een stijging met € 52 miljoen of 8% ten opzichte van jaareinde 2016. De vastgoedportefeuille is in 2017 uitgebreid met circa 90.000 m² en heeft op 31 december 2017 een totale oppervlakte van bijna **800.000 m²**.

In totaal heeft Interinvest in 2017 voor € 52 miljoen **nieuwe acquisities** en voor € 7 miljoen **uitbreidingen op bestaande sites** gerealiseerd.

In **België** draagt de verwerving van de logistieke sites in Oevel, Aarschot en Zellik bij tot de groei van de logistieke portefeuille met 53.000 m². In 2017 is ook Herentals Logistics 3 opgeleverd, een eigen ontwikkelingsproject op één van de belangrijkste logistieke corridors in België.

De **internationale ambities** van Interinvest concretiseren zich met een eerste stap in **Nederland** door de verwerving van een complex in Tilburg en een modern distributiecentrum in Raamsdonksveer, beide gelegen in logistieke hotspots in Nederland. De oppervlakte van de Nederlandse portefeuille bedraagt 34.000 m² op jaareinde 2017. Interinvest is inmiddels in de Nederlandse vastgoedmarkt gekend als een actieve investeerder die agiel reageert bij investeringsopportuniteiten, wat haar competitiviteit voor toekomstige acquisities versterkt.

In Diegem is de herontwikkeling van **Greenhouse BXL** volop aan de gang. Deze herontwikkeling is een schoolvoorbeeld van de heroriëntering in de **kantorenportefeuille**. **Vernieuwende, inspirerende en servicegerichte concepten** waar werken een aangename beleving is, vormen daarbij de leidraad. Verwacht wordt het gebouw opnieuw in gebruik te kunnen nemen medio 2018. Intussen is reeds de eerste huurder gekend en geeft de belangstelling van kandidaathuurders aan dat het concept van Interinvest beantwoordt aan de verwachtingen van de markt.

Verder potentieel in de groei is aanwezig met de selectie van '**Genk Green Logistics**' door de Vlaamse overheid als voorkeursbieder voor de **herontwikkeling van de Ford-site** in Genk. De Ford-site is door zijn locatie, omvang en multi-modale bereikbaarheid een uitzonderlijke investeringsopportuniteit. Over een termijn van vijf jaar biedt de site een ontwikkelingspotentieel van circa 250.000 m² logistieke gebouwen. Genk Green Logistics, een op te richten joint venture van Interinvest en Group Machiels, heeft met de complementaire expertise van haar partners MG Real Estate en DEME Environmental Contractors, alle troeven in huis om dit grootschalig bedrijfsterrein te ontwikkelen tot een state-of-the-art logistiek referentieproject in Vlaanderen.

Interinvest positioneert zich in haar beide marktsegmenten **beyond real estate** en treedt op als een real estate partner die **verder gaat dan het louter verhuren van vierkante meters** kantoren of logistieke ruimte. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken kan Interinvest de klanten 'ontzorgen' en meerwaarde bieden. De vele positieve reacties van de klanten op deze **turnkey solutions** sterken Interinvest dan ook in het verder uitbouwen van deze aanpak.

Naar

€ 800
miljoen

*Reële waarde
vastgoedportefeuille*

€ 663 *miljoen*

Voor

€ 59 *miljoen*
*acquisities en
uitbreidingen*

2
*acquisities
in Nederland*

*Heroriëntering
kantoren naar
inspirerende,
vernieuwende
omgevingen*

Potentieel

250.000 m²
Genk Green Logistics

*Meer dan
vierkante meters*



In het logistieke segment vertaalt dit zich in het samen met de klant anticiperen op wijzigende **ruimtebehoeften** en **gebouwspecificaties** nu en in de toekomst. Zo zijn o.m. met Feeder One, Toyota Material Handling en Rogue Fitness, in nauwe samenwerking met de klant, projecten uitgewerkt om bestaande gebouwen aan te passen om te beantwoorden aan hun specifieke behoeften qua inrichting, indeling, combinatie met kantoren, flexibele ruimtes e.d. De ontwikkeling van Herentals Logistics 3 met de built-to-suit nieuwbouw van een distributiecentrum, in nauw overleg met de klant Schrauwen Sanitair en Verwarming, is een ander mooi voorbeeld van deze klantgedreven aanpak.

Greenhouse Antwerp, het innoverend gerenoveerd kantoorgebouw van Interinvest in Berchem is afgestemd op het huidige nieuwe werken, met een RE:flex ruimte voor start-ups en coworking, een ruim aanbod aan flexibele vergaderruimtes en een restaurant, het "Greenhouse Café". In de loop van 2017 zijn hier eveneens managed offices voorzien, kleinere volledig ingerichte kantoren die in een mum van tijd verhuurd zijn.

In 2017 zijn er 30 langetermijn **huurovereenkomsten** afgesloten of verlengd, goed voor 9% van de huurinkomsten. De huuractiviteit situeert zich voornamelijk in het logistieke segment op vlak van verlengingen en uitbreidingen. In het kantoorsegment zijn er bovendien 26 flexibele contracten afgesloten voor RE:flex en managed offices in Mechelen en Berchem.

De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Interinvest bedraagt 86% op 31 december 2017. Zonder rekening te houden met het **herontwikkelingsproject** van Greenhouse BXL is de bezettingsgraad 91% op 31 december 2017, wat gelijk gebleven is ten opzichte van jaareinde 2016. Voor de kantorenportefeuille bedraagt de bezettingsgraad 76% op 31 december 2017 en 85% zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL (86% op 31 december 2016). Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad toegenomen met 2% ten opzichte van 31 december 2016 tot 98% op 31 december 2017 en dit ten gevolge van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille met sites die volledig verhuurd zijn.

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** (zonder rekening te houden met investeringen en desinvesteringen) is in 2017 gedaald met 1% of € 7 miljoen. Deze daling situeert zich in de logistieke portefeuille, voornamelijk door de toekomstige verwachte leegstandperiode in Puurs en de wijziging van de huursituatie in Wommelgem. De reële waarde van de kantorenportefeuille is in 2017 stabiel gebleven.

Voor boekjaar 2017 bedraagt het **EPRA resultaat** van Interinvest € 27,4 miljoen. De daling van het EPRA resultaat met € 1,6 miljoen ten opzichte van 2016 is hoofdzakelijk het gevolg van lagere huurinkomsten door de strategische heroriëntering in de kantorenportefeuille, alsook van de stijging van de algemene en vastgoedkosten, dit deels gecompenseerd door nieuwe acquisities in de logistieke portefeuille en de daling van de financieringskosten door nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten.

Rekening houdend met 17.409.850 aandelen (gewogen gemiddeld), betekent dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,58 voor het boekjaar 2017 ten opzichte van € 1,73 vorig jaar.

In het kader van haar aangekondigde groeistrategie heeft Interinvest in maart 2016 besloten een brutodividend voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel. Voor boekjaar 2017 biedt Interinvest dan ook een **brutodividend** van € 1,40 aan (€ 1,40 voor boekjaar 2016). Dit komt neer op een pay-out ratio van 91% van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2017 (€ 22,49) biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 6,2%.

Interinvest heeft in 2017 de verdere optimalisering van haar **financieringsstructuur** verwezenlijkt door het verlengen van de gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen van 2,9 naar 4,6 jaar door het afsluiten van nieuwe financieringen en het verlengen van bestaande kredietfaciliteiten met looptijden van 5 tot en met 8 jaar voor een totaal bedrag van € 165 miljoen.

*Logistieke ruimtes
aanpassen op maat
van de klant*

*Managed offices in
Greenhouse Antwerp
succesvol*

30
huurovereenkomsten

26
flexibele contracten

Bezettingsgraad

86%

Reële waarde

-1%

*EPRA resultaat
per aandeel*

€ 1,58

Brutodividend

€ 1,40

*Looptijd langetermijn-
financieringen*

4,6 jaar

Deze (her)financieringen tonen het vertrouwen van de financiële instellingen in Intervest en haar strategie aan. Ze hebben geleid tot een adequate spreiding van de vervaldagenkalender van de langetermijnfinancieringen tussen 2018 en 2025, met oog voor evenwicht tussen kostprijs, looptijd en diversifiëring van de financieringsbronnen.

Ook de gemiddelde looptijd van de interest rate swaps die Intervest aanhoudt voor de in dekking van haar renterisico, is verlengd van 2,5 naar 3,6 jaar door het afsluiten van nieuwe interest rate swaps voor € 40 miljoen aan lagere rentevoeten. Hierdoor is de **gemiddelde financieringskost** van Intervest verlaagd van 3,1% in 2016 naar 2,6% in 2017.

Bovendien is er op jaareinde 2017 een buffer van € 101 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar om de groei in 2018 te financieren met vreemd vermogen.

Dit is mogelijk door de beperkte **schuldgraad** van 44,6% op 31 december 2017 waardoor er nog circa € 75 miljoen kan geïnvesteerd worden met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.

