

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2018



BEYOND
REAL
ESTATE



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES



CONTENU

1. Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2018	5
1.1. Investissements au premier semestre 2018	7
1.2. Potentiel de développement	11
1.3. Activités locatives	13
1.4. EPRA résultat	15
1.5. Portefeuille immobilier au 30 juin 2018	16
1.6. Situation de marché de l'immobilier professionnel en 2018	23
1.7. Analyse des résultats	26
1.8. Structure financière	29
1.9. L'action Intervest	32
1.10. Risques pour les mois restants de 2018	34
1.11. Prévisions	34
2. Chiffres semestriels consolidés résumés	36
2.1. Compte de résultats consolidés résumés	36
2.2. Résultat global consolidé résumé	37
2.3. Bilan consolidé résumé	38
2.4. Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés	39
2.5. Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés	40
2.6. Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés	41
2.7. Rapport du commissaire	49
2.8. Calendrier financier	51
3. Déclaration relative au rapport financier semestriel	51




Rapport financier semestriel du conseil d'administration pour la période du 01.01.2018 au 30.06.2018

- Augmentation de 10% de la **juste valeur** des immeubles de placement: € 727 millions au 30 juin 2018 (€ 663 millions au 31 décembre 2017) en raison d'acquisitions correspondant à la stratégie.
- **Extension** du portefeuille immobilier logistique aux **Pays-Bas**: acquisition de 4 sites logistiques à **Roosendaal, Vuren, Eindhoven** et **Raamsdonksveer**, représentant 81.000m².
- Potentiel de développement de plus de 250.000 m² d'immobilier logistique sur le site Ford à Genk suite à la sélection de '**Genk Green Logistics**': signature d'une convention sous seing privé avec les Autorités flamandes.
- **Semestre actif au niveau des transactions locatives** dans le portefeuille de bureaux pour 20.300 m² ou 11% de revenus locatifs annuels dans le segment des bureaux. 13.100 m² se rapportent à des nouvelles locations. Le **WALL bureaux** (durée moyenne restante du bail jusqu'à la prochaine échéance) a ainsi augmenté et atteint 3,6 ans (3,1 ans au 31 décembre 2017). Pour les superficies supérieures à 2.000 m² celui-ci s'élève à 4,3 ans (3,4 ans au 31 décembre 2017).
- Phase finale des travaux de construction de **Greenhouse BXL** avec troisième Greenhouse Flex (lounge de coworking). 42% déjà loué au 30 juin 2018 et commercialisation bien entamée.
- Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille immobilier augmente de 4% et s'élève à 90% au 30 juin 2018 (86% au 31 décembre 2017); Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux atteint 82% et celui du portefeuille logistique 97%.
- **Augmentation** de 1% de la juste valeur du **portefeuille immobilier existant** au premier semestre 2018¹; aussi bien pour les bureaux que pour l'immobilier logistique.
- **Proportion** segments immobiliers au 30 juin 2018: 57% d'immobilier logistique et 43% d'immeubles de bureaux.
- Augmentation de 10% de l'**EPRA résultat** au premier semestre 2018² suite à la hausse des revenus locatifs résultant de 5 acquisitions dans le portefeuille logistique immobilier en 2017.
- **EPRA résultat par action**³ stable: € 0,77 au premier semestre 2018 (€ 0,77 au premier semestre 2017).
- **Taux d'intérêt moyen** des financements: 2,5% au premier semestre 2018 (2,6% au premier semestre 2017).
- **Renforcement des capitaux propres** de € 10 millions au premier semestre 2018 suite au dividende optionnel où 57,5% des actionnaires ont opté pour des actions.
- **Taux d'endettement**: 48,4% au 30 juin 2018 (44,6% au 31 décembre 2017).

1 Par rapport à la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017, sur base d'une composition constante de l'ensemble du portefeuille immobilier.
2 Par rapport au premier semestre 2017.
3 Sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions.



Mesures alternatives de performance et terme EPRA résultat

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Interinvest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans ce communiqué de presse mais ne sont définies par une loi ou par des principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a édicté des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. La terminologie qu'Interinvest considère comme une mesure alternative de performance est reprise dans un lexique sur le site web www.interinvest.be, nommé "Liste de terminologie et mesures alternatives de performances". Les mesures alternatives de performances sont marquées de  et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA.

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



1. Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2018

Grâce à la **réorientation dans le portefeuille de bureaux**, où les bureaux sont transformés en lieux de rencontre innovants et inspirants où travailler et résider vont de pair, ces immeubles se distinguent du reste du marché des bureaux. Il est ainsi possible d'attirer des nouveaux locataires de premier ordre, ce qui ressort des locations réalisées au cours du premier semestre 2018. Le concept **Greenhouse**, flexible et axé sur les services, est un catalyseur qui crée une communauté répartie sur différents emplacements.

Le succès de cette approche ressort de l'**augmentation du taux d'occupation**. Dans le portefeuille de bureaux, celui-ci a augmenté de 6% au 30 juin 2018 et s'élève à 82% alors qu'il n'atteignait encore que 76% au 31 décembre 2017. La majeure partie de ces nouvelles locations se situe à Greenhouse BXL à Diegem, où selon toute attente les travaux de transformation seront entièrement terminés à la fin de l'été. Des nouveaux contrats ont également été conclus à Mechelen Campus et à l'Intercity Business Park à Malines, où la communauté Greenhouse est déjà bien ancrée. Au total des transactions locatives pour une superficie de 20.300 m² ont été réalisées au cours du premier semestre 2018, représentant 11% des revenus locatifs du segment des bureaux. Une superficie de 13.100 m² se rapporte aux nouvelles locations d'espaces inoccupés.

Suite à ces transactions locatives, la **durée moyenne restante des contrats jusqu'à la prochaine échéance** (WALL) du portefeuille de bureaux atteint 3,6 ans alors que celle-ci s'élevait six mois plus tôt, fin 2017, à 3,1 ans. Pour les superficies supérieures à 2.000 m² le WALL des bureaux s'élève à 4,3 ans (3,4 ans au 31 décembre 2017).

Dans le segment logistique également le taux d'occupation de 97% reste élevé en comparaison à 98% au 31 décembre 2017. La baisse de 1% résulte de l'inoccupation déjà annoncée à Puurs.

Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille immobilier s'élève à 90% au 30 juin 2018, ce qui représente une augmentation de 4% par rapport à fin 2017.

En outre, l'**extension du portefeuille immobilier logistique** aux **Pays-Bas** continue à prendre forme au premier semestre 2018 suite aux différentes acquisitions. Ces acquisitions donnent une superficie locative supplémentaire de 81.000 m² au 30 juin 2018 pour une valeur d'acquisition totale de € 52 millions. La proportion logistique s'élève ainsi au 30 juin 2018 à 57%, ce qui correspond au glissement stratégique envisagé du portefeuille vers 60% d'immobilier logistique. Environ un cinquième du portefeuille logistique se situe à présent aux Pays-Bas.

Succès concept

Greenhouse

*Taux d'occupation
portefeuille de bureaux*

+6%

*Semestre actif pour
les transactions locatives
dans les bureaux*

*Taux d'occupation du
portefeuille logistique*

-1%

*Taux d'occupation de
l'ensemble du portefeuille*

+4%

*Acquisition de 4 sites
logistiques*



La **juste valeur** des immeubles de placement s'élève au 30 juin 2018 à € 727 millions, une augmentation de 10% ou € 64 millions par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2017 (€ 663 millions).

Juste valeur des immeubles de placement

€ 727 millions

Pour la zone B de l'ancien site Ford à Genk une convention de vente sous seing privé a été conclue entre les Autorités flamandes en mai 2018 et **Genk Green Logistics**, une collaboration d'Interinvest et de Group Machiels. Genk Green Logistics réalisera ici, en collaboration avec MG Real Estate et DEME Environmental Contractors un complexe logistique state-of-the-art, qui comprendra au moins 250.000 m², après le redéveloppement complet échelonné sur plusieurs années.

Potentiel de développement

250.000 m²

Genk Green Logistics

Le renforcement des **capitaux propres** d'Interinvest s'élève au premier semestre 2018 à € 10 millions suite au dividende optionnel où 57,5% des actionnaires ont opté pour des actions. Le **taux d'endettement** de la société s'élève au 30 juin 2018 à 48,4%. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 2,5% au premier semestre 2018, soit une légère baisse par rapport à l'exercice 2017 (2,6%).

Dividende optionnel

57,5%

En comparaison au premier semestre de l'année dernière, l'**EPRA résultat** augmente de 10% au 30 juin 2018. Les acquisitions du premier semestre 2018 contribueront au deuxième semestre aux résultats, de sorte que l'**EPRA résultat attendu par action** se situera entre €1,57 et € 1,62 pour l'exercice 2018 (€ 1,58 pour l'exercice 2017).

EPRA-résultat

+10%



Ford Genk - Artist impression

1.1. Investissements au premier semestre 2018

Intervest continue à réaliser au premier semestre 2018 son plan de croissance stratégique axé sur la réorientation du portefeuille de bureaux et sur l'extension du portefeuille immobilier logistique dans un rayon de 150 km autour d'Anvers suite à l'acquisition de quatre sites logistiques aux Pays-Bas. En signant une convention pour un terrain et un développement logistique d'environ 28.000 m² à réaliser à **Roosendaal**, en acquérant un centre de distribution en construction built-to-suit de haute qualité à **Vuren** et deux sites logistiques entièrement loués à **Eindhoven** et **Raamsdonksveer**, Interinvest renforce sa position en tant que propriétaire logistique dans le sud des Pays-Bas.

L'extension du portefeuille immobilier logistique avec les sites à Vuren, Eindhoven et Raamsdonksveer représente un investissement de € 52 millions. Les trois sites ont une superficie locative conjointe d'environ 81.000 m² et génèrent ensemble des revenus locatifs de € 3,7 millions sur base annuelle. Les acquisitions ont un rendement brut initial moyen de 7,1%. Les transactions ont été financées au moyen de capitaux d'emprunt.

Le portefeuille immobilier logistique représente après ces transactions 57% de l'ensemble du portefeuille immobilier d'Interinvest. 19% du portefeuille immobilier logistique se situe à présent aux Pays-Bas.



1.1.1. Signature d'une convention pour l'acquisition d'un terrain pour le développement d'un projet logistique d'environ 28.000 m² à Roosendaal, Pays Bas



Sous les conditions suspensives habituelles Interinvest a signé en janvier 2018 une convention en vue de l'acquisition d'un terrain de 3,9 hectares situé dans la zone industrielle Borchwerf I à Roosendaal, Pays-Bas. Interinvest réalisera, en collaboration avec un promoteur spécialisé, un complexe logistique state-of-the-art sur ce terrain qui se composera de plus de 24.100 m² de magasin, de 3.200 m² de mezzanine et de 600 m² de bureaux.

*Complexe logistique
state-of-the-art*

28.000 m²

Pour le moment le propriétaire actuel effectue les travaux de démolition des immeubles industriels existants. Le terrain viabilisé sera ensuite transmis à Interinvest. Après quoi le complexe logistique sera réalisé et probablement réceptionné au cours du 2^{ème} semestre 2019. Étant donné la forte demande de superficies logistiques dans la région, le projet sera réalisé même s'il n'est pas loué d'avance.

En s'engageant à un stade précoce dans le projet, le site a pu être acquis à des conditions intéressantes. Le prix d'achat final dépendra de la situation locative au moment de la réception de l'immeuble. Actuellement il est supposé que l'immeuble générera environ € 1,3 million de revenus locatifs sur base annuelle et que le rendement brut initial se situera entre 7,25% et 6,0%, en fonction de la durée du contrat de bail.

Pour l'acquisition du terrain pour un développement à Roosendaal aucun montant d'investissement important ne fut investi au 30 juin 2018.

1.1.2. Acquisition d'un centre de distribution built-to-suit à Vuren

Le centre de distribution, acquis le 28 juin 2018, est un nouveau projet de construction built-to-suit de 13.760 m² pour le grossiste pharmaceutique The Medical Export Group (MEG). Le centre de distribution en cours de construction est situé à **Vuren** dans une zone industrielle expansive, sur l'axe Rotterdam - région de la Ruhr. Le site qui est facilement accessible par l'A-15 Rotterdam - Nijmegen - région de la Ruhr et l'A2 Amsterdam - Utrecht - Eindhoven, permet une connexion rapide vers l'ensemble des Pays-Bas.

Nouveau projet de construction built-to-suit The Medical Export Group (MEG)

13.760 m²

Le site logistique comprend plusieurs entrepôts construits sur mesure pour MEG et une partie de bureaux répartie sur deux niveaux. Les magasins sont climatisés et conviennent à l'entreposage de produits pharmaceutiques et de marchandises sensibles à la température.

