

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2018

BEYOND
REAL
ESTATE



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES



INHOUD

1. Tussentijds halfjaarverslag eerste semester 2018	5
1.1. Investerings in eerste semester 2018	7
1.2. Ontwikkelingspotentieel	11
1.3. Verhuuractiviteiten	13
1.4. EPRA resultaat	15
1.5. Vastgoedportefeuille op 30 juni 2018	16
1.6. Marktsituatie van het bedrijfsmatig vastgoed in 2018	23
1.7. Analyse van de resultaten	26
1.8. Financiële structuur	29
1.9. Het aandeel Interinvest	32
1.10. Risico's voor de resterende maanden van 2018	34
1.11. Vooruitzichten	34
2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	36
2.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	36
2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat	37
2.3. Verkorte geconsolideerde balans	38
2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht	39
2.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	40
2.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	41
2.7. Verslag van de commissaris	49
2.8. Financiële kalender	51
3. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	51



Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur over de periode 01.01.2018 tot 30.06.2018

- Groei met 10% in de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen: € 727 miljoen op 30 juni 2018 (€ 663 miljoen op 31 december 2017) door acquisities in lijn met de strategie.
- **Uitbreiding** logistieke vastgoedportefeuille in **Nederland**: acquisitie van 4 logistieke sites in **Roosendaal, Vuren, Eindhoven** en **Raamsdonksveer**, goed voor 81.000 m².
- Ontwikkelingspotentieel van meer dan 250.000 m² logistiek vastgoed op de Ford-site in Genk met de selectie van '**Genk Green Logistics**': onderhandse koopovereenkomst met de Vlaamse overheid getekend.
- Actief semester op vlak van **verhuurtransacties** in de kantorenportefeuille: 20.300 m² of 11% van de jaarlijkse huurinkomsten van het kantorensegment. 13.100 m² betreft nieuwe verhuuringen. Hierdoor is de **WALL kantoren** (gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum) toegenomen tot 3,6 jaar (3,1 jaar op 31 december 2017). Voor oppervlaktes groter dan 2.000 m² tot 4,3 jaar (3,4 jaar op 31 december 2017).
- Bouwwerken **Greenhouse BXL** met derde Greenhouse Flex (coworking lounge) in eindfase. Reeds 42% verhuurd op 30 juni 2018 en verdere commercialisering volop aan de gang.
- Stijging in de **bezettingsgraad** van de totale vastgoedportefeuille met 4% tot 90% op 30 juni 2018 (86% op 31 december 2017); bezettingsgraad kantorenportefeuille 82% en logistieke portefeuille 97%.
- **Stijging** van de reële waarde van de **bestaande vastgoedportefeuille** in het eerste semester van 2018¹ met 1%, zowel in de kantoren als in de logistieke portefeuille.
- **Verhouding** vastgoedsegmenten op 30 juni 2018: 57% logistiek vastgoed en 43% kantoorgebouwen.
- Toename van het **EPRA resultaat** met 10% in het eerste semester van 2018² door hogere huurinkomsten uit vijf acquisities in de logistieke portefeuille in 2017.
- Stabiel **EPRA resultaat per aandeel**³: € 0,77 in het eerste semester van 2018 (€ 0,77 in eerste semester 2017).
- **Gemiddelde rentevoet** van de financieringen: 2,5% in het eerste semester 2018 (2,6% in het eerste semester 2017).
- **Versterking van het eigen vermogen** in het eerste semester 2018 met € 10 miljoen door het keuzedividend waarbij 57,5% van de aandeelhouders gekozen heeft voor aandelen.
- **Schuldgraad**: 48,4% op 30 juni 2018 (44,6 % op 31 december 2017).

1 Ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017, bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille.

2 Ten opzichte van het eerste semester 2017.

3 Op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen.



Alternatieve prestatie maatstaven en de term EPRA resultaat

Alternatieve prestatie maatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit persbericht maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatie maatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website www.intervest.be, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven". De alternatieve prestatie maatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA- richtlijn. EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten. Voor meer informatie wordt verwezen naar www.epra.com.



1. Tussentijds halfjaarverslag eerste semester 2018

De **heroriëntering in de kantorenportefeuille**, waarbij de kantoren ingevuld worden als vooruitstrevende inspirerende ontmoetingsplekken waar werken en verblijven samenkomen, heeft er toe geleid dat deze gebouwen zich onderscheiden van de rest van de kantorenmarkt. Hierdoor kunnen nieuwe toonaangevende huurders worden aangetrokken, wat blijkt uit de in het eerste semester gerealiseerde verhuringen. Het servicegerichte, flexibele **Greenhouse**-concept is hiervoor een katalysator en creëert een community over de verschillende locaties heen.

Het succes van deze aanpak blijkt uit de **stijging van de bezettingsgraad**. Daar waar deze per 31 december 2017 voor de kantorenportefeuille nog 76% bedroeg, is deze per 30 juni 2018 toegenomen met 6% tot 82%. Het grootste deel van deze nieuwe verhuringen situeert zich op Greenhouse BXL in Diegem, waar naar verwachting in de nazomer van 2018 de verbouwingswerken volledig afgerond zullen zijn. Nieuwe huurcontracten zijn eveneens afgesloten voor Mechelen Campus en Intercity Business Park in Mechelen, waar de Greenhouse-community al stevig verankerd is. In totaal is in het eerste semester van 2018 voor 20.300m² aan verhuurtransacties gerealiseerd, goed voor 11% van de huurinkomsten van het kantorensegment. 13.100 m² hiervan betreft nieuwe verhuringen van leegstaande ruimten.