Deze solide kapitaalstructuur is gerealiseerd door de creatie van € 36 miljoen nieuw **eigen vermogen** door de uitgifte van 9,7% aandelen in de loop van 2017 in het kader van drie inbrengen in natura (logistieke sites in Oevel, Aarschot en Zellik) voor € 27 miljoen en het keuzedividend met een succesratio van 55% voor € 9 miljoen. Dit weerspiegelt het vertrouwen van de markt in Intervest.

2,6%
*gemiddelde
financieringskost*

Buffer kredietlijnen

€ 101 miljoen

44,6%
schuldgraad

55%
*kies voor
keuzedividend*



RE:flex Berchem

1.2. Evolutie vastgoedportefeuille

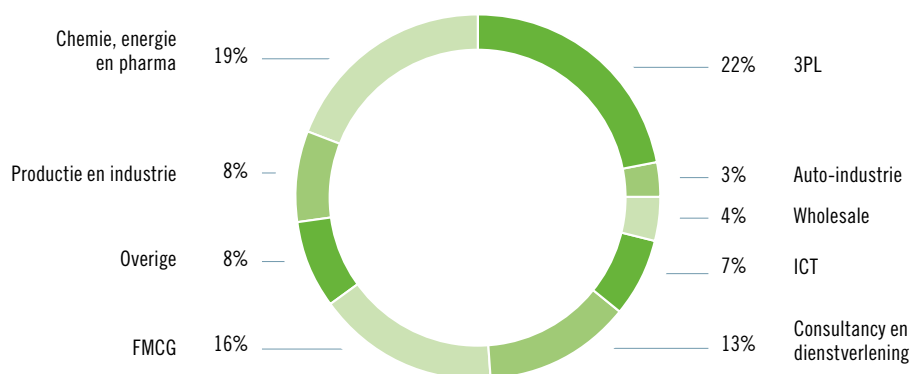
Intervest is wat haar investeringsbeleid betreft gericht op kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand, als qua geografische ligging, als qua aard van de huurders. Op 31 december 2017 is deze risicospreiding zoals hierna beschreven.

Aard van de portefeuille



De verhouding tussen de beide segmenten is op jaareinde 2017 54% logistieke gebouwen en 46% kantoren ten opzichte van respectievelijk 51% en 49% op 31 december 2016.

Sectorale spreiding van de huurders



De huurders van Intervest zijn goed verspreid over diverse sectoren.

Geografische spreiding van de portefeuille



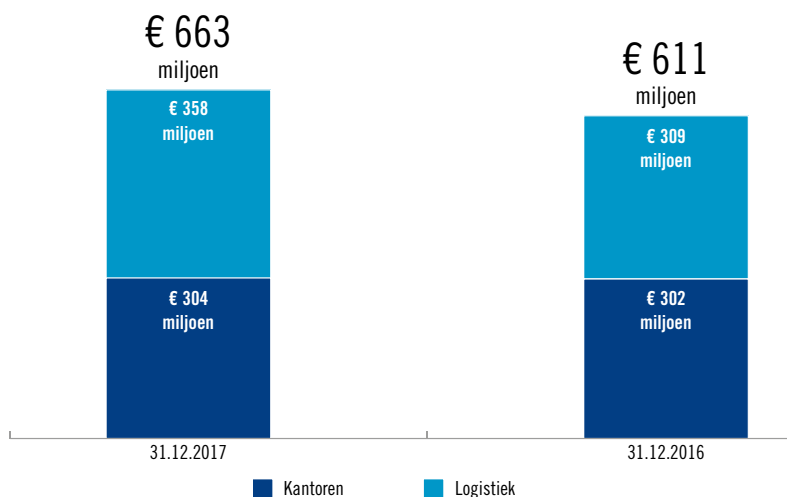
Intervest investeert in België in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft voornamelijk moderne gebouwen, gelegen op strategische locaties. Het kantoorgedeelte concentreert zich op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel en ligt zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad. Het logistieke deel van de portefeuille in België is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel en Antwerpen - Limburg - Luik en concretiseert zich in Nederland op de assen Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo.

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van Intervest is in 2017 toegenomen met € 52 miljoen en bedraagt op 31 december 2017 € 663 miljoen (€ 611 miljoen op 31 december 2016).

De reële waarde van de **logistieke portefeuille** is in 2017 toegenomen met circa € 49 miljoen of 16% door € 52 miljoen acquisities van vijf logistieke gebouwen, € 6 miljoen door investeringen en uitbreidingen in de bestaande logistieke portefeuille en € -9 miljoen door de afname van de reële waarde van de bestaande portefeuille, voornamelijk door de toekomstige verwachte leegstandsperiode in Puurs en de wijziging van de huursituatie in Wommelgem.

De reële waarde van de **kantorenportefeuille** is in 2017 toegenomen met circa € 2 miljoen of 1% voornamelijk door investeringen en uitbreidingen in Greenhouse BXL. De reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille is in 2017 stabiel gebleven

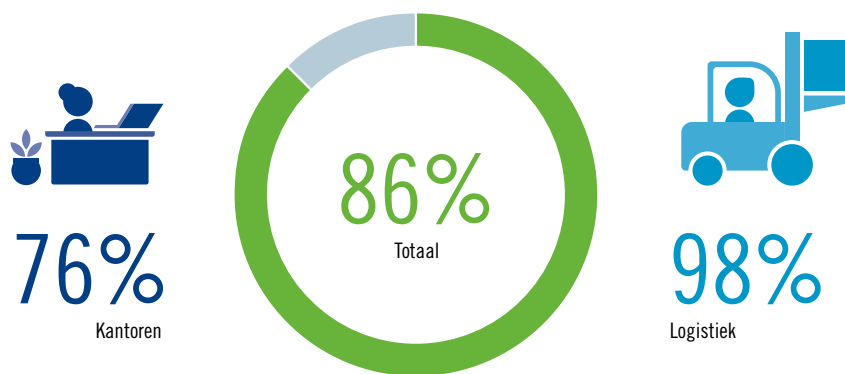


De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 663 miljoen op 31 december 2017.

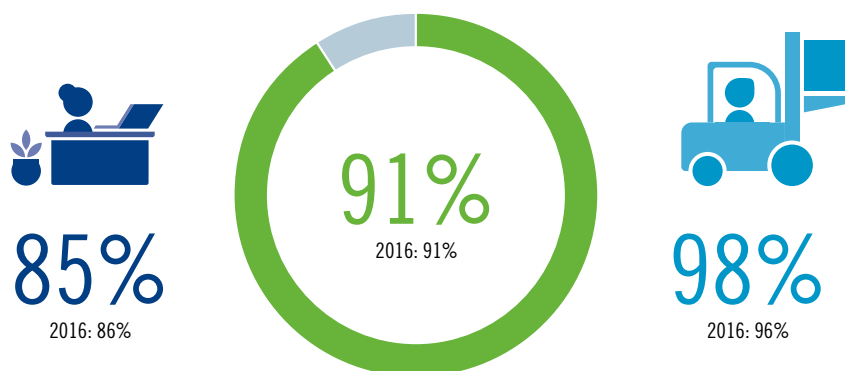


Bezettingsgraad op 31 december 2017

Vastgoedportefeuille



Vastgoedportefeuille exclusief herontwikkelingsproject Greenhouse BXL



De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 86% op 31 december 2017. Zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL is de bezettingsgraad 91% op 31 december 2017, wat gelijk gebleven is ten opzichte van jaareinde 2016.

Voor de **kantorenportefeuille** bedraagt de bezettingsgraad 76% op 31 december 2017 en 85% zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL (86% op 31 december 2016).

Voor de **logistieke portefeuille** is de bezettingsgraad toegenomen met 2% ten opzichte van 31 december 2016 tot 98% op 31 december 2017 en dit ten gevolge van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille met sites die volledig verhuurd zijn.

1.3. Investerings

In 2017 heeft Intervest gefocust op de groei van de **logistieke vastgoedportefeuille** met als strategische doelstelling de logistieke portefeuille op termijn te laten groeien tot deze circa 60% van de totale vastgoedportefeuille zal uitmaken. De verhouding tussen de beide segmenten is op jaareinde 2017 54% logistieke gebouwen en 46% kantoren. In totaal heeft Intervest in 2017 voor € 52 miljoen **nieuwe acquisities** en voor € 7 miljoen **uitbreidingen op bestaande sites** gerealiseerd.

In **België** zijn drie logistieke sites aan de vastgoedportefeuille toegevoegd, gelegen in Oevel, Aarschot en Zellik. De oplevering van het logistiek **nieuwbouwproject** op Herentals Logistics 3 is volledig volgens planning uitgevoerd in het tweede kwartaal van 2017.

In **Nederland** is de eerste stap gezet met de aankoop van een logistiek complex in Tilburg en de aankoop van een distributiecentrum in Raamsdonksveer.

In de **kantorenportefeuille** verlopen de werkzaamheden voor de herontwikkeling van Greenhouse BXL met een derde RE:flex, volgens schema en is een eerste huurder aangetrokken.