Les travaux de construction se trouvent dans une phase finale et seront selon toute attente réceptionnés en septembre 2018. Intervest prévoit un montant d'investissement de € 12,6 millions pour le bien immobilier.

Montant d'investissement

€ 12,6 millions

Le locataire MEG a signé un contrat de bail décennal qui entrera en vigueur lors de la réception du projet de construction en septembre 2018 et représentera des revenus locatifs annuels de € 0,8 million.

Cette transaction se rapporte à l'acquisition de 100% des actions de la société immobilière Vastgoed Vuren BV, qui est propriétaire du terrain et du nouveau projet de construction.



1.1.3. Acquisition de centres de distribution à Raamsdonksveer et Eindhoven

Fin juin 2018 Intervest a acquis deux sites logistiques dans le sud des Pays-Bas.

À **Raamsdonksveer** un site logistique d'une superficie locative totale d'environ 38.000 m² de magasin et mezzanine et d'environ 700 m² de bureaux a été acquis. Ce site avoisine le centre de distribution qu'Intervest avait déjà acquis en 2017, créant ainsi un agglomérat stratégique d'immeubles à cet emplacement.

Le centre de distribution est loué depuis 2015 par Dome Vastgoed et est exploité par Welzorg, le deuxième plus grand fournisseur d'accessoires d'aide à la mobilité aux Pays-Bas. Les deux sociétés font individuellement partie de Louwman Group.

En acquérant cette propriété adjacente Intervest renforce sa position à Raamsdonksveer, qui fait partie de la région logistique de première classe dans l'ouest du Brabant (Breda - Bergen-op-Zoom - Moerdijk - Roosendaal).

À **Eindhoven** le centre de distribution Silver Forum situé sur le terrain d'Eindhoven Airport a été acquis. L'immeuble a une superficie locative totale d'environ 23.700 m² de magasins et mezzanine, d'environ 5.000 m² de bureaux séparés et dispose d'environ 200 emplacements de parking autour de l'immeuble. L'immeuble qui est situé dans la zone industrielle Flight Forum a une forme frappante avec une façade courbe argentée.

Depuis 2002, le centre de distribution est intégralement loué à la société high-tech ASML. Le siège principal de la société ASML, cotée en bourse, se situe à Veldhoven, à seulement 4 kilomètres du centre de distribution. La société est le leader mondial de production de machines fabriquant des puces électroniques (semi-conducteurs). La société a 60 succursales dans 16 pays différents, compte plus de 19.000 collaborateurs et possède différentes succursales aussi bien pour le R&D que la production dans la région Eindhoven - Veldhoven.

En acquérant Silver Forum qui a un emplacement stratégique près d'Eindhoven Airport, Intervest dispose d'un site logistique multi-modal facilement accessible situé à proximité du centre-ville d'Eindhoven.

Structure

Le prix d'achat s'élève conjointement à € 40,5 millions (droits d'enregistrement et frais inclus). Cette acquisition donne un rendement initial brut de 7,2% et génère immédiatement des revenus locatifs annuels de € 2,9 millions pour Intervest. La durée moyenne pondérée des contrats de bail est 4,3 ans. Les deux sites ont un taux d'occupation de 100%.



1.2. Potentiel de développement



Signature d'une convention d'achat sous seing privé relative à l'ancien site Ford à Genk - un potentiel de nouvelles constructions de 250.000 m²

Les Autorités flamandes et Genk Green Logistics ont franchi en mai 2018 une étape importante relative au redéveloppement planifié de la zone B de l'ancien site Ford à Genk en un emplacement logistique tri-modal de première classe. En présence du Ministre Flamand de l'Emploi et de l'Économie Philippe Muyters et de la Vice-Ministre Présidente Liesbeth Homans du côté des autorités publiques, une convention d'achat sous seing privé a été signée avec Genk Green Logistics pour la vente d'un terrain d'environ 42 hectares.

*Complexe logistique
state-of-the-art*

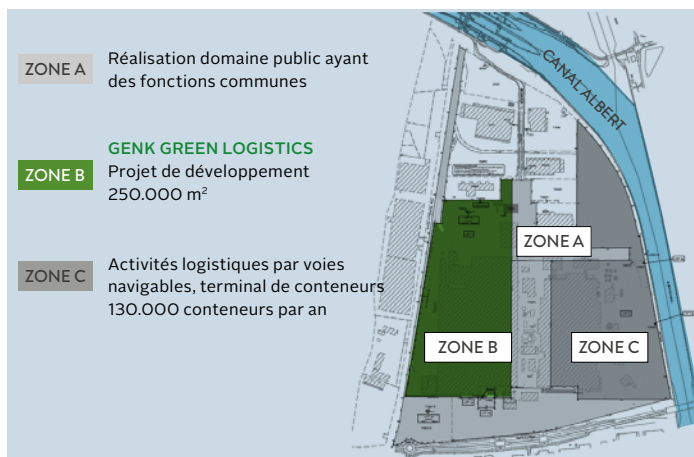
250.000 m²

Genk Green Logistics, une collaboration d'Interinvest et de Group Machiels, réalisera ici en collaboration avec MG Real Estate et DEME Environmental Contractors, un complexe logistique state-of-the-art qui après un redéveloppement complet échelonné sur plusieurs années, comptera plus de 250.000 m².



Le projet

L'ancien site Ford se compose des zones A, B et C, toutes trois attribuées séparément. Sous la régie du Vlaamse Waterweg, un domaine public ayant des fonctions communes sera réalisé sur la zone A et sur la zone C des activités logistiques par voies navigables seront déployées, dont un nouveau terminal de conteneurs ayant une capacité de plus de 130.000 conteneurs par an. La zone B est axée sur des activités logistiques à valeur ajoutée, pour lesquelles Genk Green Logistics réalisera un projet unique, flexible, de grande envergure, multimodal et durable. Le nouveau complexe d'immeubles à développer par Genk Green Logistics sera un projet de référence en matière de durabilité et de qualité environnementale. Il représente un plan de développement orienté vers le futur avec un net accent commercial axé sur l'e-commerce.



Genk Green Logistics s'attend ainsi à pouvoir attirer un large éventail d'utilisateurs sur le site. Des détaillants étant à la recherche de solutions pour leurs activités d'e-commerce et d'e-fulfilment, ainsi que des tierces parties logistiques classiques ou même de l'industrie manufacturière intelligente pourront être hébergés dans le complexe logistique.

La commercialisation du développement de nouvelles constructions sur la zone B a déjà commencé. Bien que le Vlaamse Waterweg réalisera encore au cours des prochaines années des travaux de démolition, d'assainissement et d'infrastructure sur la zone A,

le développement de nouvelles constructions sur de grandes parties de la zone B peut être entamé simultanément. Genk Green Logistics prévoit que le premier immeuble sera opérationnel en 2020. Il faudra compter probablement environ cinq ans avant que le projet global ne soit réalisé. En fonction de l'aboutissement exact, la valeur d'investissement finale du projet variera entre € 120 et € 150 millions.

Expertise

Les autorités ont opté pour Genk Green Logistics en raison de la concentration d'expertise en matière d'investissement, de développement et d'assainissement de terrains industriels de grande envergure. Les partenaires associés et de Genk Green Logistics, notamment Intervest, Group Machiels, MG Real Estate et DEME Environmental Contractors envisagent donc de développer le projet en collaboration avec toutes les parties prenantes en un concept total, qui sera un atout majeur pour la vaste région.

Étapes suivantes

La passation de l'acte authentique pour l'achat du terrain est prévue au troisième trimestre 2018. Le prix d'achat de € 3 millions sera alors payé pour le terrain. Dans le courant de 2019 et 2020, Genk Green Logistics payera en différentes phases sa quote-part pour les travaux de démolition, d'assainissement et d'infrastructure en fonction de la progression des travaux, et ce pour un montant total d'environ € 12 millions.

Des informations détaillées relatives au financement du projet, aux rendements et autres conditions annexes, seront communiquées systématiquement en fonction de la progression des différentes phases de développement et de construction du projet.

Statut de Genk Green Logistics

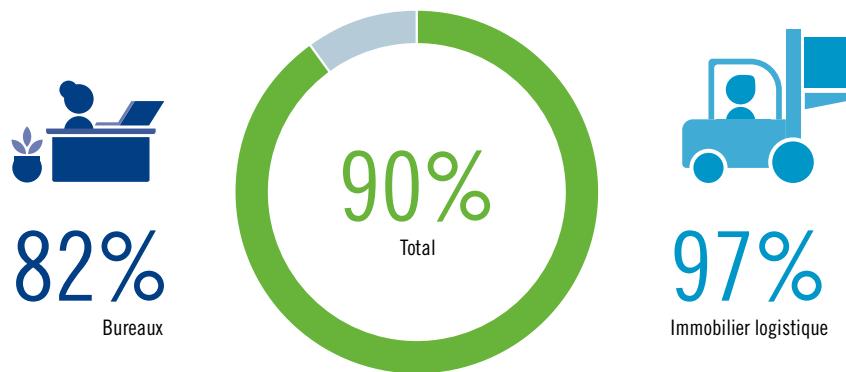
Genk Green Logistics - la société du périmètre à créer ayant pour actionnaires Intervest et Group Machiels sera structurée sous forme de société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI), pour laquelle la FSMA a accordé l'agrément le 26 juillet 2018.

1.3. Activités locatives

Bureaux

Le premier semestre 2018 a été très actif pour Intervest aux niveaux des locations. C'est principalement dans le **portefeuille de bureaux** que de beaux résultats ont été réalisés.

Au cours des derniers mois des **nouveaux contrats de bail** ont été conclus pour une superficie de **13.100 m²** avec des nouveaux locataires ou des locataires existants lors de 10 transactions. Ceci résulte en une augmentation du taux d'occupation du portefeuille de bureaux qui passe de 76% à 82%. Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille immobilier d'Intervest augmente ainsi de 4% et s'élève à 90%.



Les nouveaux locataires s'installeront principalement à Greenhouse BXL et Greenhouse Mechelen (à Mechelen Campus). La présence d'un large éventail de commodités sur les deux sites dont Greenhouse Flex, avec un lounge de coworking et des salles de réunion, a joué un rôle important dans la décision des locataires d'opter pour un hébergement au sein du portefeuille d'Intervest.

Intervest accueille à Greenhouse BXL deux nouveaux locataires à long terme. Konica Minolta occupera un étage et demi et Goodyear a signé pour deux étages, représentant ensemble 5.182 m². Les deux locataires contribueront aux revenus locatifs à partir du 1 janvier 2019. 42% de l'espace disponible de Greenhouse BXL est ainsi actuellement loué d'avance. L'ouverture de ce site rénové est prévue au troisième trimestre 2018. Des négociations avec des locataires potentiels pour la location de cet environnement de bureaux rénové se poursuivent sans relâche.



Lounge de coworking Greenhouse Mechelen



À Mechelen Campus un contrat de bail a été signé avec le nouveau locataire Janssens Group pour une superficie de 2.598 m². Galapagos, le locataire actuel, a conclu une extension répartie sur deux étages et augmente sa superficie de 1.732 m². L'immeuble tour de Mechelen Campus est ainsi entièrement loué. En outre, Cochlear louera sur le site de Mechelen Campus une superficie supplémentaire de 996 m² et le contrat de bail pour la superficie existante de 3.230 m² a été prolongé jusque mi-2028.

En outre, un contrat de bail a été signé avec Galapagos pour une superficie supplémentaire de minimum 866 m² à Mechelen Intercity Business Park et PricewaterhouseCoopers a signé pour une extension de 1.295 m² au septième étage de Woluwe Garden.

En plus de ces nouvelles transactions locatives, quatre contrats de bail existants, représentant un peu plus de 7.200 m², ont également été prolongés pour une période de plus de trois ans.

Par conséquent, **14 nouveaux contrats de bail au total ont été conclus ou prolongés** dans le portefeuille de bureaux pour une superficie totale d'environ **20.300 m²** au cours du semestre écoulé. Toutes ces transactions représentent 11% des revenus locatifs annuels. Au cours de la même période de 2017, six transactions locatives avaient été conclues ou renégociées avec des nouveaux locataires ou des locataires existants pour une superficie totale de 2.300 m².

En plus de ces contrats à long terme, **10 contrats flexibles** ont été conclus ou étendus au premier semestre 2018 pour des espaces de coworking ou des serviced offices dans un des Greenhouse-hubs.

Portefeuille logistique

En raison des tendances actuelles sur le marché logistique, le défi pour le **portefeuille logistique** consiste à améliorer la rétention des locataires et de maintenir le taux d'occupation au même niveau. Au premier semestre 2018, un total de **quatre transactions à long terme** avec des nouveaux locataires ou des locataires existants ont été réalisées pour une superficie conjointe de 23.100 m². Deux contrats de bail, d'une superficie conjointe de 14.300 m², ont été conclus avec des nouveaux locataires. DHL Global Forward prend 6.500 m² à Malines et Scania loue 7.900 m² à Opglabbeek. Deux contrats ont été signés avec des locataires existants, une prolongation de 7.000 m² de Thyssen Krupp Plastics à Malines et une extension pour Rogue à Schelle qui loue un espace supplémentaire de 1.700 m². En plus de ces transactions à long terme, **deux contrats** de conjointement 32.600 m² dont l'échéance finale se situe en 2018 ont été prolongés à **court terme**, à Puurs et à Boom.

En résumé, au cours du semestre écoulé 18 transactions locatives à long terme ont été conclues pour environ 43.500 m² avec des nouveaux locataires ou des locataires existants dans **l'ensemble du portefeuille immobilier**. Ceci représente 7% de l'ensemble des loyers annuels. Au premier semestre 2017 il y avait 9 transactions, représentant 4% des revenus locatifs contractuels.

1.4. EPRA résultat

Au premier semestre 2018, l'EPRA résultat s'élève à € 14,3 millions en comparaison à € 13,1 millions au premier semestre 2017. L'augmentation de l'EPRA résultat de 10% par rapport au premier semestre 2017 provient essentiellement de l'augmentation des revenus locatifs de € 1,9 million suite à l'acquisition de cinq sites logistiques dans le courant de 2017. Cette augmentation est partiellement compensée par la hausse des frais de financement, les frais généraux et les charges immobilières, également une conséquence de la croissance du portefeuille immobilier. Pour le premier semestre 2018, l'EPRA résultat par action reste stable à € 0,77.



1.5. Portefeuille immobilier au 30 juin 2018

Composition du portefeuille

IMMEUBLES DE PLACEMENT	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	726.655	662.539	632.382
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (%)	90%	86%	85%
• Taux d'occupation du portefeuille de bureaux (%)	82%	76%	75%
• Taux d'occupation du portefeuille logistique (%)	97%	98%	97%
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille, hors projet de redéveloppement Greenhouse BXL (%)	93%	91%	90%
• Taux d'occupation du portefeuille de bureaux, hors projet de redéveloppement Greenhouse BXL (%)	87%	85%	83%
Superficie locative totale (m ²)	877.279	794.896	742.999
Rendement sur la juste valeur (%)	7,4%	7,3%	7,1%
Rendement sur juste valeur en cas de location totale complète (%)	8,2%	8,4%	8,3%

La **juste valeur du portefeuille immobilier** s'élève au 30 juin 2018 à € 727 millions (€ 663 millions au 31 décembre 2017). L'augmentation de € 64 millions au premier semestre 2018 provient essentiellement:

- de l'acquisition de trois sites logistiques aux Pays-Bas pour une valeur d'acquisition totale de € 52 millions, notamment un centre de distribution de grande qualité en cours de construction à Vuren et deux centres de distribution entièrement loués à Raamsdonksveer et Eindhoven. Au 30 juin 2018, des montants d'investissement substantiels se rapportant à l'acquisition d'un terrain pour un développement à Roosendaal n'ont pas encore été utilisés. La réception du terrain aura lieu au quatrième trimestre 2018 et l'achat de l'immeuble en 2019.
- l'augmentation de € 9 millions ou 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier actuel
- les investissements et extensions dans le portefeuille immobilier existant d'un montant de € 3 millions.

Au premier semestre 2018, le **taux d'occupation** total du portefeuille immobilier a évolué à la hausse. Grâce aux locations dans le portefeuille de bureaux, le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille immobilier a augmenté de 4% au cours du premier semestre 2018 et s'élève ainsi à 90% au 30 juin 2018. Sans tenir compte du projet de redéveloppement Greenhouse BXL qui sera réceptionné qu'au troisième trimestre 2018, le taux d'occupation total s'élève à 93%.

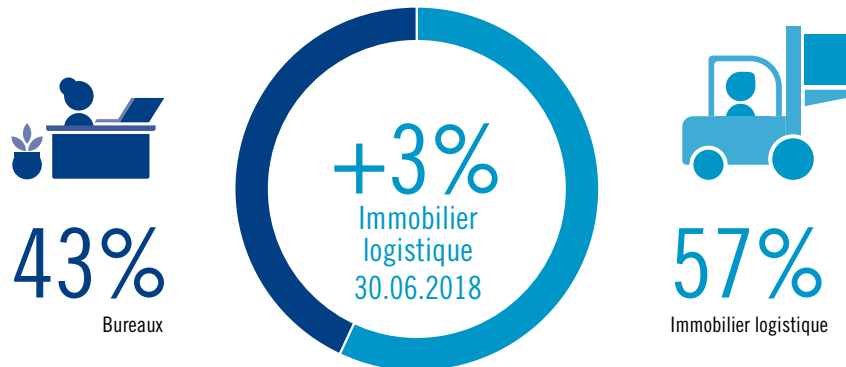
Le taux d'occupation du portefeuille des bureaux s'élève à 82% au 30 juin 2018, ce qui représente une augmentation de 6% par rapport au 31 décembre 2017. Sans tenir compte du projet de redéveloppement Greenhouse BXL, le taux d'occupation du portefeuille de bureaux s'élève à 87%.

Le taux d'occupation du portefeuille logistique montre une légère baisse de 1% par rapport au 31 décembre 2017 et s'élève à 97% au 30 juin 2018. La baisse résulte de l'inoccupation déjà annoncée à Puurs.



Répartition des risques dans le portefeuille

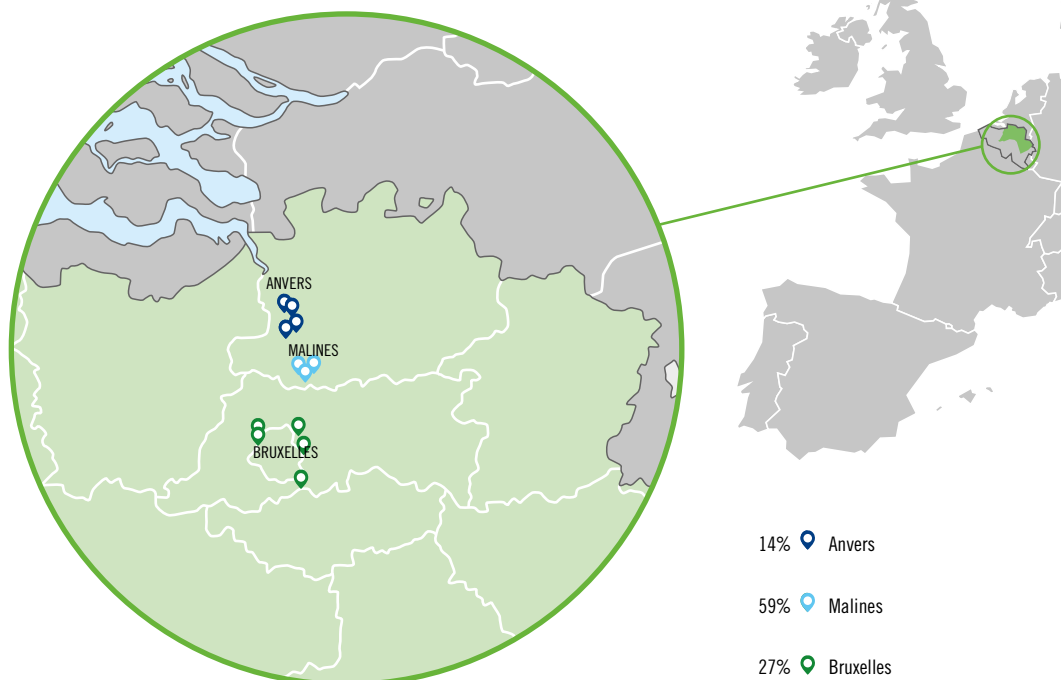
La stratégie d'investissement d'Interinvest respecte les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, tant concernant l'immeuble que la situation géographique.



Le **portefeuille immobilier** d'Interinvest se compose au 30 juin 2018 de 43% de bureaux et de 57% d'immobilier logistique. Suite à l'acquisition des sites logistiques à Vuren, Raamsdonksveer et Eindhoven (Pays-Bas) la composition a changé par rapport au 31 décembre 2017. La proportion de l'immobilier logistique dans l'ensemble du portefeuille immobilier a augmenté de 3% par rapport au 31 décembre 2017.

Répartition géographique

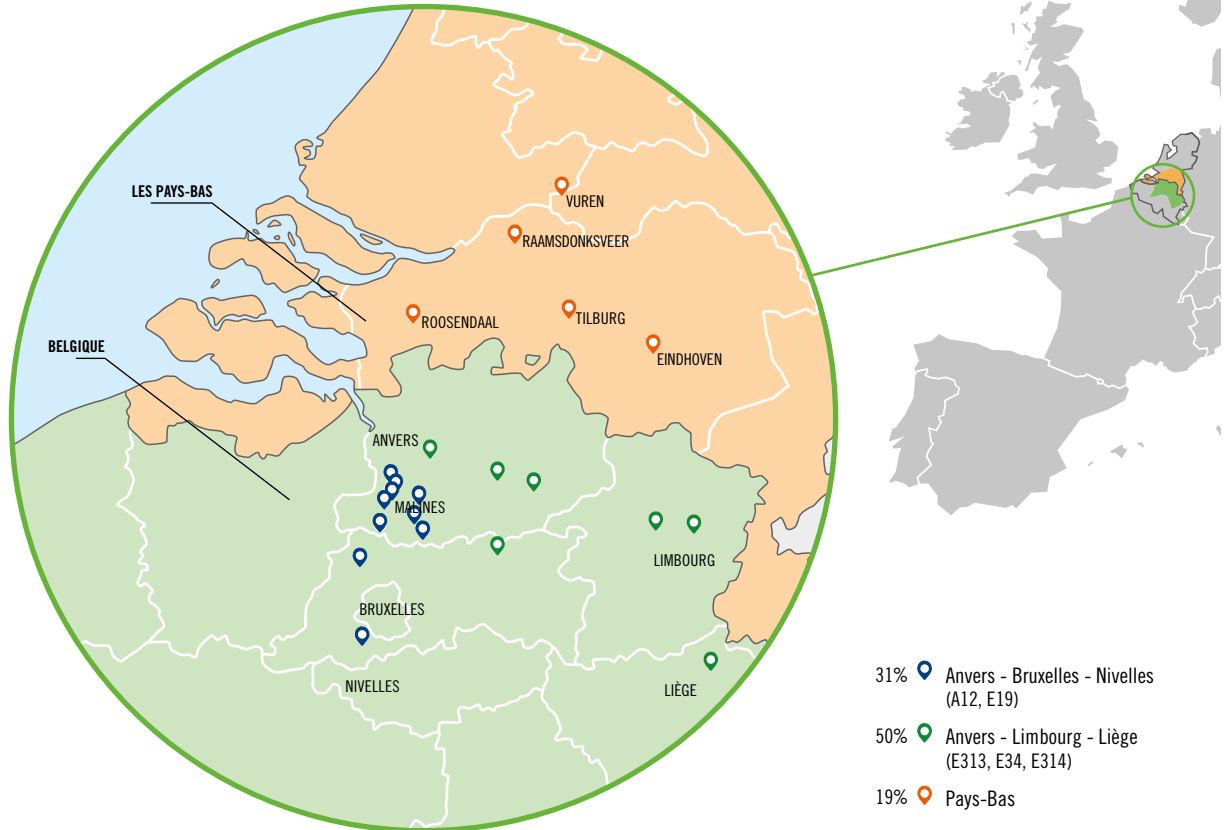
Bureaux



L'accent stratégique du portefeuille de bureaux se situe sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles, qui reste toujours la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique. Au 30 juin 2018, l'ensemble du portefeuille de bureaux d'Interinvest se situe dans cette région.