Verwerving van drie logistieke sites, gelegen in Oevel, Aarschot en Zellik

De uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille met de sites in Oevel en Aarschot in mei 2017 en in Zellik in december 2017, is goed voor een investering van € 28 miljoen. De oppervlakte van deze sites samen bedraagt circa 53.000 m². De bezettingsgraad van elke site is 100%. De drie sites genereren samen een huurinkomstestroom van ruim € 2 miljoen op jaarbasis. Deze verwervingen hebben gemiddeld een bruto-aanvangsrendement van 7,3%. Deze drie transacties zijn uitgevoerd via kapitaalverhogingen door inbreng in natura met in totaal de uitgifte van 1,2 miljoen nieuwe aandelen Intervest. Hierdoor is het eigen vermogen van de vennootschap versterkt met € 27 miljoen.



Oevel

De site in Oevel zorgt voor een uitbreiding in de logistieke corridor langs de snelwegen E313 en E314 richting Antwerpen-Limburg-Luik. De site kent een uitstekende ligging langs de snelweg E313 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, waarvoor Intervest op het dak een opstalrecht gegeven heeft aan de exploitant.

Aarschot

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 het gebouw 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 twee logistieke gebouwen van samen 11.570 m² magazijnruimte en 600 m² kantoorruimte, als ook twee kleinere opslagruimtes van elk 800 m². 80% van de site is sinds 1 januari 2017 voor lange termijn verhuurd aan bpost voor een volledig vernieuwd regionaal verdeelcentrum. De gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten van deze site is 5,9 jaar tot de eerste opzeggemogelijkheid.



bpost - Aarschot



bpost - Sorteercentrum



bpost - Postzaal

Zellik

De site in Zellik is een strategische locatie in de Brusselse periferie, gelegen op de as Antwerpen - Brussel - Nijvel. De Brusselse periferie blijft een toplocatie voor Belgische logistiek, zowel voor nationale als voor snelle stadsdistributie.

De site heeft een verhuurbare oppervlakte van ca. 26.000 m² en bestaat uit een opslagruimte van 23.234 m² met 1.000 m² kantoorruimte, verhuurd aan 3 PL'er NedCargo, en een professioneel afhaalpunt van 1.344 m² met 336 m² kantoren verhuurd aan FACQ, verdeler van sanitaire onderdelen. Er bevindt zich een fotovoltaïsche installatie op een gedeelte van de site.

De gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten van de site is 2,4 jaar tot de eerste opzegmogelijkheid. De huurovereenkomst met FACQ loopt nog tot mei 2022, NedCargo heeft de mogelijkheid het gebouw in december 2019 te verlaten. Het distributiecentrum van NedCargo beantwoordt niet langer aan de vereisten van een hedendaags logistiek centrum en een herontwikkeling dringt zich op in 2020. Intervest voorziet om op deze locatie een state-of-the-art nieuwbouw te realiseren van ca. 29.000 m² magazijnruimte en bijhorende kantoren. Rekening houdend met de specificiteit van de locatie zullen zowel kleinere als grotere entiteiten er kunnen huisvesten. Deze herontwikkeling geeft Intervest de mogelijkheid om op relatief korte termijn meerwaarde te creëren binnen haar eigen portefeuille.

“Grote percelen industriegrond zijn niet of nauwelijks beschikbaar in de Brusselse regio wat deze verwerving van een oudere magazijnruimte voor herontwikkeling aan competitieve voorwaarden tot een opportuniteit maakt. Door de verwerving van deze logistieke site met potentiële meerwaarde na herontwikkeling onderscheidt Intervest zich op de Belgische markt als een investeerder met een logistieke toekomstvisie”

JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST



Oplevering logistiek ontwikkelingsproject op Herentals Logistics 3

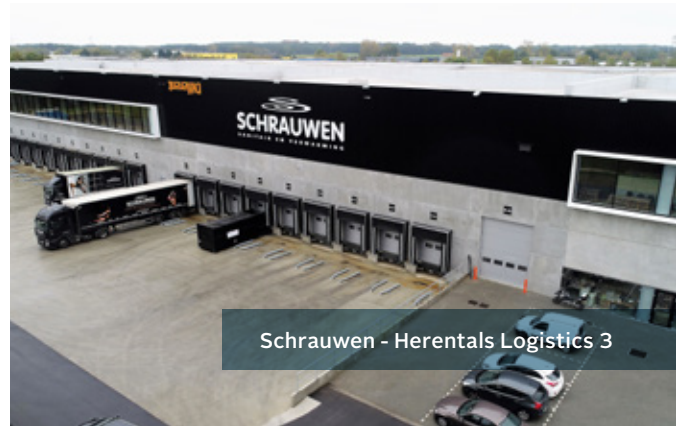
In de eerste jaarhelft van 2017 zijn op de logistieke site Herentals Logistics 3 de werken uitgevoerd voor de nieuwbouw van een distributiecentrum van 12.000 m² voor huurder Schrauwen Sanitair en Verwarming. De site maakt reeds sinds 2008 deel uit van de vastgoedportefeuille van Intervest en is gelegen op één van de belangrijkste logistieke corridors in België, naast de oprit van de E313, met zichtlocatie. De site biedt nog verdere toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor een bijkomend magazijn van ongeveer 8.000 m².

Deze investering in 2017 van circa € 5 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 vierkante meters, ook in logistiek vastgoed.

Met de huurder 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.

“Dit project sluit naadloos aan bij de strategie om in het segment van het logistiek vastgoed ook te groeien door herontwikkelingen in de eigen portefeuille. Deze investering is bovendien uitgewerkt in nauwe samenwerking met de toekomstige klant, waarmee Intervest eens te meer aantoont verder te kijken dan het louter aanbieden van vierkante meters en oplossingen zoekt op maat van haar klanten.”

JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST



Schrauwen - Herentals Logistics 3



Schrauwen - Magazijn



Schrauwen - Inkomhal

Eerste stap in Nederland met de aankoop van twee logistieke sites in Tilburg en Raamsdonksveer

Met de verwerving van een complex in **Tilburg** en de verwerving van een modern distributiecentrum in **Raamsdonksveer**, beide in **Nederland**, is de eerste stap van Intervest in Nederland gezet. Hiermee volgt Intervest haar strategie om haar actieradius uit te breiden in een regio van 150 km rond Antwerpen. Deze uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille in Nederland in 2017 is goed voor een investering van € 24 miljoen. De oppervlakte van deze sites samen bedraagt circa 34.000 m². De bezettingsgraad van elke site is 100%. De sites genereren samen een huurinkomstestroom van ruim € 1,7 miljoen op jaarbasis. Deze twee verwervingen hebben gemiddeld een bruto-aanvangsrendement van 7,1%. Deze investeringen zijn gefinancierd met beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen en zijn gestructureerd via 100% dochtervennootschappen van Intervest in Nederland.



Raamsdonksveer

Raamsdonksveer

Het distributiecentrum in het Noord-Brabantse **Raamsdonksveer** heeft een verhuurbare oppervlakte van 20.500 m² en is op lange termijn verhuurd aan een woon- en decoratieretailer. Het 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 de huurder, die in Raamsdonksveer zijn distributieactiviteiten voor Nederland en België heeft geconcentreerd. Van hieruit bevoorraadt hij zijn winkelfiliaal in de Benelux en organiseert hij de levering van zijn e-commerce activiteiten.

De huurovereenkomst met de huurder heeft een vaste looptijd tot midden 2031.

Tilburg

De site in **Tilburg** is gelegen in de Industriezone Vossenbergh II, 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 productie-ruimte 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 op de verschillende sites samen 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.

“We zien veel overeenkomsten tussen de twee partijen: Intervest is een ambitieuze partij met een duidelijke focus op logistiek vastgoed en dat geeft ons de zekerheid dat men goed begrijpt hoe wij werken en welke specifieke wensen we hebben als het gaat om huisvesting, nu en in de toekomst.”

ROB VERHOEF - ALGEMEEN DIRECTEUR, DUTCH BAKERY GROUP



Dutch Bakery - Tilburg



Greenhouse BXL - Artist impression

Herontwikkeling Greenhouse BXL met derde RE:flex

Na de succesvolle en vernieuwende heroriëntering van het kantoorgebouw Greenhouse Antwerp in 2016 is Intervest in 2017 gestart met de heroriëntering van Diegem Campus waarbij deze zich als Greenhouse BXL duidelijk zal onderscheiden van het klassieke kantorenaanbod.

Begin 2017 zijn met het vertrek van huurder Deloitte de kantoorgebouwen van Diegem Campus, gelegen op Berkenlaan 6, 8a en 8b, vrij gekomen. Het gebouw op Berkenlaan 6 is in het eerste semester van 2016 reeds gedesinvesteerd.

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 uitgewerkte concept met een derde RE:flex en coworking lounge, is erop gericht om ontmoeting en interactie te stimuleren. Het straalt professionaliteit uit, stimuleert kruisbestuiving, laat een hoge mate van flexibiliteit toe, brengt rust, stelt service centraal, is energie-efficiënt en zet in op bereikbaarheid. Een nieuwgebouwde patio zal fungeren als een levendige ontmoetingsplek met mogelijkheden voor het organiseren van events. Het 'nieuwe werken' wordt in het complex geïntegreerd door een coworking lounge en inspiratieplekken te combineren.