Immobilier logistique

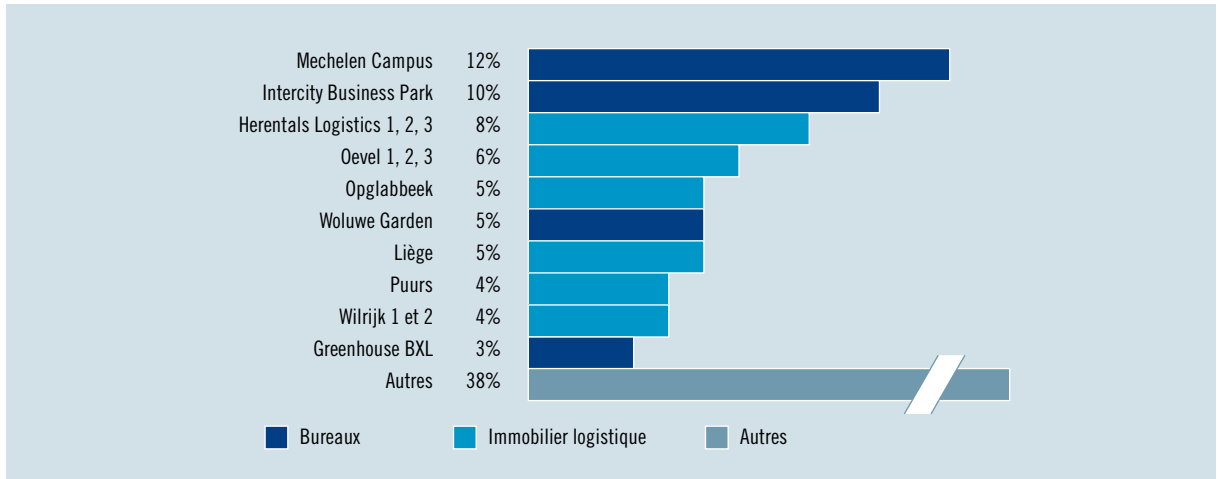


81% du portefeuille logistique se situe en Belgique sur les axes Anvers-Bruxelles-Nivelles (E19 et A12) et Anvers-Limbourg-Liège (E313) qui sont les principaux axes logistiques en Belgique. 19% du portefeuille logistique se situe aux Pays-Bas et se trouve dans les corridors logistiques du sud des Pays-Bas. Au 31 décembre 2017, la proportion logistique du portefeuille aux Pays-Bas ne représentait que 7%.

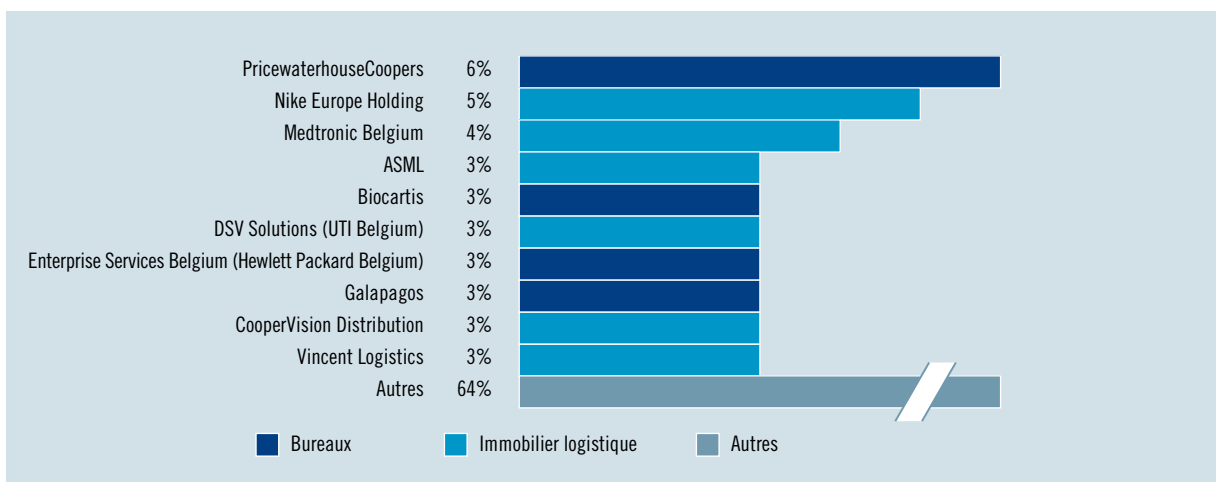




Répartition des risques des immeubles selon leur dimension¹



Répartition des risques selon les locataires²



Au 30 juin 2018, les revenus locatifs d'Interinvest sont répartis sur plus de 203 locataires différents, ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 36% des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et qui font partie de groupes internationaux.

Le 16 février 2018, Interinvest a lu dans la presse l'intention de Medtronic de fermer son site logistique d'Opglabbeek. Le loyer annuel de Medtronic représente environ 4 % de l'ensemble des revenus locatifs contractuels d'Interinvest. La première possibilité de résiliation du contrat est le 31 août 2022. Entre-temps les premières négociations avec Medtronic sont menées afin d'examiner les options d'une relocation éventuelle et la fin de la convention en 2022.

¹ Pourcentages calculés sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2018.

² Pourcentages sur base des loyers annuels contractuels.

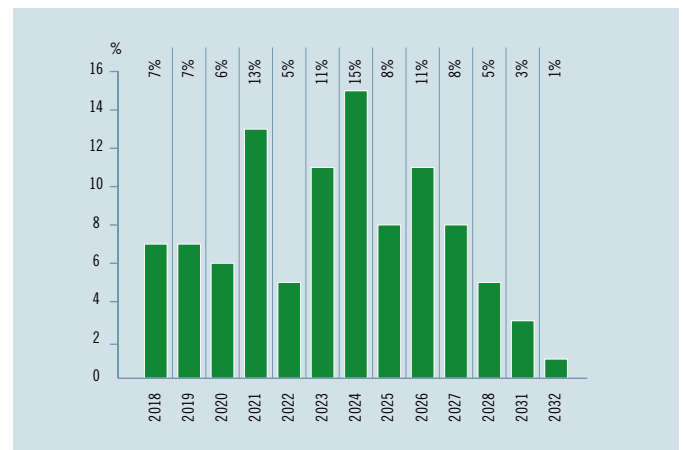


Évolution du portefeuille¹

Échéance finale des contrats dans l'ensemble du portefeuille

Les échéances finales sont bien réparties sur les prochaines années. 7% des contrats, sur base des revenus locatifs annuels, ont une échéance finale au deuxième semestre 2018 (11% au 31 décembre 2017). 2% de ces contrats se rapporte au portefeuille de bureaux et 5% à l'immobilier logistique. Les principaux sont Fiege à Puurs (1%) et Ceva Logistics Belgium à Boom (1%). Pour les contrats de bail qui viennent à échéance au deuxième semestre, des négociations en vue de la prolongation ou d'un autre contenu sont en cours dans la plupart des cas.

En 2019, 7% des contrats ont une échéance finale. De la totalité des contrats, 80% ont une échéance finale qui se situe après 2020.

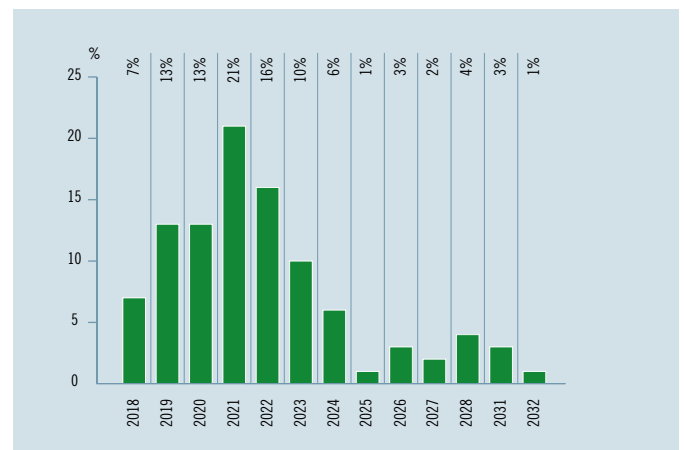


Prochaine échéance des contrats dans l'ensemble du portefeuille

Étant donné que la plupart des contrats sont du type 3/6/9, les locataires ont la possibilité de résilier leur contrat de bail tous les trois ans. Ce graphique montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire). Étant donné qu'Interinvest a plusieurs contrats de bail à long terme, la première échéance intermédiaire se situe en moyenne sur une période supérieure à trois ans. Lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail ou de la prolongation de contrats de bail existants, il est opté pour la conclusion de contrats de longue durée (type 6/9 ou 9 ans sans possibilité de résiliation).

Au deuxième semestre 2018, 7% des contrats, sur base des revenus locatifs annuels, ont une prochaine échéance. Il s'agit de presque tous les contrats (99%) qui viennent à échéance comme décrit ci-dessus.

Pour les contrats ayant une échéance intermédiaire (13%) en 2019 des pourparlers sont en cours avec la plupart des locataires pour la prolongation, ou la prise en occupation de l'espace qui se libérera.

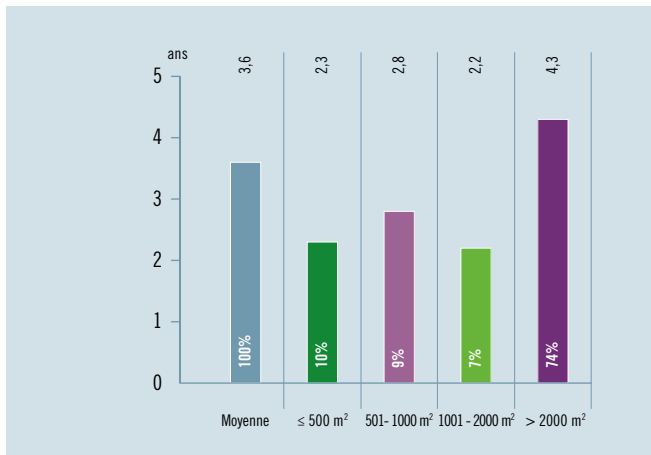


Ce graphique montre le scénario hypothétique au 30 juin 2018 au cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la prochaine échéance intermédiaire. C'est le pire des scénarios. Les locataires qui sont partis en 2017 n'ont résilié en moyenne qu'après une période locative de 14 ans.

¹ Les contrats flexibles pour les espaces de coworking et serviced offices ne sont pas pris en considération lors des calculs. Ils représentent actuellement moins de 1% des loyers contractuels annuels.



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

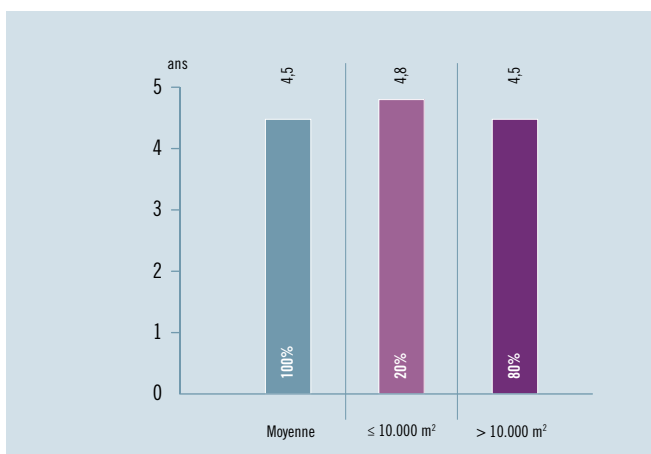


Pour les bureaux la durée de location moyenne (à partir du 1 juillet 2018) jusqu'à la prochaine échéance a augmenté et s'élève à 3,6 ans par rapport au 31 décembre 2017 (3,1 ans). Lors des transactions locatives des mois précédents, principalement les transactions se rapportant à une superficie supérieure à 2.000 m², la majorité des contrats ont été conclus à plus long terme que le 3/6/9 classique.

Pour les locataires importants (ceux au-dessus de 2.000 m²) qui représentent 74% des revenus locatifs restants et qui ont donc un grand impact sur les résultats d'Intervest, la prochaine échéance (au 1er juillet 2018) ne se situe que dans 4,3 ans (3,4 ans au 31 décembre 2017).

Au 30 juin 2018, la durée moyenne restante des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux est de 3,6 ans (3,1 ans au 31 décembre 2017). Pour les superficies supérieures à 2.000 m², elle est de 4,3 ans (3,4 ans au 31 décembre 2017).

Durée moyenne restante des contrats logistiques jusqu'à la prochaine échéance



Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 4,5 ans au 30 juin 2018. Malgré le fait que l'échéance finale ou intermédiaire des contrats de bail se rapproche, celle-ci a augmenté en comparaison à 4,4 ans au 31 décembre 2017, et ce essentiellement suite à l'acquisition de trois sites logistiques à Vuren, Raamsdonksveer et Eindhoven (Pays-Bas) qui sont loués à long terme.

Pour le portefeuille logistique, la durée moyenne restante des contrats de bail est de 4,5 ans au 30 juin 2018 (4,4 ans au 31 décembre 2017).

Évaluation du portefeuille

Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers au 30 juin 2018.

Expert immobilier	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield (B)	309.972	317.721
CBRE Valuation Services (B)	335.841	344.237
CBRE Valuation Advisory (Pays-Bas)	80.461	86.094
TOTAL	726.274	748.052

La valeur totale du portefeuille immobilier en pleine propriété, évaluée par les experts immobiliers, s'élève à € 726 millions. Compte tenu du droit d'utilisation pour les droits emphytéotiques sur un des immeubles à Oevel, qui en application d'IFRS 16 est dorénavant repris au bilan, la **juste valeur des immeubles de placement** s'élève à € 727 millions.



1.6. Situation de marché de l'immobilier professionnel en 2018

Les rapports de marchés rédigés par des bureaux spécialisés dans l'étude des marchés décrivent la situation des marchés immobiliers dans lesquels Intervest est active au premier semestre 2018 comme suit.

1.6.1. Le marché des bureaux

Tendances

L'amélioration du marché de l'emploi augmente la dynamique sur les marchés de la location. Entre-temps, beaucoup d'entreprises augmentent leur superficie locative, sont à la recherche de nouveaux bureaux ou examinent comment elles peuvent rendre plus attrayant leur espace de bureaux ou l'environnement de travail afin de répondre aux attentes du marché de l'emploi restreint.

Des concepts d'hébergement flexibles, axés sur les services, ne s'adressent plus seulement aux start-ups mais ont également la côte auprès des entreprises bien établies. Ils sont un catalyseur important lors du choix d'un immeuble, principalement parce qu'un environnement de travail agréable et inspirant dans une marché de l'emploi compétitif est important.

En ce qui concerne le marché du coworking et des bureaux offrant des services supplémentaires il y a, d'une part, les opérateurs, n'étant la plupart du temps pas propriétaires de bureaux, qui louent des espaces à long terme afin de les proposer à leurs clients avec l'offre des services supplémentaires (comme l'aménagement, WIFI, la réception etc.) sur base de périodes flexibles. D'autre part, il y a l'offre de lounges de coworking et de services supplémentaires qui font de plus en plus partie de l'offre d'investisseurs en biens immobiliers. Pour les investisseurs en bureaux, cela reste toutefois une part relativement limitée de leurs activités.



Greenhouse Mechelen

Greenhouse Antwerp

Greenhouse BXL



Le marché de la location

Bien qu'il existe une demande latente importante d'espaces de bureaux et une amélioration de la situation du marché, cette dynamique ne se traduit pas encore dans les chiffres globaux de prise en location. Ceci est surtout le cas à Bruxelles. Ce sont les grandes transactions de plus de 5.000 m² qui sont déterminantes pour les chiffres de prise en location à Bruxelles. Ces transactions locales importantes se rapportent à des projets de développement dont la concrétisation demande plus de temps. Aux cours des mois écoulés un nombre de dossiers importants affichent la dynamique du marché.

Aussi bien le nombre de transactions que les superficies louées sur le marché sont restés en dessous de la moyenne quinquennale. Au niveau national la prise en location est inférieure de 12% et le nombre de transactions de 7%.

Sur le marché de la location bruxellois il est frappant de constater qu'environ 20% de la prise en location a été réalisée par des opérateurs de business centres, de bureaux proposant des services et du coworking.

Les loyers et la disponibilité se développent toutefois sur tous les marchés principaux de façon positive pour les bureaux de qualité qui répondent aux attentes du marché. Les aspects comme expérience et durabilité sont les fils conducteurs. Le taux de disponibilité qui s'élève à 82% pour l'ensemble du marché bruxellois est le moins élevé depuis 2007. Dans la périphérie bruxelloise, le marché où

Intervest est active, le taux de disponibilité s'élève à environ 14%. Une nuance importante est le fait que dans les environs de l'aéroport le choix d'immeubles attrayants qui répondent aux attentes des entreprises est toutefois limité. Cette situation de marché est favorable pour des projets comme Greenhouse BXL. Les locations récentes en sont la preuve.

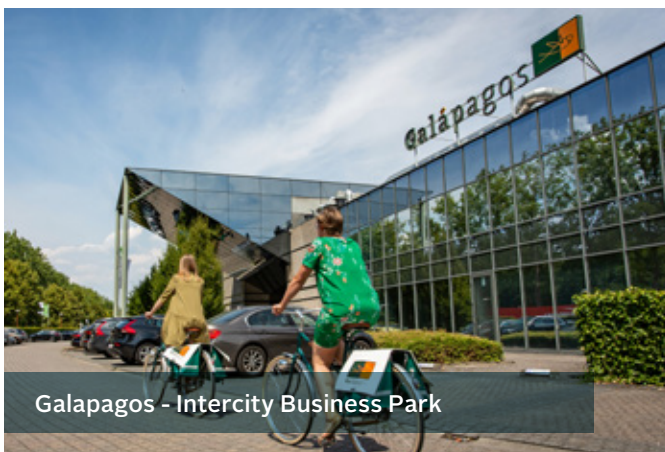
Pour les nouveaux immeubles les loyers de premier ordre dans le CBD de Bruxelles s'élèvent entre-temps à € 315/m²/an mais également à Anvers et Gand des loyers de premier ordre atteignant € 155/m²/an sont à noter.

La bonne performance du marché malinois avec une prise en location de 15.917 m² sont également frappantes et résultent en large mesure des extensions des entreprises de croissance comme, entre autres, Galapagos. Il existe ici aussi un marché de coworking. Les opérateurs de centres de coworking s'orientent vers Malines principalement en raison de sa situation stratégique entre Anvers et Bruxelles. Étant donné sa position de marché importante dans cette région, Intervest profite de ces bons chiffres de prise en location.

À Anvers, 40.719 m² ont été loués lors de 80 transactions. Le nombre important de transactions sont la preuve que ce marché aussi se porte bien. Les chiffres de prise en location correspondent plus ou moins à ceux des autres années.

Le marché de l'investissement

Sur le marché des bureaux bruxellois, des bureaux ont été négociés pour € 1.039 millions. Des investisseurs belges et étrangers montrent un vif intérêt pour des investissements dans le marché des bureaux. Les rendements de premier ordre se situent aux alentours de 4,4% et atteignent même 3,6% pour des immeubles loués à long terme. Des rendements supérieurs à 7% sont encore possibles pour les immeubles loués à de multiples locataires dans la périphérie bruxelloise et les autres villes de bureaux. L'intérêt d'investissements dans des bureaux situés à ces emplacements augmente également.



Galapagos - Intercity Business Park

1.6.2. Le marché de l'immobilier logistique

Tendances

À long terme, la demande de plateformes logistiques continuera à augmenter et elle se portera plus sur des complexes avancés. Consolidation et e-commerce sont les principaux moteurs de l'activité de marché. Le marché attire également plus d'attention au caractère multimodal des sites et est axé principalement sur des nouvelles constructions.

Le marché de la location

Les performances du marché de la location logistique ont été très différentes dans les marchés partiels où Interinvest est active. Sur le marché intérieur belge la prise en location logistique ne comprenait que 89.000 m², ou la deuxième prise en location la moins élevée depuis 2010. Aux Pays-Bas, par contre, une prise en location record de 1,4 millions m² a été réalisée au premier semestre 2018. Cette grande différence provient du fait que les Pays-Bas parviennent momentanément mieux à attirer des opérations européennes importantes. La Belgique dispose cependant d'un réseau multimodal qui est au moins aussi performant que celui des Pays-Bas et la Belgique se situe en distance absolue plus près des régions européennes ayant un fort pouvoir d'achat (région de la Ruhr, la Bavière et Paris).

Une contradiction comparable se rapporte également au volume des transactions. Tandis que ce volume augmente aux Pays-Bas, celui-ci diminue en Belgique. En raison de la pénurie de terrains et de personnel qualifié aux Pays-Bas, il est toutefois supposé que la Belgique attirera dans les prochaines années plus de grandes opérations logistiques. Un développement de grande envergure tel que Genk Green Logistics apporte une réponse.

Le taux de disponibilité sur le marché de location est heureusement relativement bas aussi bien en Belgique qu'aux Pays-Bas en raison du nombre peu élevé de développements spéculatifs pour de nouveaux immeubles logistiques. Il y a temporairement plus que de coutume des superficies disponibles sur l'axe Anvers-Bruxelles.

La disponibilité d'immeubles logistiques modernes est limitée. Une part importante du marché de la location est orientée vers des solutions built-to-suit pour des superficies relativement importantes. À proximité des grandes villes (Bruxelles, Anvers) la disponibilité de terrains pour le développement d'immobilier logistique est limitée.

Généralement parlant les loyers sont stables. En cas d'emplacements moins favorables ou d'immeubles moins récents une pression relative sur les loyers est à noter. Les candidats locataires comparent les loyers des immeubles existants à ceux des nouveaux projets qui sont mis sur le marché à des loyers compétitifs.

Le marché de l'investissement

Les rendements sur le marché de l'investissement sont sous pression. En raison de la demande d'investissements logistiques de qualité et des taux d'intérêt bas, des prix élevés sont payés également dans ce segment. C'est une donnée internationale, où d'importants volumes en particulier sont réalisés. Les rendements pour les meilleurs produits se situent aux alentours de 6%. Aux Pays-Bas des objets de grande envergure loués à long terme sont entre-temps négociés à des rendements se situant entre 4,5% et 5%.

1.7. Analyse des résultats¹

Les **revenus locatifs** d'Intervest s'élèvent au premier semestre 2018 à € 22,9 millions (€ 21,0 millions) et augmentent ainsi de € 1,9 million ou une hausse de 9% par rapport au premier semestre 2017.

Dans le segment des bureaux il y a une légère hausse de € 0,1 million des revenus locatifs. La perte des revenus locatifs après le départ de Deloitte à Diegem au 31 janvier 2017 et le redéveloppement consécutif du site en Greenhouse BXL sont entre-temps compensés par les nouvelles locations des espaces inoccupés a, entre autres, Mechelen Campus Toren et Woluwe Garden.

Dans le portefeuille logistique les revenus locatifs augmentent de € 1,9 million. C'est une augmentation de 17% par rapport au premier semestre 2017. La hausse provient essentiellement des investissements dans le segment logistique au cours de 2017 à notamment Oevel, Aarschot et Zellik, Tilburg et Raamsdonksveer et des extensions réalisées en 2017 à Herentals et Herstal.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 3,6 millions pour le premier semestre 2018 (€ 3,3 millions). L'augmentation de € 0,3 million résulte principalement de l'augmentation des frais de gestion relatifs aux biens immobiliers de € 0,2 million, conséquence de l'expansion de l'équipe chargée des acquisitions et du renforcement de l'équipe chargée de l'immobilier logistique.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 1,7 million au 30 juin 2018 (€ 1,6 million). Cette légère hausse provient essentiellement de l'augmentation des frais de personnel, d'hébergement et de bureaux, suite à l'élargissement de l'effectif ainsi que des frais de conseil plus élevés effectués dans le cadre de la croissance de la société.

La hausse des revenus locatifs combinée à l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières résultent en une hausse de € 1,6 million ou 9% du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** au premier semestre 2018, qui s'élève à € 18,2 millions (€ 16,6 millions).

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent au premier semestre 2018 à € 8,9 millions (€ -5,4 millions). L'augmentation des variations de la juste valeur est attribuée essentiellement au portefeuille logistique principalement où l'aiguisement des rendements aux Pays-Bas et la plus-value sur les nouvelles acquisitions ont un effet positif commun de € 4,4 millions sur le portefeuille néerlandais. Le portefeuille logistique en Belgique donne lieu à une plus-value de € 1,1 million au 30 juin 2018. Les variations de la juste valeur du portefeuille de bureaux s'élèvent au 30 juin 2018 à € 3,4 millions et se rapportent principalement à Mechelen Campus et Woluwe Garden, une conséquence des locations du semestre écoulé.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève au 30 juin à € - 1,5 million (€ 0,3 million) et comprend essentiellement la provision pour les impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement qui appartiennent aux sociétés du périmètre d'Intervest aux Pays-Bas et en Belgique.

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs au premier semestre 2017.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur)** s'élève au premier semestre 2018 à € -3,8 millions (€ -3,5 millions). L'augmentation des frais de financement résulte de la croissance du portefeuille immobilier. Les refinancements réalisés en 2017 en vue de l'optimisation de la structure du financement donnent lieu à une compensation partielle de l'augmentation de ces frais. Le taux d'intérêt moyen des financements de la société s'élève au premier semestre 2018 à 2,5% y compris les marges bancaires (2,6% au 30 juin 2017).

2,5%  0,1%

Le taux moyen des financements continue à baisser et passe de 2,6% en 2017 à 2,5% au premier semestre 2018.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** comprennent la hausse de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à IAS 39, ne peuvent être classés comme instrument de couverture du flux de trésorerie, d'un montant de € -0,4 million (€ 0,7 million).

Pour le premier semestre 2018, le **résultat net** d'Interinvest s'élève à € 21,3 millions (€ 8,7 millions) et peut être réparti comme suit:

- l'**EPRA résultat** de € 14,3 millions (€ 13,1 millions) ou une augmentation de € 1,2 million ou 9% suite principalement à la hausse des revenus locatifs combinée à l'augmentation des frais généraux, des charges immobilières et des frais de financement
- le **résultat sur portefeuille** de € 7,3 millions (€ -5,2 millions)
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** d'un montant de € -0,4 million (€ 0,7 million).