De inrichting is erop gericht om interactie tussen bezoekers en gebruikers onderling te stimuleren. Er zijn onder meer een Grand Café, een restaurant, grotere gemeenschappelijke vergaderzalen en een auditorium voorzien. De gebruikers kunnen ook beroep doen op een service desk die zal garant staan voor een persoonlijke benadering in functie van de behoeften van de klant.



Greenhouse BXL - Patio



Greenhouse BXL - Artist impression

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 deze 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, zijn in het eerste kwartaal van 2017 gestart en zullen naar verwachting voltooid zijn in mei 2018 om de eerste klanten te verwelkomen. Het budget voor de totale geplande investering bedraagt circa € 9 miljoen (waarvan € 1 miljoen in boekjaar 2017 en € 8 miljoen in boekjaar 2018). De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de vennootschap.

De bouwwerken voor de patio met het auditorium belemmeren ondertussen de verhuurbaarheid van Greenhouse BXL niet. Cazimir, een team van gespecialiseerde advocaten dat vermogende families en ondernemers helpt met juridische vragen en zorgen over hun vermogen, heeft voor zijn nieuwe kantoorlocatie nabij Brussel gekozen voor Greenhouse BXL. Cazimir huurt er vanaf oktober 2018 een kantooroppervlakte van 700 m² voor een vaste termijn van 9 jaar. Cazimir is bijzonder gecharmeerd door Greenhouse BXL omdat het één van de nieuwste kantoorprojecten is in de periferie van Brussel, volledig geënt op het concept van het 'nieuwe werken'. Verschillende soorten werkplekken en vergaderruimtes, een auditorium voor informatieve bijeenkomsten, het vele groen, de mooie parkeeratio voor cliënten en werknemers en de gelegenheid tot sporten en ontspannen, zijn enkele van de belangrijkste troeven die een rol speelden bij de keuze van Cazimir.

“Wij zijn verheugd om met Cazimir de eerste huurovereenkomst in Greenhouse BXL te kunnen afsluiten. De ruime belangstelling voor het project geeft aan dat dit innovatieve kantoorconcept, waar werken en beleving samengaan, beantwoordt aan de verwachtingen van de markt.”

JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST



1.4. Ontwikkelingspotentieel

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

De selectie van '**Genk Green Logistics**' door de Vlaamse overheid als voorkeursbieder voor de herontwikkeling van zone B van de Ford-site is goed voor een nieuwbouwpotentieel van circa 250.000 m² logistiek vastgoed, wat een beduidend grote stap voorwaarts betekent in de toekomstige realisatie van het groeiplan van Intervest.

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 zal instaan voor de herontwikkeling van een van de meest grootschalige tri-modaal ontsloten logistieke hubs in Vlaanderen. De Vlaamse overheid heeft hiermee gekozen voor een bundeling van complementaire expertises inzake ontwikkeling van grootschalige bedrijfsterreinen om de Ford-site in Genk te herontwikkelen tot een logistieke hotspot.

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.

De onderhandelingen voor het afsluiten van een contractueel akkoord met de Vlaamse overheid zijn in het tweede semester van 2017 van start gegaan en op 31 december 2017 nog lopende.

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 en uitgevoerd 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 grootschaligheid en 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.



UITBREIDING
MYLAN,
PARK ROZENDAL

1.916 m²

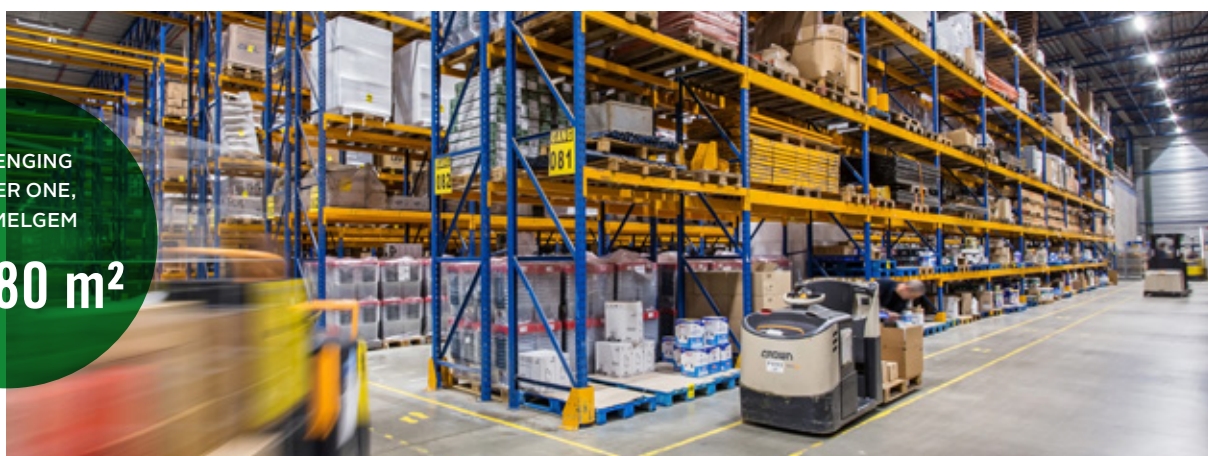
1.5. Verhuuractiviteit

In 2017 kwamen 22 huurovereenkomsten op eindvervaldatum, goed voor 15% van de jaarlijkse huurinkomsten (zonder rekening te houden met het vertrek van Deloitte in Diegem). 14% is in de loop van 2017 verlengd, vervangen door nieuwe contracten of ingevuld door uitbreidingen op bestaande contracten. Een deel hiervan, met name 7%, zijn contracten op korte termijn (minder dan één jaar) waarvan de eindvervaldag doorgeschoven is naar 2018, voornamelijk omdat de zittende huurder het contract voor korte termijn verlengd heeft. In totaal heeft Intervest het afgelopen jaar, zonder rekening te houden met deze kortetermijncontracten, 9% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten verlengd of vernieuwd in 30 verhuurtransacties, afgesloten voor 83.926 m² met nieuwe of zittende huurders. 3% is afgesloten met nieuwe huurders voor 33.554 m², 6% betreft verlengingen en uitbreidingen op bestaande contracten voor 50.372 m².

In 2017 zijn 30 huurovereenkomsten afgesloten of verlengd, goed voor 9% van de huurinkomsten.

VERLENGING
FEEDER ONE,
WOMMELGEM

24.180 m²



Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille ¹

In de logistieke portefeuille zijn nieuwe huurders aangetrokken voor 5% van de jaarlijkse huurinkomsten van dit segment en verlengingen en uitbreidingen met bestaande huurders voor 8%. In totaal is voor circa 74.293 m² aan huurtransacties afgesloten in 10 transacties (op een totale logistieke portefeuille van circa 584.000 m²).

Nieuwe huurders

Er werden in de logistieke portefeuille voor een oppervlakte van 29.586 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in 5 transacties. In 2016 was dit een oppervlakte van 38.029 m² in 6 transacties.

De belangrijkste transacties in 2017 zijn verhuringen aan:

- Mirka in Opglabbeek voor 14.660 m²
- Iron Mountain in Boom voor 6.387 m²
- Feeder One in Duffel voor 4.067 m²
- Wastic in Herentals voor 2.770 m²

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille zijn in 2017 voor een oppervlakte van 44.707 m² huurovereenkomsten verlengd of uitgebreid in 5 transacties. Over dezelfde periode in 2016 is een oppervlakte van 165.575 m² heronderhandeld in 12 transacties.

De belangrijkste transacties in 2017 zijn:

- verlenging van Feeder One in Wommelgem voor 24.180 m²
- verlenging van Covidien in Opglabbeek voor 13.101 m²
- uitbreiding van Toyota Material Handling Europe Logistics in Wilrijk voor 7.065 m².

Verhuuractiviteit in de kantorenportefeuille ²

In de kantorenportefeuille was er in 2017 veel activiteit, vooral in de kantoorparken in Mechelen. Er zijn nieuwe huurders aangetrokken voor 2% van de jaarlijkse huurinkomsten van dit segment en verlengingen met bestaande huurders voor 4%. In totaal is voor circa 9.633 m² aan huurtransacties afgesloten in 20 transacties (op een totale kantorenportefeuille van ongeveer 210.000 m²). Daarnaast werden ook 26 flexibele contracten afgesloten voor RE:flex en Managed Offices in Mechelen en Berchem.

In Greenhouse Antwerp is de dienstverlening uitgebreid met de opening van Greenhouse Boardroom, een moderne, compleet uitgeruste vergaderfaciliteit met eigen catering. RE:flex, flexible business hub, geeft blijk van mogelijkheden als instapformule. In RE:flex Mechelen wordt Play4mation een vaste huurder. De installatie van twee slimme laadpleinen voor 34 elektrische wagens is een extra troef voor de klanten op Mechelen Campus.

Nieuwe huurders

In 2017 zijn in de kantorenportefeuille van Intervest voor een totale oppervlakte van 3.968 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten en zijn hiermee 10 nieuwe huurders aangetrokken voornamelijk in Mechelen (in jaar 2016, 11 nieuwe huurders voor een totale oppervlakte van 3.431 m²).