Pour le premier semestre 2018, l'EPRA résultat s'élève à € 14,3 millions. Compte tenu de la moyenne pondérée des 18.510.303 actions, cela représente pour le premier semestre 2018 un **EPRA résultat par action** de € 0,77 (€ 0,77).

CHIFFRES CLÉS	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Nombre d'actions à la fin de la période	18.891.443	18.405.624	17.740.407
Nombre d'actions copartageantes	18.891.443	17.740.407	17.740.407
Moyenne pondérée du nombre d'actions	18.510.303	17.409.850	17.040.738
Résultat net * (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,15	1,22	0,51
EPRA résultat net * (6 mois/1 an/6 mois) (€)	0,77	1,58	0,77
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,36	19,52	18,78
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,30	20,35	19,64
Taux d'endettement (max. 65%) (%)	48,4%	44,6%	46,5%

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

Au 30 juin 2018, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,36 (€ 19,52 au 31 décembre 2017). Étant donné que le cours boursier de l'action Interinvest (INTO) est de € 21,65 au 30 juin 2018, l'action cote à la date de clôture avec une prime de 12% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Au premier semestre 2018, il y a un renforcement des **capitaux propres** de la société de € 10 millions suite au dividende optionnel où il a été opté pour 57,5% des actions pour l'apport du droit de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement en espèces. 485.819 actions nouvelles ont été créées de sorte que le nombre total d'actions Interinvest s'élève au 30 juin 2018 à 18.891.443 (18.405.624 unités au 31 décembre 2017). Les actions nouvelles créées participent au résultat de la société à partir du 1 janvier 2018.

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 275 millions (€ 256 millions au 31 décembre 2017) et comprennent principalement les dettes financières non courantes. Celles-ci se composent essentiellement des financements bancaires à long terme d'un montant de € 235 millions, dont l'échéance se situe après le 30 juin 2019 et de l'emprunt obligataire émis en mars 2014 dont le revenu net s'élève à € 35 millions. D'autre part les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 2 millions des couvertures de cash-flow conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes. Au 30 juin 2018, une provision de € 2 millions a été créée pour les impôts différés.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 113 millions (€ 64 millions au 31 décembre 2017) et se composent de € 53 millions de dettes financières courantes (prêts bancaires et un emprunt obligataire échéant avant le 30 juin 2019), de € 3 millions de dettes commerciales et autres dettes courantes et de € 19 millions de comptes de régularisation. Il y a au 30 juin 2018 un passif courant de € 37 millions suite à l'obligation d'achat des immeubles à Raamsdonksveer et Eindhoven qui a été remplie le 6 juillet 2018.

EPRA - CHIFFRES CLÉS	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
EPRA résultat par action (€) sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions	0,77	1,58	0,77
EPRA VAN par action (€)	19,48	19,62	18,90
EPRA VANNN par action (€)	19,16	19,28	18,50
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (%)	6,0%	6,0%	6,0%
EPRA RIN ajusté (%)	6,2%	6,2%	6,1%
EPRA taux de vacance locative (%)	10,2%	13,8%	14,7%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (%)	22,9%	20,6%	23,2%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (%)	21,0%	19,1%	21,6%

Au 30 juin 2018, l'EPRA RIN et L'EPRA RIN ajusté restent stables par rapport au 31 décembre 2017.

Au 30 juin 2018, l'EPRA ratio de coûts est toujours plus élevé qu'au 31 décembre, étant donné qu'en raison de l'application d'IFRIC 21 les coûts du précompte immobilier annuel pour les immeubles et la taxe boursière annuelle doivent être entièrement pris en résultat au premier trimestre de l'exercice.

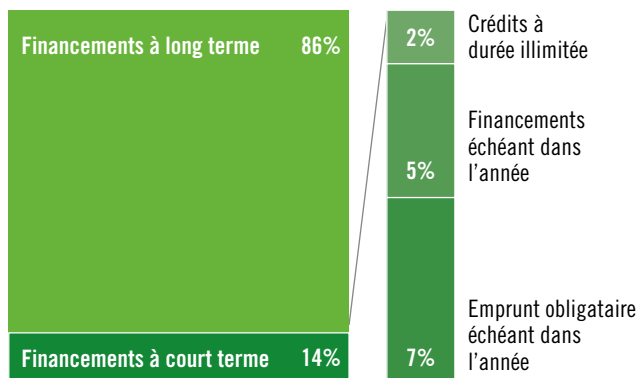
L'EPRA ratio de coûts a baissé au 30 juin 2018 par rapport au 30 juin 2017 en raison de la hausse des revenus locatifs suite aux acquisitions, partiellement compensée par l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières.

1.8. Structure financière

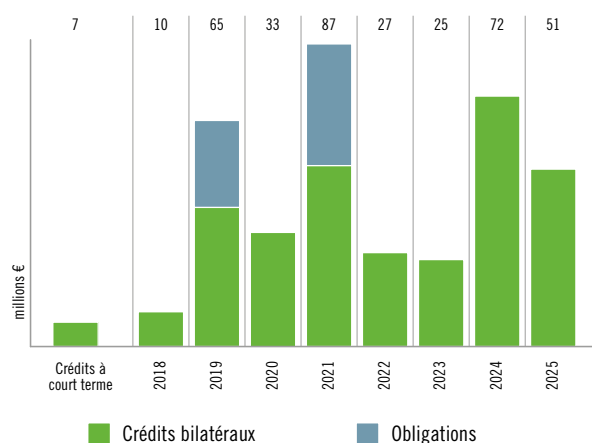
La politique de financement d'Interinvest est axée sur le financement optimal de la stratégie de croissance de la société. Une relation équilibrée entre les dettes et les capitaux propres est recherchée ayant pour but de maintenir le taux d'endettement entre 45% et 50%. Interinvest veille à disposer de suffisamment de moyens disponibles pour financer les projets en cours et à pouvoir répondre aux opportunités de croissance. Une bonne diversification des diverses sources de financement est ambitionnée, ainsi qu'une répartition adéquate des dates d'échéance des financements. Interinvest consacre une attention permanente à la gestion active des risques financiers qui comprennent les risques liés aux taux d'intérêt, les risques de liquidité et les risques de financements.

Les principales caractéristiques de la structure financière au 30 juin 2018 sont les suivantes.

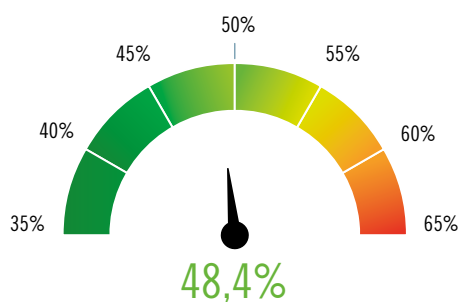
- Montant des dettes financières: € 323 millions (hors la valeur de marché des dérivés financiers).
- 86% des lignes de crédit sont des financements à long terme pour une durée moyenne restante de 4,4 ans.
- 14% des lignes de crédit sont des financements à court terme, dont 2% se compose de financements à durée illimitée (€ 7 millions), 5% de deux crédits (d'un montant total de € 20 millions) qui viennent à échéance dans l'année et 7% (€ 25 millions) d'un emprunt obligataire dont l'échéance se situe au 1 avril 2019.



- 84% des lignes de crédit sont des crédits bilatéraux, 16% des emprunts obligataires.
- Au 30 juin 2018 il y a encore € 55 millions de lignes de crédit consenties, non utilisées pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité de la société.
- Dates d'échéance des crédits réparties entre 2018 et 2025.



- Répartition des crédits auprès de 7 institutions financières européennes et les obligataires.
- Taux de couverture: 64% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt, 36% ont un taux d'intérêt variable; des crédits utilisés 75% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 25% un taux d'intérêt variable au 30 juin 2018.
- En juin 2018, Intervest a acheté deux swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel global de € 25 millions en remplacement de deux swaps de taux d'intérêt d'un montant notionnel de € 20 millions échus en janvier 2018. Les nouveaux swaps de taux d'intérêt sont partiellement avec floor et ont un taux d'intérêt moyen de 0,6% et une durée de 6 et 6,6 ans.
- La durée moyenne restante des instruments de couverture s'élève à 3,8 ans au 30 juin 2018. Taux de couverture y compris des financements à taux d'intérêt fixe: durée moyenne restante de 3,4 ans.
- Valeur de marché des dérivés financiers: € 2 millions en négatif.
- Taux d'intérêt moyen des financements au premier semestre 2018: 2,5% y compris les marges bancaires (2,6% pour l'exercice 2017).
- Taux de couverture des intérêts de 4,8 au premier semestre 2018 (4,7 pour l'exercice 2017).
- Taux d'endettement de la société: 48,4% au 30 juin 2018 (maximum légal: 65%).



*Taux d'endettement de 48,4%
au 30 juin 2018
(44,6% au 31 décembre 2017).*

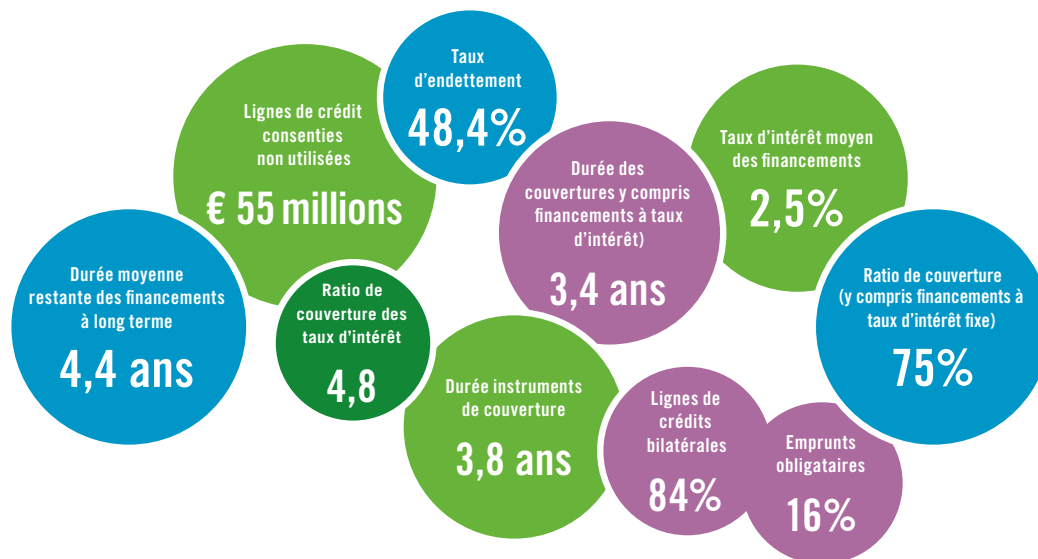
- Aucune modification au premier semestre 2018 dans les covenants existants contractés.
- Au 30 juin 2018 la SIR publique satisfait à ses covenants.



Au 30 juin 2018, le taux d'endettement de la société s'élève à 48,4% et augmente ainsi de 3,8% par rapport au 31 décembre 2017 (44,6%). Cela provient essentiellement des acquisitions réalisées au premier semestre 2018 qui ont toutes été financées au moyen de capitaux d'emprunt.

La société dispose au 30 juin 2018 de € 55 millions de lignes de crédit non utilisées. Afin de garantir la poursuite de la croissance de la société des émissions de titres de créances et des émissions d'actions en vue du financement seront toujours étudiées et alignées, dans la mesure du possible, sur les investissements immobiliers projetés.

En vue de poursuivre la diversification de ses sources de financement, Intervest a émis en juillet 2018 un papier commercial d'une durée de 3 mois (durée maximale 1 an) pour un montant de € 30 millions (€ 70 millions au maximum). L'émission est entièrement couverte par des lignes de back-up des banques accompagnatrices (la Banque Belfius et KBC Bank) et des lignes de crédit non utilisées, servant de garantie pour le refinancement, si le placement ou la prolongation du papier commercial pourraient s'avérer impossible ou que partiellement possible. Cette émission n'est pas encore reprise dans la description ci-dessus de la structure financière.



1.9. L'action Intervest

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

Au 30 juin 2018, l'action Intervest (INTO) a clôturé le premier semestre 2018 à € 21,65 par rapport à € 22,49 au 31 décembre 2017. Le cours de l'action de la SIR publique a baissé au premier semestre 2018 de € 0,84. Le 23 mai 2018 un dividende brut de € 1,40 a été distribué aux actionnaires. Compte tenu du réinvestissement de ce dividende, l'action Intervest offre un rendement sur le cours boursier de 2% pour le premier semestre 2018. L'action est cotée au 30 juin 2018 avec une prime de 12%.

CHIFFRES CLÉS	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Nombre d'actions à la fin de la période	18.891.443	18.405.624	17.740.407
Nombre d'actions copartageantes	18.891.443	17.740.407	17.740.407
Moyenne pondérée du nombre d'actions	18.510.303	17.409.850	17.040.738
Free float (%)	84%	83%	83%
Valeur nette par action (juste valeur) (€)	19,36	19,52	18,78
Cours boursier à la date de clôture (€)	21,65	22,49	22,40
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	12%	15%	19%
Capitalisation boursière (millions €)	409	414	397
Nombre d'actions négociées par 6 mois/ 1 an/ 6 mois	1.410.947	2.898.600	1.570.040
Nombre moyen d'actions négociées par jour	11.198	11.323	12.363
Vélocité* de l'action (%)	14,9%	15,7%	17,7%

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

Évolution du cours boursier au premier semestre 2018



Structure d'actionariat

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

Au 30 juin 2018 les actionnaires suivants sont connus de la société.

Nom	Nombre d'actions	Date notifications de transparence	%
FPIM/SFPI (y compris le Groupe Belfius)	1.788.821	24/Août/16	9,47%
Allianz	1.258.474	19/Fév/16	6,66%
Foyer Finance S.A.	678.235	22/Août/17	3,59%
De Eik nv	665.217	22/Déc/17	3,52%
Patronale Life	623.584	11/Mai/17	3,30%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	13.877.112		73,46%
TOTAL	18.891.443		100%



1.10. Facteurs de risques pour les mois restants de 2018

En 2018, le conseil d'administration d'Intervest a de nouveau consacré de l'attention aux facteurs de risques auxquels Intervest est confrontée: risques du marché, risques d'exploitation, risques financiers et risques réglementaires. Le conseil d'administration d'Intervest confirme la validité de ces risques auxquels la société peut être confrontée, leur impact éventuel et la stratégie utilisée pour tempérer cet impact éventuel, comme cela est indiqué dans le Rapport financier annuel 2017 qui peut être consulté sur le site web www.intervest.be.

1.11. Prévisions

Intervest poursuivra également au deuxième semestre 2018 son **plan de croissance stratégique** axé sur la réorientation de son portefeuille de bureaux et l'extension de son portefeuille immobilier logistique. L'objectif est d'accroître le portefeuille immobilier, qui s'élève au 30 juin 2018 à € 727 millions afin d'atteindre € 800 millions fin 2018. Des négociations relatives à plusieurs acquisitions sont en cours au deuxième semestre 2018, dont la réalisation est prévue en 2019, de sorte que la confiance d'atteindre l'objectif espéré est grande.

La passation de l'acte authentique de **Genk Green Logistics** pour l'achat du terrain est planifiée au troisième trimestre 2018. Le prix d'achat de € 3 millions pour le terrain sera payé alors. La commercialisation des nouvelles constructions sur le site Ford a déjà commencé. Dans le courant de 2019 et 2020 Genk Green Logistics paiera en plusieurs phases sa contribution aux travaux de démolition, d'assainissement et d'infrastructure en fonction de la progression des travaux, et ce pour un montant total d'environ € 12 millions.

Dans le **portefeuille de bureaux** le redéveloppement de Greenhouse BXL à Diegem sera terminé au deuxième semestre 2018. Selon toute attente, les travaux de construction seront achevés en septembre et les premiers locataires pourront alors s'y installer. La poursuite de la commercialisation de la superficie restante est en cours et il est prévu d'ouvrir fin septembre le lounge de coworking.

La location réussie de Greenhouse BXL montre qu'Intervest répond parfaitement aux attentes du marché de la location. Compte tenu de la dynamique qui est présente sur le marché de la location des bureaux, Intervest est optimiste quant à la poursuite des activités locatives dans le segment des bureaux.

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier s'élève au 30 juin 2018 à 90%. Sans tenir compte du projet de redéveloppement de Greenhouse BXL le taux d'occupation s'élève à 93%. L'augmentation de la rétention des locataires en prolongeant la durée des contrats de bail reste le défi au niveau de l'asset management.

L'évolution du taux d'occupation dans le segment logistique dépendra en large mesure des relocations des sites de Puurs et Boom. Le 16 février 2018, Intervest a lu dans la presse l'intention de Medtronic de fermer son site logistique d'Opglabbeek. Le loyer annuel de Medtronic représente environ 4 % de l'ensemble des revenus locatifs contractuels d'Intervest. La première possibilité de résiliation du contrat est le 31 août 2022. Entre-temps les premières négociations avec Medtronic sont menées afin d'examiner les options en vue d'une relocation éventuelle et de la fin de la convention en 2022.

Sur base de ses résultats semestriels et des prévisions au 30 juin 2018, Intervest s'attend à un **EPRA résultat par action** pour l'exercice 2018 se situant entre € 1,57 et € 1,62 (€ 1,58 pour l'exercice 2017), sauf fluctuations imprévues des taux d'intérêt.

Dans le cadre de sa stratégie de croissance annoncée, Intervest avait déjà décidé en mars 2016 de prévoir un **dividende brut** pour les exercices 2016, 2017 et 2018 de minimum € 1,40 par action. Sur base du cours de clôture au 30 juin 2018 (€ 21,65) cela revient à un rendement brut du dividende de 6,5%.

2. Chiffres semestriels consolidés

2.1. Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	30.06.2018	30.06.2017
Revenus locatifs	22.945	20.999
Charges relatives à la location	-44	43
RÉSULTAT LOCATIF NET	22.901	21.042
Récupération de charges immobilières	259	561
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7.530	6.596
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-105	-100
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7.530	-6.596
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	370	59
RÉSULTAT IMMOBILIER	23.425	21.562
Frais techniques	-561	-794
Frais commerciaux	-149	-113
Charges et taxes sur immeubles non loués	-435	-321
Frais de gestion immobilière	-2.043	-1.841
Autres charges immobilières	-378	-262
Charges immobilières	-3.566	-3.331
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	19.859	18.231
Frais généraux	-1.642	-1.585
Autres revenus et charges d'exploitation	-9	-2
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	18.208	16.644
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8.866	-5.417
Autre résultat sur portefeuille	-1.518	260
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	25.556	11.487
Revenus financiers	9	130
Charges d'intérêt nettes	-3.811	-3.665
Autres charges financières	-5	-2
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-381	744
Résultat financier	-4.188	-2.793
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	21.368	8.694
Impôts	-70	-20
RÉSULTAT NET	21.298	8.674



en milliers €	30.06.2018	30.06.2017
RÉSULTAT NET	21.298	8.674
Note:		
EPRA résultat	14.331	13.087
Résultat sur portefeuille	7.348	-5.157
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-381	744
Attribuables aux:		
Actionnaires de la société mère	21.298	8.674
Intérêts minoritaires	0	0

	30.06.2018	30.06.2017
RÉSULTAT PAR ACTION		
Nombre d'actions copartageantes	18.891.443	17.740.407
Moyenne pondérée du nombre d'actions	18.510.303	17.040.738
Résultat net (€)	1,15	0,51
Résultat net dilué (€)	1,15	0,51
EPRA résultat (€)	0,77	0,77

2.2. Résultat global consolidé résumé

en milliers €	30.06.2018	30.06.2017
RÉSULTAT NET	21.298	8.674
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	21.298	8.674
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	21.298	8.674
Intérêts minoritaires	0	0



2.3. Bilan consolidé résumé

ACTIF en milliers €	30.06.2018	31.12.2017
ACTIFS NON COURANTS	727.862	663.846
Immobilisations incorporelles	521	501
Immeubles de placement	726.655	662.539
Autres immobilisations corporelles	497	611
Actifs financiers non courants	176	182
Créances commerciales et autres actifs non courants	13	13
ACTIFS COURANTS	25.440	15.572
Créances commerciales	11.697	9.609
Créances fiscales et autres actifs courants	4.609	3.471
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.528	728
Comptes de régularisation	7.606	1.764
TOTAL DE L'ACTIF	753.302	679.418
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.06.2018	31.12.2017
CAPITAUX PROPRES	365.826	359.366
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	365.826	359.366
Capital	172.147	167.720
Primes d'émission	117.213	111.642
Réserves	55.168	58.818
Résultat net de l'exercice	21.298	21.186
Intérêts minoritaires	0	0
PASSIF	387.476	320.052
Passifs non courants	274.898	255.584
Dettes financières non courantes	269.587	252.371
<i>Établissements de crédit</i>	234.823	192.675
<i>Emprunt obligataire</i>	34.764	59.696
Autres passifs financiers non courants	2.037	2.020
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	1.449	1.001
Passifs d'impôts différés	1.825	192
Passifs courants	112.578	64.468
Dettes financières courantes	53.107	46.805
<i>Établissements de crédit</i>	28.107	46.805
<i>Emprunt obligataire</i>	25.000	0
Autres passifs financiers courants	362	3
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.255	2.290
Autres passifs courants	36.850	217
Comptes de régularisation	19.004	15.153
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	753.302	679.418

2.4. Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	30.06.2018	30.06.2017
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	728	412
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation	10.777	14.008
Résultat d'exploitation	25.556	11.487
Intérêts payés	-5.034	-5.212
Autres éléments non opérationnels	-66	110
Ajustement du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	-7.110	5.588
• Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	194	171
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8.866	5.417
• Étalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires	44	260
• Autre résultat sur portefeuille	1.518	-260
Variation du besoin en fonds de roulement	-2.569	2.035
Mouvement de l'actif	-3.922	1.393
Mouvement du passif	1.353	642
2. Flux de trésorerie des activités d'investissement	-18.658	-12.576
Investissements dans des immeubles de placement existants	-2.885	-2.594
Acquisition des immeubles de placement*	-3.772	-9.683
Achats des actions de sociétés immobilières	-11.901	0
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles	-100	-299
3. Flux de trésorerie des activités de financement	8.681	-51
Remboursement d'emprunts	-3.999	-267
Retrait d'emprunts	27.450	14.675
Passifs non courants reçus comme garantie	68	-34
Paiement de dividendes	-14.838	-14.425
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DU SEMESTRE	1.528	1.793

* Le solde du prix d'achat d'Eindhoven et Raamsdonksveer d'un montant de € 34 millions a été payé lors de l'acte de livraison le 6 juillet 2018 et il n'est par conséquent pas repris à la rubrique acquisition des immeubles de placement de l'aperçu du flux de trésorerie du 30 juin 2018.

2.5. Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Total capitaux propres
Bilan au 31 décembre 2016	152.948	90.821	61.734	20.582	326.085
Résultat global du premier semestre 2017				8.674	8.674
Transferts par l'affectation du résultat 2016:					
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			-15.980	15.980	0
Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			587	-587	0
Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée			1.547	-1.547	0
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents			5.546	-5.546	0
Transfert aux autres réserves			5.384	-5.384	0
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2016	3.835	5.238			9.073
Émission d'actions suite à l'apport en nature d'un bien immobilier situé à Aarschot (5 mai 2017)	1.969	3.181			5.150
Émission d'actions suite à l'apport en nature d'un bien immobilier situé à Oevel (5 mai 2017)	2.906	4.694			7.600
Dividende de l'exercice 2016				-23.498	-23.498
Bilan au 30 juin 2017	161.658	103.934	58.818	8.674	333.084
Bilan au 31 décembre 2017	167.720	111.642	58.818	21.186	359.366
Résultat global du premier semestre 2018				21.298	21.298
Transferts par l'affectation du résultat 2017:					
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			-4.985	4.985	0
Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-2.378	2.378	0
Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée			1.119	-1.119	0
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents			2.593	-2.593	0
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2017	4.427	5.571			9.998
Dividende de l'exercice 2017				-24.837	-24.837
Bilan au 30 juin 2018	172.147	117.213	55.168	21.298	365.826



2.6. Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés

2.6.1. Compte de résultats consolidés résumés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ en milliers €	Bureaux		Immobilier logistique		Corporate		TOTAL	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Revenus locatifs	9.975	9.899	12.970	11.100			22.945	20.999
Charges relatives à la location	3	32	-47	11			-44	43
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	204	491	320	29			524	520
RÉSULTAT IMMOBILIER	10.182	10.422	13.243	11.140			23.425	21.562
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.322	8.554	11.537	9.677	-1.651	-1.587	18.208	16.644
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.391	2.795	5.475	-8.212			8.866	-5.417
Autre résultat sur portefeuille	-369	167	-1.149	93			-1.518	260
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	11.344	11.516	15.863	1.558	-1.651	-1.587	25.556	11.487
Résultat financier					-4.188	-2.793	-4.188	-2.793
Impôts					-70	-20	-70	-20
RÉSULTAT NET	11.344	11.516	15.863	1.558	-5.909	-4.400	21.298	8.674