De belangrijkste transacties in 2017 zijn:

- Valesta in Mechelen Campus voor 866 m²
- Cazimir in Diegem Greenhouse BXL voor 700 m²
- Tecan in Mechelen Campus voor 538 m²
- Fabricom in Aartselaar voor 520 m²
- Plat4mation in Mechelen Campus voor 318 m²
- T-Fitness Belgique in Antwerp Gateway House voor 301 m²

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantorenportefeuille zijn in 2017 voor een oppervlakte van 5.665 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 10 transacties. Over dezelfde periode in 2016 is een oppervlakte van 9.944 m² heronderhandeld in 21 transacties.

De belangrijkste transacties in 2017 zijn:

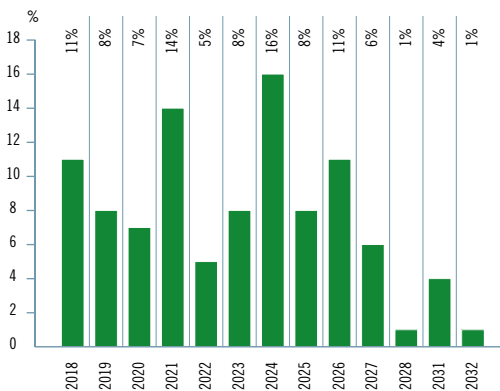
- uitbreiding van Mylan in Hoeilaart Park Rozendal voor 1.916 m²
- uitbreiding van Galapagos in Mechelen Campus voor 866 m²
- uitbreiding en verlenging van Mitiska REIM in Dilbeek Inter Access Park voor 817 m²
- verlenging van Info Support in Mechelen Intercity Business Park voor 541 m²
- verlenging van Pebble Media in Mechelen Campus voor 427 m²
- verlenging van Trend Micro in Mechelen Campus voor 322 m²
- verlenging van Blue Crux in Mechelen Campus voor 318 m².

¹ De verhuringen op korte termijn zijn buiten beschouwing gelaten.

² De verhuringen op korte termijn, waaronder ook de flexibele contracten voor RE:flex en managed offices zijn buiten beschouwing gelaten.

1.6. Looptijd huurcontracten in portefeuille

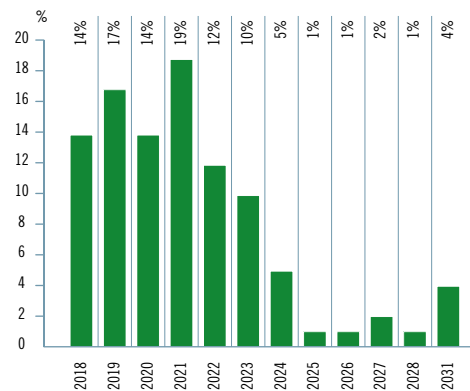
Eindvervaldatum van de huurcontracten in de volledige portefeuille



De eindvervaldagen van de huurcontracten van Intervest zijn goed verspreid over de komende jaren. 11% van de contracten heeft, op basis van de jaarhuur, een eindvervaldatum in het jaar 2018. Het merendeel hiervan (7%) betreft huurcontracten die oorspronkelijk een eindvervaldatum in 2017 hadden en tijdelijk verlengd zijn.

In 2019 komt slechts 8% van de contracten op eindvervaldatum en in 2020 slechts 7%

Eerstvolgende vervaldatum van de huurcontracten in de volledige portefeuille



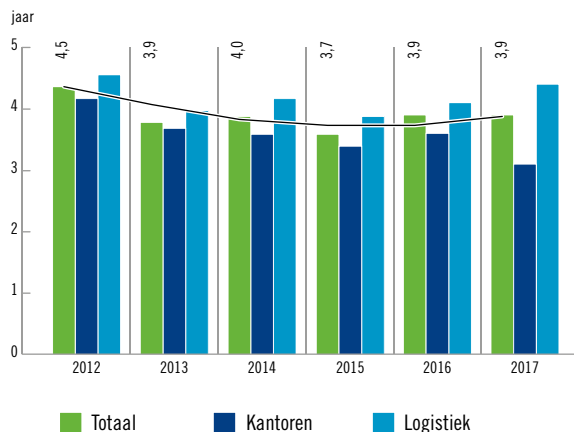
Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben deze huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. De grafiek toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag). Daar Intervest diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de drie jaar.

De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2017 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario, de in 2017 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van bijna 14 jaar.

In 2018 komt 14% van de contracten op tussentijdse- of eindvervaldatum, waarvan 4% in de kantorenportefeuille en 10% in het logistiek vastgoed.

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum

Volledige portefeuille

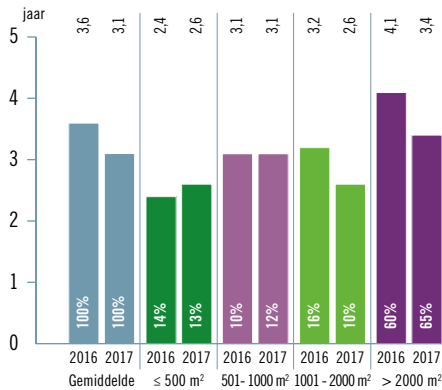


Op 31 december 2017 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de volledige portefeuille 3,9 jaar en gelijk gebleven ten opzichte van 31 december 2016.



Kantoren

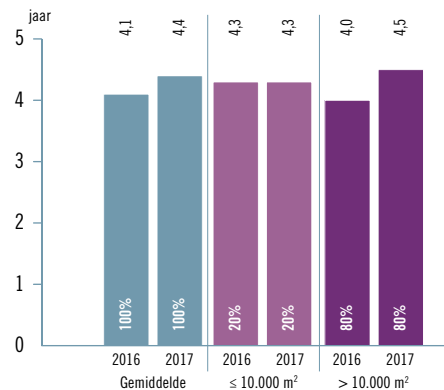
Op 31 december 2017 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 3,1 jaar ten opzichte van 3,6 jaar op 31 december 2016. Voor oppervlakten groter dan 2.000 m² is dit 3,4 jaar ten opzichte van 4,1 jaar op 31 december 2016.



Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde resterende huurperiode tot de eerstvolgende vervaldag 3,1 jaar op 31 december 2017 ten opzichte van 3,6 jaar op 31 december 2016. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 65% uitmaken van de totale resterende huurinkomstestroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Intervest, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 januari 2018) gemiddeld over 3,4 jaar.

Logistiek vastgoed

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten toegenomen tot 4,4 jaar op 31 december 2017 ten opzichte van 4,1 jaar op 31 december 2016.



Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,4 jaar op 31 december 2017, ten opzichte van 4,1 jaar op 31 december 2016. Deze stijging is voornamelijk afkomstig door de verwerving van vijf logistieke sites die voor lange termijn verhuurd zijn.

Voor grote huurders (boven 10.000 m² opslagruimte) ligt de eerstvolgende vervaldag gemiddeld over 4,5 jaar (4,0 jaar op 31 december 2016).

2. Financiële jaarresultaten 2017

2.1. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	2017	2016
Huurinkomsten	43.349	45.280
Met verhuur verbonden kosten	-4	-157
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	623	490
Vastgoedresultaat	43.968	45.613
Vastgoedkosten	-6.162	-5.242
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-2.729	-2.145
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	35.077	38.226
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-12.798
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.274	2.425
Ander portefeuilleresultaat	-89	363
Operationeel resultaat	27.714	28.216
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-7.467	-9.147
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.119	1.547
Belastingen	-180	-34
NETTORESULTAAT	21.186	20.582
Toelichting:		
EPRA resultaat	27.430	29.044
Portefeilleresultaat	-7.363	-10.009
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.119	1.547

Analyse van de resultaten¹

De strategie van Intervest is gebaseerd op een heroriëntering van haar kantorenportefeuille en een groei van de logistieke vastgoedportefeuille. Voor boekjaar 2017 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest € 43,4 miljoen en dalen daarmee met € 1,9 miljoen of 4% ten opzichte van boekjaar 2016 (€ 45,3 miljoen).

In het kantoorsegment verminderen de huurinkomsten in 2017 met € 4,0 miljoen of 9%, voornamelijk als gevolg van de strategische heroriëntering van de kantorenportefeuille. Dit enerzijds door de desinvestering van vijf niet-strategische gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016 en anderzijds, door de herontwikkeling van de kantoorste site in Diegem tot Greenhouse BXL na het vertrek van huurder Deloitte in Diegem op 31 januari 2017 waardoor deze site niet verhuurd is in 2017.

De daling van de huurinkomsten in het kantoorsegment wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de toename van de huurinkomsten in het logistieke segment met € 2,1 miljoen of 5%, hoofdzakelijk door de in 2017 uitgevoerde acquisities van vijf logistieke sites.

De **vastgoedkosten** bedragen voor boekjaar 2017 € 6,2 miljoen (€ 5,2 miljoen). De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de technische kosten met € 0,2 miljoen en de stijging van de beheerskosten van het vastgoed met € 0,6 miljoen door de uitbreiding van het acquisitieteam en de versterking van het team voor het logistiek vastgoed.

De **algemene kosten** belopen € 2,7 miljoen voor boekjaar 2017 (€ 2,2 miljoen).

De toename met € 0,5 miljoen is te wijten aan toegenomen personeels-, huisvestings- en kantoorkosten, als gevolg van een dedicated directiecomité en uitgebreider personeelsbestand alsook aan hogere advieskosten in het kader van de groei van de vennootschap.

De daling van de huurinkomsten, gecombineerd met de toename van de algemene en vastgoedkosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in 2017 daalt met € 3,1 miljoen of 8% tot € 35,1 miljoen (€ 38,2 miljoen). Hierdoor bedraagt de operationele marge van Intervest 81% voor boekjaar 2017 (84%).

In boekjaar 2017 heeft Intervest geen vastgoedbeleggingen gedesinvesteerd. In 2016 bedroeg het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** € -12,8 miljoen door de minderwaarde gerealiseerd op de desinvestering van vijf gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016.

De **variëtes in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2017 € -7,3 miljoen (€ 2,4 miljoen) of een daling van de reële waarde met 1% ten opzichte van jaareinde 2016. Deze variëtes zijn voornamelijk het gecombineerd effect van:

- de toename van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met € 1,4 miljoen, voornamelijk in de regio Mechelen
- de afname van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille met € -8,7 miljoen, hoofdzakelijk als gevolg van de toekomstige verwachte leegstandsperiode in Puurs en de wijziging van de huursituatie in Wommelgem.

Het **financiële resultaat (excl. variëtes in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges))** bedraagt in 2017 € -7,5 miljoen en is daarmee € 1,6 miljoen lager dan in 2016 (€ -9,1 miljoen). De afname van de financieringskosten volgt voornamelijk uit de inwerkingtreding van interest rate swaps aan lagere rentevoeten. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt voor 2017 2,6% inclusief bankmarges, ten opzichte van 3,1% in 2016.

Toename van de huurinkomsten in de logistieke vastgoedportefeuille met 5% door acquisities en afname in de kantorenportefeuille met 9% door strategische heroriëntering.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,6% inclusief bankmarges voor het boekjaar 2017 (3,1% in 2016).

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2016.

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) bevatten de wijziging in marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 1,1 miljoen (€ 1,5 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest van het boekjaar 2017 bedraagt € 21,2 miljoen (€ 20,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 27,4 miljoen (€ 29,0 miljoen); de daling van € 1,6 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van de daling van de huurinkomsten en de stijging van de algemene en vastgoedkosten, deels gecompenseerd door de daling van de financieringskosten
- het **portefeuilleresultaat** van € -7,3 miljoen (€ -10,0 miljoen)
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € 1,1 miljoen (€ 1,5 miljoen).

Voor het boekjaar 2017 betekent dit voor Intervest een EPRA resultaat van € 27,4 miljoen (€ 29,0 miljoen). Rekening houdend met 17.409.850 gewogen gemiddeld aantal aandelen geeft dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,58 ten opzichte van € 1,73 per aandeel voor boekjaar 2016.

Rekening houdend met 17.740.407 dividendgerechtigde aandelen op jaareinde geeft dit een EPRA resultaat per aandeel van € 1,55 ten opzichte van € 1,73 per aandeel voor boekjaar 2016.

In het kader van haar groeistrategie heeft Intervest in maart 2016 besloten een brutodividend voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel.¹ Voor boekjaar 2017 zal aan de aandeelhouders een **brutodividend** van € 1,40 aangeboden worden (€ 1,40 voor boekjaar 2016). Dit komt neer op een pay-out ratio van 91%² van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2017 (€ 22,49) biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 6,2%.

Brutodividend € 1,40

*Brutodividend-
rendement van 6,2%*

RESULTAAT PER AANDEEL	2017	2016
Aantal aandelen op jaareinde	18.405.624	16.784.521
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.740.407	16.784.521
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17.409.850	16.784.521
Nettoresultaat (€)	1,22	1,23
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	1,58	1,73
EPRA resultaat op basis van aantal dividendgerechtigde aandelen (€)	1,55	1,73
Uitkeringspercentage (%)	91%	81%
Brutodividend (€)	1,40	1,40
Percentage roerende voorheffing	30%	30%
Nettodividend (€)	0,9800	0,9800

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

² Intervest Offices & Warehouses is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen.

2.2. Geconsolideerde balans

in duizenden €

31.12.2017 31.12.2016

	31.12.2017	31.12.2016
ACTIVA		
Vaste activa	663.846	612.373
Vlottende activa	15.572	12.790
Totaal activa	679.418	625.163
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	359.366	326.085
Kapitaal	167.720	152.948
Uitgiftepremies	111.642	90.821
Reserves	58.818	61.734
Nettoresultaat van het boekjaar	21.186	20.582
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	320.052	299.078
Langlopende verplichtingen	255.584	223.953
Kortlopende verplichtingen	64.468	75.125
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	679.418	625.163

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL

31.12.2017 31.12.2016

	31.12.2017	31.12.2016
Aantal aandelen in omloop op jaareinde	18.405.624	16.784.521
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.740.407	16.784.521
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,52	19,43
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,35	20,37
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	19,62	19,60
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,49	23,90
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	15%	23%
Schuldgraad (max. 65%)	44,6%	45,7%

Actief¹

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 663 miljoen op 31 december 2017.

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de vennootschap is in 2017 toegenomen met € circa 52 miljoen en bedraagt op 31 december 2017 € 663 miljoen (€ 611 miljoen). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2017 volgende evoluties gekend.

- De toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met circa € 49 miljoen of 16% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2016, die hoofdzakelijk het gecombineerd effect is van:
 - € 52 miljoen door de acquisities van vijf logistieke gebouwen, drie in België en twee in Nederland
 - € -9 miljoen of -3% door de afname van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille hoofdzakelijk als gevolg van de toekomstige verwachte leegstandsperiode in Puurs en de wijziging van de huursituatie in Wommelgem
 - € 6 miljoen door investeringen en uitbreidingen in de bestaande logistieke portefeuille, voornamelijk in Herentals Logistics 3.
- De stijging van de reële waarde van de **kantorenportefeuille** met circa € 2 miljoen of 1% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2016, die voornamelijk het gecombineerd effect is van:
 - € 1 miljoen of 1% als gevolg van de toename van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille voornamelijk in de regio Mechelen
 - € 1 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille.

De **vlottende activa** bedragen € 16 miljoen en bestaan hoofdzakelijk voor € 10 miljoen uit handelsvorderingen waarvan € 7 miljoen vooruitfacturaties voor het eerste kwartaal van 2018, € 3 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2016.



Passief¹

Het eigen vermogen is in 2017 toegenomen met € 33 miljoen of 10%.

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2017 toegenomen met € 33 miljoen of 10% en bedraagt op 31 december 2017 € 359 miljoen (€ 326 miljoen), vertegenwoordigd door 18.405.624 aandelen (16.784.521 aandelen). Deze toename komt hoofdzakelijk voort uit het nettoresultaat van boekjaar 2017, de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2016 en vier kapitaalverhogingen:

- De aandeelhouders van Intervest hebben voor de uitkering van het **dividend** over het boekjaar 2016 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 met € 9 miljoen door middel van de creatie van 420.847 nieuwe aandelen. De nieuw gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang op 1 januari 2017.
- De verwerving van de logistieke sites in Oevel en Aarschot op 5 mei 2017 is gerealiseerd via twee kapitaalverhogingen door inbreng in natura met de uitgifte van 535.039 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 13 miljoen. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2017.
- De verwerving van de logistieke site in Zellik op 22 december 2017 is eveneens gerealiseerd via een kapitaalverhoging door inbreng in natura met de uitgifte van 665.217 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 14 miljoen. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2018.

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2017 door deze kapitaalverhogingen gestegen met € 15 miljoen tot € 168 miljoen (€ 153 miljoen) en de **uitgiftepremies** met € 21 miljoen tot € 112 miljoen (€ 91 miljoen).

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 59 miljoen (€ 62 miljoen).

Op 31 december 2017 bedraagt de **netto waarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,52 (€ 19,43). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2017 € 22,49 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 15% ten opzichte van de reële nettowaarde.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 256 miljoen (€ 224 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 252 miljoen (€ 220 miljoen) die voor € 193 miljoen bestaan uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2018 en de in maart 2014 uitgegeven obligatieleningen voor € 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 indekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 64 miljoen (€ 75 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 47 miljoen uit kortlopende financiële schulden, i.e. bankleningen met een vervaldag vóór 31 december 2018 (€ 62 miljoen), voor € 2 miljoen uit handelsschulden en voor € 15 miljoen uit overlopende rekeningen.

De **schuldgraad** van Intervest bedraagt 44,6% op 31 december 2017 (45,7% op 31 december 2016). De daling van de schuldgraad met 1,1% wordt voornamelijk veroorzaakt door de versterking van het eigen vermogen als gevolg van het keuzedividend en de acquisities in Oevel, Aarschot en Zellik gerealiseerd via kapitaalverhogingen door inbreng in natura met de uitgifte van nieuwe aandelen.

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2016.

2.3. 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 groeiopportuniteiten. 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.