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ: CHIFFRES CLÉS en milliers €	Bureaux		Immobilier logistique		TOTAL	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Juste valeur des immeubles de placement	310.353	304.250	416.302	358.289	726.655	662.539
Surface locative totale (m ²)	209.929	210.457	667.350	584.439	877.279	794.896
Taux d'occupation (%)	82%	76%	97%	98%	90%	86%
Taux d'occupation hors projet de redéveloppement Greenhouse BXL (%)	87%	85%	97%	98%	93%	91%



SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE en milliers €	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		Corporate		TOTAL	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Revenus locatifs	22.108	20.911	837	88			22.945	20.999
Charges relatives à la location	-44	43	0	0			-44	43
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	524	520	0	0			524	520
RÉSULTAT IMMOBILIER	22.588	21.474	837	88			23.425	21.562
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	19.060	18.169	799	62	-1.651	-1.587	18.208	16.644
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.488	-5.030	4.378	-387			8.866	-5.417
Autre résultat sur portefeuille	-580	260	-938	0			-1.518	260
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	22.968	13.399	4.239	-325	-1.651	-1.587	25.556	11.487
SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE: CHIFFRES CLÉS en milliers €	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		TOTAL			
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Juste valeur des immeubles de placement	645.813	638.440	80.461	24.099	726.274	662.539	726.274	662.539
Surface locative totale (m ²)	762.415	761.060	1.14.864	33.836	877.279	794.896	877.279	794.896
Taux d'occupation (%)	89%	86%	100%	100%	90%	86%	90%	86%

2.6.2. Principes pour la rédaction des chiffres semestriels

Les chiffres semestriels consolidés résumés sont rédigés sur base des principes d'information financière conformément à IFRS et IAS 34 "Informations financières intermédiaires". Pour ces chiffres semestriels résumés, les mêmes principes d'informations financières et méthodes de calculs sont utilisés que ceux utilisés pour les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2017. Intervest a seulement opté pour une application anticipée de la nouvelle norme IFRS 16 Leases (1/1/2019). Par conséquent pour les chiffres semestriels 2018 un droit d'utilisation et l'obligation afférente d'un montant de € 0,4 million est repris au bilan pour les droits emphytéotiques sur un des immeubles à Oevel. L'impact de cette application sur le compte de résultats d'Interinvest est négligeable.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur à partir de l'exercice qui prend cours au 1 janvier 2018

Les normes suivantes modifiées par l'IASB et les interprétations émises par l'IFRIC sont d'application pour la période actuelle mais n'ont pas d'impact matériel sur la présentation, les notes ou les résultats de la société: Amendments resulting from Annual Improvements 2014–2016 Cycle (1/1/2018); IFRS 2 Share-based Payment - Amendments to clarify the classification and measurement of share-based payment transactions (1/1/2018); IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (1/1/2018); IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2018); IAS 40 Investment Property - Amendments to clarify transfers or property to, or from, investment property (1/1/2018).

Normes et interprétations publiées qui ne sont pas encore en vigueur en 2018

Interinvest n'a pas appliqué les nouvelles normes, amendements des normes et interprétations qui ne sont pas encore entrés en vigueur mais qui peuvent déjà être appliqués: Amendments resulting from Annual Improvements 2015–2017 cycle (1/1/2019); IFRS 4 Insurance Contracts - Amendments regarding the interaction of IFRS 4 and IFRS 9 (1/1/2019); IFRS 17 Insurance contracts (1/1/2021); IAS 19 Employee benefits - Amendments regarding plan amendments, curtailments or settlements (1/1/2019); IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures - Amendments regarding long-term interests in associates and joint ventures (1/1/2019).

2.6.3. Évolution des immeubles de placement

en milliers €	30.06.2018			31.12.2017		
	Bureaux	Immobilier logistique	Total	Bureaux	Immobilier logistique	Total
Bilan au 1 janvier	304.250	358.289	662.539	301.926	309.018	610.944
• Investissements et extensions dans des immeubles de placement existants	2.331	554	2.885	878	6.452	7.330
• Acquisition des immeubles de placement	0	51.984	51.984	0	51.539	51.539
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.391	5.475	8.866	1.446	-8.720	-7.274
Juste valeur des biens immobiliers	309.972	416.302	726.274	304.250	358.289	662.539
• Biens immobiliers détenus par droit d'utilisation*	381	0	381	0	0	0
Bilan au 30 juin	310.353	416.302	726.655	304.250	358.289	662.539

* Depuis le 1 janvier 2018 IFRS 16 est appliqué, où l'immobilier détenu par le droit d'utilisation est repris au bilan. Cette nouvelle norme IFRS est obligatoire à partir du 1 janvier 2019.

Les investissements dans des immeubles de placement existants se rapportent au premier semestre 2018 principalement au redéveloppement de Greenhouse BXL et à un projet de rénovation à Wommelgem.

L'acquisition des immeubles de placement comprend les sites logistiques à Vuren, Eindhoven et Raamsdonksveer (Pays-Bas).

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement s'élèvent au premier semestre 2018 à € 8,9 millions. Les variations positives de la juste valeur sont attribuées essentiellement au portefeuille logistique où l'aiguisement des rendements aux Pays-Bas et la plus-value sur les nouvelles acquisitions ont un effet positif commun de € 4,4 millions sur le portefeuille néerlandais. Le portefeuille logistique en Belgique donne lieu à une plus-value de € 1,1 million au 30 juin 2018. Les variations de la juste valeur du portefeuille de bureaux s'élèvent au 30 juin 2018 à € 3,4 millions et se rapportent principalement à Mechelen Campus et Woluwe Garden, une conséquence des locations du semestre écoulé.

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

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

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

2.6.4. Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

Pour une mise à jour des futurs revenus locatifs minimaux au 30 juin 2018, il est référé au commentaire des activités locatives et de l'évolution du portefeuille aux paragraphes 1.3. et 1.5. (ci-dessus) du rapport de gestion intermédiaire.

2.6.5. Passifs non courants et courants

Une mise à jour de la structure financière d'Intervest au 30 juin 2018 est mentionnée au paragraphe 1.8. (ci-dessus) du rapport de gestion intermédiaire.

En 2018, Intervest a poursuivi l'optimisation de la répartition des dates d'échéances de ses lignes de crédit. Dans ce cadre, Intervest a refinancé au premier semestre 2018 auprès de la Banque Belfius une ligne de crédit à court terme pour un montant de € 25 millions en un crédit ayant une durée de 3 ans.

En outre, Intervest a conclu dans ce cadre de l'émission d'un papier commercial deux facilités de back-up pour un montant total de € 30 millions. Le programme de papier commercial est émis en juillet 2018 pour un montant de € 30 millions (voir supra 1.8.).

Au premier semestre 2018, Intervest a conclu deux nouvelles conventions de couverture (swaps de taux d'intérêt) pour un montant notionnel total de € 25 millions et des durées de 6 et 6,6 ans.

2.6.6. Instruments financiers

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

RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS			30.06.2018		31.12.2017	
en milliers €	Catégories	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
INSTRUMENTS FINANCIERS À L'ACTIF						
Actifs non courants						
Actifs financiers non courants	C	2	176	176	182	182
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	13	13	13	13
Actifs d'impôts différés	C	2	70	70	0	0
Actifs courants						
Créances commerciales	A	2	11.697	11.697	9.609	2.952
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	4.539	4.539	3.471	3.471
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	1.528	1.528	728	728
INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF						
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	269.587	272.949	252.371	256.845
Autres passifs financiers non courants	C	2	2.037	2.037	2.020	2.020
Autres passifs non courants	A	2	1.449	1.449	1.001	1.001
Passifs d'impôts différés	C	2	1.825	1.825	192	192
Passifs courants						
Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	53.107	53.546	46.805	46.805
Autres passifs financiers courants	C	2	362	362	3	3
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	3.255	3.255	2.290	2.290
Autres passifs courants	A	2	36.850	36.850	217	217

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

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

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

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

Les instruments financiers d'Intervest correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers du niveau 2 sont mentionnées dans le Rapport annuel 2017 à la Note 18 Instruments financiers.

Ces swaps de taux d'intérêt ont au 30 juin 2018 une valeur de marché négative de € -2,2 millions (montant notionnel contractuel € 175 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par les établissements financiers émetteurs.

		Début	Échéance	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur		
							Oui/Non	30.06.2018	31.12.2017
en milliers €									
1	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Non	0	-3	
2	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	-133	0	
3	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	-134	0	
4	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	10.000	Non	-95	0	
<i>Instruments de couverture autorisés</i>								-362	-3
Autres passifs financiers courants								-362	-3
1	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	0	-210	
2	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	0	-210	
3	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Non	-445	-423	
4	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Non	-221	-241	
5	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Non	-332	-331	
6	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	15.000	Non	0	-137	
7	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Non	-81	-24	
8	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Non	-74	-2	
9	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4675%	10.000	Non	-101	-302	
10	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Non	-83	-49	
11	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Non	-91	-53	
12	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,8500%	10.000	Non	-324	-38	
13	IRS/ Floor*	15.06.2018	15.01.2025/15.06.2020	0,6600%	15.000	Non	-176	0	
14	IRS/ Floor*	15.06.2018	17.06.2024/15.06.2020	0,5950%	10.000	Non	-109	0	
<i>Instruments de couverture autorisés</i>								-2.037	-2.020
Autres passifs financiers non courants								-2.037	-2.020
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,0%	27.500	Non	176	182	
Actifs financiers non courants								176	182
Total de la juste valeur des dérivés financiers								-2.223	-1.841

* Le swap de taux d'intérêt est floored pour une période de deux ans.

Au 30 juin 2018, Intervest ne classe aucun swap de taux d'intérêt comme couverture de trésorerie. Les fluctuations de valeur de tous les swaps de taux d'intérêt existants sont comptabilisés directement dans le compte de résultats.

Parties liées

Au premier semestre 2018, il n'y a pas eu de modifications dans le genre de transactions qui ont lieu entre parties liées par rapport à la description à la Note 21 du Rapport financier du Rapport annuel 2017.

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

Droits et obligations conditionnels

Intervest a dans le cadre de ses nouveaux projets de construction et extensions pour environ € 45 millions d'obligations d'investissement. Il s'agit de dépenses d'investissement qui ont été convenues mais qui ne sont pas encore réalisées à la date du bilan.

Pour plus d'information relative aux obligations conditionnelles d'Intervest il est référé à la note 24 du Rapport annuel financier 2017, qui peut être consulté via www.intervest.be.

Événements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la date du reporting au 30 juin 2018.

2.7. Rapport du commissaire

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

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE CONSO-
LIDÉE D'INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE
PUBLIQUE DE DROIT BELGE POUR LE SEMESTRE CLÔTURÉ LE 30 JUIN 2018

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 30 juin 2018, le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 2.6.1 à 2.6.8.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

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

Le total de l'actif mentionné dans la le bilan consolidée résumée s'élève à 753 302 (000) EUR et le bénéfice consolidé de la période s'élève à 21 298 (000) EUR.

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

Étendue de l'examen limité

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

Conclusion

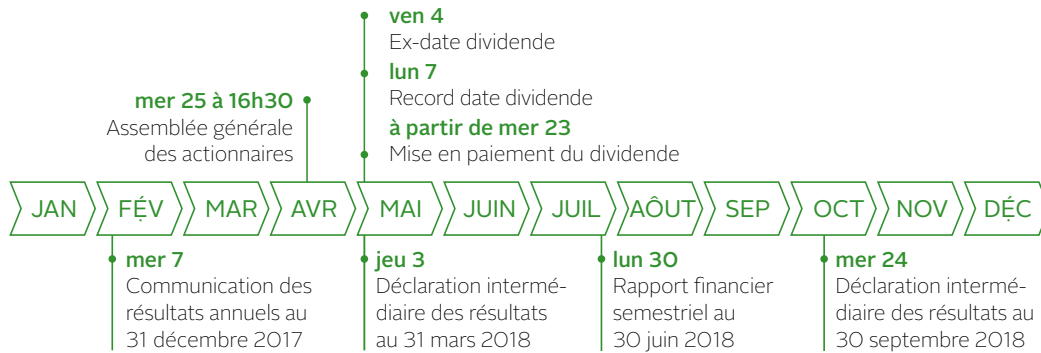
Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée d'Interinvest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément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

Zaventem, le 30 juillet 2018.

Le commissaire

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

2.8. Calendrier financier



3. Déclaration relative au rapport financier semestriel

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

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

Ces chiffres semestriels résumés sont approuvés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 30 juillet 2018.

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

Pour plus d'informations veuillez contacter:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, société immobilière réglementée publique de droit Belge,
Jean-Paul SOLS - ceo ou Inge TAS - cfo, T. + 32 3 287 67 87.

<http://www.intervest.be/fr>