Concreet heeft Intervest in 2017 de verdere **optimalisering van haar financieringsstructuur** verwezenlijkt door:

- Het verlengen van de gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen van 2,9 naar 4,6 jaar door:
 - de herfinanciering van haar kredietenportefeuille bij KBC Bank voor € 75 miljoen, gespreid in 3 tranches met looptijden van 5, 6 en 7 jaar
 - het afsluiten van een bijkomende financiering van € 40 miljoen bij Belfius Bank met een looptijd van 7 jaar
 - het aangaan van een kredietovereenkomst met een nieuwe Belgische financieringspartner Argenta Spaarbank, voor € 50 miljoen met een looptijd van 8 jaar.
- De diversificatie van haar financieringspartners
- De aanscherping van haar indekkingsstrategie door de huidige lage rentevoeten: waar voorheen de beoogde hedgeratio 66% was, is het streefdoel vanaf begin 2017 bepaald op 80%. De hedgeratio bedraagt 76% op jaareinde 2017.
- Het verlengen van de gemiddelde looptijd van de interest rate swaps van 2,5 naar 3,6 jaar door het afsluiten van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten voor € 40 miljoen.
- Het verlagen van de gemiddelde financieringskost van Intervest van 3,1% in 2016 naar 2,6% in 2017.

Deze (her)financieringen tonen het vertrouwen van de financiële instellingen in Intervest en haar strategie aan. Ze hebben geleid tot een adequate spreiding van de vervaldagenkalender van de langetermijnfinancieringen tussen 2018 en 2025, met oog voor evenwicht tussen kostprijs, looptijd en diversifiëring van de financieringsbronnen.

Bovendien is er op jaareinde 2017 een buffer van € 101 miljoen aan niet gebruikte kredietlijnen beschikbaar om de groei in 2018 te financieren met vreemd vermogen.

Dit is mogelijk door de beperkte schuldgraad van 44,6% op 31 december 2017 waardoor er nog circa 75 miljoen kan geïnvesteerd worden met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.

Deze solide kapitaalstructuur is gerealiseerd door de creatie van nieuw eigen vermogen door de uitgifte van 9,7% aandelen in de loop van 2017 in het kader van drie inbrengen in natura (logistieke sites in Oevel, Aarschot en Zellik) voor € 27 miljoen en het keuzedividend met een succesratio van 55% voor € 9 miljoen.

De schuldgraad van Intervest bedraagt 44,6% op 31 december 2017.

*Gemiddelde resterende
looptijd van de lange-
termijnfinancieringen*

4,6 jaar

*Looptijd indekkings-
instrumenten*

3,6 jaar

*Gemiddelde rentevoet
van de financieringen*

2,6%

Buffer kredietlijnen

€ 101 miljoen

De belangrijkste **kenmerken van de financiële structuur** op jaareinde 2017 zijn:

- bedrag financiële schulden: € 299 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- 84% langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 4,6 jaar
- 16% kortetermijnfinancieringen, voor 8% bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 32 miljoen), voor 8% bestaande uit kredieten die in 2018 op vervaldatum komen (€ 33 miljoen)
- 80% van de opgenomen kredietlijnen zijn bilaterale kredieten, 20% zijn obligatieleningen
- gespreide vervaldatum van de kredieten tussen 2018 en 2025
- spreiding van de kredieten over zeven Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- € 101 miljoen aan niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen
- indekkingsratio: 57% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 43% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten heeft 76% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 24% een variabele rentevoet
- op 31 december 2017 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 3,6 jaar
- de gewogen gemiddelde rentevoet van de interest rate swaps is 0,7% op 31 december 2017
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 1,8 miljoen negatief
- gemiddelde rentevoet voor 2017: 2,6% inclusief bankmarges (3,1% voor 2016)
- schuldgraad van 44,6% (wettelijk maximum: 65%) (45,7% op 31 december 2016)
- interestcover ratio van 4,7 voor 2017 (4,2 voor 2016)
- geen wijziging in 2017 in de bestaande gecontracteerde convenanten
- op 31 december 2017 voldoet de GVV aan haar convenanten.

*Looptijd indekkingen
(incl. financieringen met
vaste rentevoet)*

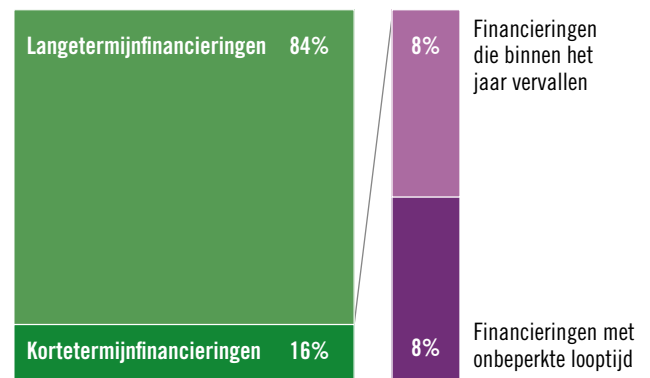
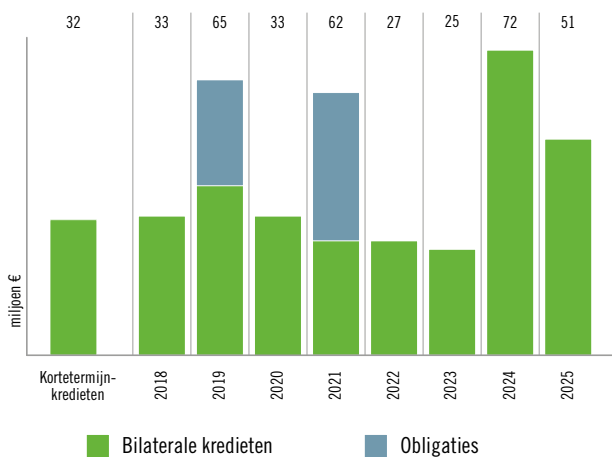
3,4 jaar

*Indekkingsratio
(incl. financieringen met
vaste rentevoet)*

76%

Interest-cover ratio

4,7



3. Vooruitzichten 2018

De permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten maken dat Interinvest haar strategie en aanpak jaarlijks zorgvuldig opvolgt en verfijnt zonder daarbij aan de essentie te raken.

In 2017 heeft Interinvest, naast de uitgevoerde acquisities, ervoor gezorgd dat de vennootschap voorbereid is voor verdere groei. In 2018 blijft de basisfocus op uitbreiding in logistiek vastgoed en heroriëntering naar inspirerende kantoorgebouwen.

Investerings

Ook in 2018 zal Interinvest verder werken aan haar strategisch groeiplan met de heroriëntering van haar kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille. Hierbij is het de bedoeling om de vastgoedportefeuille, die eind 2017 € 663 miljoen groot is, te laten groeien tot € 800 miljoen tegen eind 2018.

De strategische accentverschuiving, die enkele jaren geleden ingezet is, naar een verhouding van 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen, blijft het objectief. De verhouding tussen de beide segmenten is op jaareinde 2017 54% logistieke gebouwen en 46% kantoren.

Het te verwerven vastgoed zal bij voorkeur gelegen zijn op de belangrijke logistieke assen waar Interinvest reeds actief is, met name de as Antwerpen – Brussel – Nijvel en de as Antwerpen – Limburg – Luik. Andere locaties in België, Nederland en Duitsland komen eveneens in aanmerking. Locaties die potentieel hebben voor de toekomst en trimodaal ontsloten terreinen genieten de voorkeur.

Gezien de grote belangstelling van investeerders voor de logistieke investeringsmarkt en de relatief hoge prijzen die daarvan het gevolg zijn, beoogt Interinvest een combinatie van het verwerven van grondposities met het oog op built-to-suitprojecten, sale-and-leasebackoperaties en klassieke investeringen om een voldoende attractief rendement te realiseren.

Voor het logistiek vastgoed heeft Interinvest momenteel een beloftevolle pijplijn van mogelijke acquisities, ook in Nederland. Interinvest is inmiddels in de Nederlandse vastgoedmarkt gekend als een actieve investeerder die agiel reageert bij investeringsopportuniteiten, wat haar competitiviteit voor toekomstige acquisities verstevigt. De ondertekening in januari 2018 van de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van een logistiek project van circa 28.000 m² in Roosendaal (Nederland) is hiervan een bevestiging.

In Duitsland wordt de markt verder verkend. Interinvest zal evalueren of er investeringsopportuniteiten mogelijk zijn die passen in de strategie en die voldoende toegevoegde waarde verschaffen.

Investerings in de kantorenmarkt waarbij gebouwen en locaties afgestemd zijn op een inspirerende unieke werkomgeving worden actief onderzocht. Interinvest beoogt daarbij investeringen in kantoorgebouwen die een bijzonder karakter hebben zowel op vlak van multifunctionaliteit, architectuur en of duurzaamheid.



Genk Green Logistics

De toewijzing als voorkeursbieder 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 van Intervest.

Genk Green Logistics, een op te richten 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 groot-schalige bedrijfsterreinen. Over een termijn van vijf jaar biedt de site een ontwikkelingspotentieel van circa 250.000 m² logistieke gebouwen.

Met de Vlaamse overheid zal in het eerste semester van 2018 het contractueel akkoord tot verwerving van de site naar verwachting gefinaliseerd worden. De commercialisatie van de nieuwbouw-ontwikkeling op de Ford-site zal eveneens gestart worden.

Greenhouse BXL

In de kantorenportefeuille is de herontwikkeling van Greenhouse BXL in Diegem tot een vernieuwende, inspirerende en service-gerichte 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. Na het aantrekken van de eerste huurder in 2017 is het de ambitie van Intervest om hier in 2018 meerdere nieuwe huurders te kunnen verwelkomen.

Verhuringen en bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 86% op 31 december 2017. Zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL is de bezettingsgraad 91% (85% voor de kantorenportefeuille en 98% voor de logistieke portefeuille).

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

De evolutie van de bezettingsgraad in het logistieke segment zal in belangrijke mate afhangen van de herverhuringen van de sites in Puurs en Boom.

Beyond real estate

Intervest blijft permanent inspelen op wijzigende markt-omstandigheden en mee-evolueren in combinatie met een stevige vastgoedervaring.

In de strategische evolutie van het louter verhuren van m² naar het aanbieden van flexibele oplossingen en een uitgebreide dienstverlening gaat Intervest met de concepten van RE:flex en turnkey solutions verder op de ingeslagen weg: *beyond real estate*. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, zorgt Intervest voor het 'ontzorgen' van de klanten en het bieden van meerwaarde. Ook in 2018 zal Intervest er naar streven om bij nieuwe verhuringen of verlengingen van bestaande huurovereenkomsten turnkey solutions te implementeren: een compleet op maat gemaakte oplossing gaande van inrichtingsplannen, werfopvolging tot coördinatie van verhuis, binnen een vooropgestelde timing en budget.



Greenhouse Antwerp - fit20



Greenhouse Antwerp - Strijkdienst

Brutodividend

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 aandeel.

Financieringen

Op vlak van financiering heeft Intervest in 2017 haar financieringen en balansstructuur verbeterd en klaargezet voor het groeiplan van 2018.

Zo heeft Intervest de gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen verlengd van 2,9 naar 4,6 jaar door het afsluiten van nieuwe financieringen en het verlengen van bestaande kredietfaciliteiten met looptijden van 5 tot en met 8 jaar voor een totaal bedrag van € 165 miljoen. Dit heeft geleid tot een adequate spreiding van de vervaldagenkalender van de langetermijnfinancieringen tussen 2018 en 2025, met oog voor evenwicht tussen kostprijs, looptijd en diversifiëring van de financieringsbronnen. De gemiddelde financieringskost van Intervest is verlaagd van 3,1% in 2016 naar 2,6% in 2017.

In 2018 dient slechts 8% van de kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 33 miljoen geherfinancierd te worden.

Op jaareinde 2017 is er een buffer van € 101 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar om de groei in 2018 te financieren met vreemd vermogen. Dit is mogelijk door de beperkte schuldgraad van 44,6% op 31 december 2017 waardoor er nog circa € 75 miljoen kan geïnvesteerd worden met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45% - 50% te bereiken.

Verder zullen uitgiftes van schuldinstrumenten en aandelenuitgiftes ter financieringen van de verdere groei bestudeerd worden en steeds zoveel mogelijk afgestemd worden op de pijplijn van de vastgoedinvesteringen.

Duurzaamheid

Net zoals in de voorgaande jaren zet Intervest haar inspanningen verder op het vlak van duurzaamheid en aandacht voor het milieu.

Intervest onderschrijft het VOKA Charter Duurzaam Ondernemen (VCDO) dat gebaseerd is op de 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de VN geformuleerd in vijf domeinen: peace, people, planet, prosperity en partnership. Op basis hiervan heeft Intervest voor 2018 een plan uitgewerkt bestaande uit 10 concrete actiepunten die via het VCDO opgevolgd worden.

Intervest heeft zich eveneens aangesloten bij Flux50, de Vlaamse speerpuntcluster die samenwerking stimuleert tussen bedrijven en organisaties uit verschillende sectoren en van verschillende omvang, maar ook met kennisinstellingen, beleidsmakers en zelfs de eindgebruiker. Flux50 heeft als doel innovatietrajecten op te starten in vijf thematische domeinen of innovatorzones: energiehavens, microgrids, multi-energietoepassingen op wijkniveau, energy cloud toepassingen en intelligente renovatie. Smart Business Area of the Future is een 10 maanden durende haalbaarheidsstudie gecoördineerd door Engie in de innovatorzone microgrid. Intervest maakt samen met Quares, Engie en Continental deel uit van het business consortium dat op de kantorensite Mechelen Campus en directe omgeving de mogelijkheden zal analyseren om er op termijn een smart-gridomgeving te maken, om energie tussen elkaar uit te wisselen.

De vennootschap zal verder de gebouwen in haar portefeuille voor certificatie aan BREEAM voorleggen. Het is de bedoeling in 2018 een aantal bijkomende sites op basis van de BREEAM-In-Use methodiek te laten beoordelen. Deze methodiek ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'-In-Use, of kort 'BIU') beoordeelt bestaande gebouwen op hun duurzaamheid, zowel op bouwfysische aspecten, bedrijfsvoering en beheer, als op het gebruik van het gebouw.



Boom - Fotovoltaïsche installatie

4. Financiële kalender 2018



Het jaarverslag over het boekjaar 2017 zal vanaf 23 maart 2018 ter beschikking zijn op de website van de vennootschap (www.intervest.be).

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://www.intervest.be/nl>

Bijlagen: Financiële staten¹

1. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	2017	2016
Huurinkomsten	43.349	45.280
Met verhuur verbonden kosten	-4	-157
NETTOHUURRESULTAAT	43.345	45.123
Recuperatie van vastgoedkosten	881	683
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12.864	7.880
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-375	-412
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-12.864	-7.880
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	117	219
VASTGOEDRESULTAAT	43.968	45.613
Technische kosten	-1.325	-1.084
Commerciële kosten	-252	-337
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-634	-475
Beheerskosten van het vastgoed	-3.544	-2.979
Andere vastgoedkosten	-407	-367
Vastgoedkosten	-6.162	-5.242
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	37.806	40.371
Algemene kosten	-2.722	-2.232
Andere operationele opbrengsten en kosten	-7	87
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	35.077	38.226
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-12.798
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.274	2.425
Ander portefeuilleresultaat	-89	363
OPERATIONEEL RESULTAAT	27.714	28.216
Financiële opbrengsten	161	196
Netto-interestkosten	-7.621	-9.329
Andere financiële kosten	-7	-14
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.119	1.547
Financieel resultaat	-6.348	-7.600
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	21.366	20.616
Belastingen	-180	-34
NETTORESULTAAT	21.186	20.582

¹ De commissaris heeft bevestigd dat zijn volledige controle, die ten gronde is afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht heeft gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit persbericht, doorgevoerd zou moeten worden en dat een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud zal afgeleverd worden.

in duizenden €	2017	2016
NETTORESULTAAT	21.186	20.582
Toelichting:		
EPRA resultaat	27.430	29.044
Portefeuilleresultaat	-7.363	-10.009
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.119	1.547
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	21.186	20.582
Minderheidsbelangen	0	0
RESULTAAT PER AANDEEL	2017	2016
Aantal aandelen op jaareinde	18.405.624	16.784.521
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.740.407	16.784.521
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17.409.850	16.784.521
Nettoresultaat (€)	1,22	1,23
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,22	1,23
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	1,58	1,73
EPRA resultaat op basis van aantal dividendgerechtigde aandelen (€)	1,55	1,73

2. Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	2017	2016
NETTORESULTAAT	21.186	20.582
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
GLOBALRESULTAAT	21.186	20.582
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	21.186	20.582
Minderheidsbelangen	0	0

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.12.2017	31.12.2016
VASTE ACTIVA	663.846	612.373
Immateriële vaste activa	501	331
Vastgoedbeleggingen	662.539	610.944
Andere materiële vaste activa	611	702
Financiële vaste activa	182	383
Handelsvorderingen en andere vaste activa	13	13
VLOTTENDE ACTIVA	15.572	12.790
Handelsvorderingen	9.609	6.601
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.471	3.913
Kas en kasequivalenten	728	412
Overlopende rekeningen	1.764	1.864
TOTAAL ACTIVA	679.418	625.163
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2017	31.12.2016
EIGEN VERMOGEN	359.366	326.085
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	359.366	326.085
Kapitaal	167.720	152.948
Uitgiftepremies	111.642	90.821
Reserves	58.818	61.734
Nettoresultaat van het boekjaar	21.186	20.582
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	320.052	299.078
Langlopende verplichtingen	255.584	223.953
Langlopende financiële schulden	252.371	219.703
<i>Kredietinstellingen</i>	192.675	160.142
<i>Obligatielening</i>	59.696	59.561
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.020	3.330
Andere langlopende verplichtingen	1.001	920
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	192	0
Kortlopende verplichtingen	64.468	75.125
Kortlopende financiële schulden	46.805	62.012
<i>Kredietinstellingen</i>	46.805	62.012
Andere kortlopende financiële verplichtingen	3	13
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.290	2.655
Andere kortlopende verplichtingen	217	232
Overlopende rekeningen	15.153	10.213
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	679.418	625.163