Als gevolg van deze verhuurtransacties neemt de **gemiddeld resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum** (WALL) van de kantorenportefeuille toe tot 3,6 jaar waar deze een half jaar eerder op jaareinde 2017 3,1 jaar bedroeg. Voor de oppervlaktes van meer dan 2.000 m² bedraagt de WALL van kantoren 4,3 jaar (3,4 jaar op 31 december 2017).

Ook in het logistieke segment blijft de bezettingsgraad met 97% op een hoog niveau ten opzichte van 98% per 31 december 2017. De daling met 1% is te wijten aan de reeds eerder aangekondigde leegstand in Puurs.

De bezettingsgraad van de totale portefeuille bedraagt op 30 juni 2018 90%, wat een stijging van 4% betekent ten opzichte van jaareinde 2017.

Daarnaast krijgt de **uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille in Nederland** in het eerste semester van 2018 verder vorm met verschillende acquisities. De acquisities zorgen voor in totaal 81.000 m² extra verhuurbare oppervlakte op 30 juni 2018 voor een totale aanschafwaarde van € 52 miljoen. Hierdoor bedraagt op 30 juni 2018 het aandeel logistiek in de totale portefeuille 57%, in lijn met de strategisch beoogde verschuiving in de portefeuille naar 60% logistiek vastgoed. Bijna een vijfde van de logistieke portefeuille bevindt zich inmiddels in Nederland.

Succesconcept

Greenhouse

*Bezettingsgraad
kantorenportefeuille*

+6%

*Actief semester voor
verhuurtransacties in
kantoren*

*Bezettingsgraad
logistieke portefeuille*

-1%

*Bezettingsgraad
totale portefeuille*

+4%

*Acquisitie van 4 logistieke
sites*



De **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 30 juni 2018 € 727 miljoen, een toename van 10% of € 64 miljoen ten opzichte van de reële waarde per 31 december 2017 (€ 663 miljoen).

*Reële waarde
vastgoedbeleggingen*

€ 727 miljoen

Voor zone B van de voormalige Ford-site in Genk werd in mei 2018 de onderhandse koopovereenkomst gesloten tussen de Vlaamse overheid en **Genk Green Logistics**, een samenwerking van Intervest en Group Machiels. Genk Green Logistics zal hier, in samenwerking met MG Real Estate en DEME Environmental Contractors een state-of-the-art logistiek complex realiseren, dat na volledige ontwikkeling over meerdere jaren ruim 250.000 m² zal omvatten.

Ontwikkelingspotentieel

250.000 m²

Genk Green Logistics

Intervest kent in het eerste semester van 2018 een versterking van het **eigen vermogen** met € 10 miljoen als gevolg van het keuzedividend waarbij 57,5% gekozen heeft voor aandelen. De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt op 30 juni 2018 48,4%. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,5% in het eerste semester van 2018, een lichte daling ten opzichte van boekjaar 2017 (2,6%).

Keuzedividend

57,5%

Het **EPRA resultaat** neemt per 30 juni 2018 toe met 10% ten opzichte van het eerste semester van vorig jaar. De acquisities van het eerste semester 2018 zullen in de tweede jaarhelft bijdragen aan de resultaten, waardoor het **verwachte EPRA resultaat per aandeel** voor boekjaar 2018 zich tussen € 1,57 en € 1,62 zal bevinden. (€ 1,58 voor boekjaar 2017).

EPRA-resultaat

+10%



Ford Genk - Artist impression

1.1. Investerings in eerste semester 2018

In de eerste jaarhelft van 2018 zet Interinvest, in realisatie van haar strategisch groeiplan dat gebaseerd is op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille in een straal van 150 km rond Antwerpen, voort met de acquisitie van vier logistieke sites in Nederland. Met de ondertekening van een overeenkomst voor een terrein en een nog te realiseren logistieke ontwikkeling van circa 28.000 m² in **Roosendaal**, de aankoop van een kwalitatief hoogstaand built-to-suit distributiecentrum in aanbouw in **Vuren** en de acquisitie van twee volledig verhuurde logistieke sites in **Eindhoven** en **Raamsdonksveer** verstevigt Interinvest haar positie als logistieke eigenaar in Zuid-Nederland.

De uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille met de sites in Vuren, Eindhoven en Raamsdonksveer is goed voor een investering van € 52 miljoen. De drie sites hebben samen een verhuurbare oppervlakte van circa 81.000 m² en genereren samen een huurinkomstenstroom van ruim € 3,7 miljoen op jaarbasis. De verwervingen hebben gemiddeld een bruto-aanvangsrendement van 7,1%. De transacties werden gefinancierd met vreemd vermogen.

De logistieke vastgoedportefeuille vertegenwoordigt na deze transacties 57% van de totale vastgoedportefeuille van Interinvest. 19% van de logistieke vastgoedportefeuille is nu in Nederland gelegen.



1.1.1. Ondertekening overeenkomst verwerving terrein voor ontwikkeling van logistiek project van circa 28.000 m² in Roosendaal, Nederland



Intervest heeft in januari 2018 onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden een overeenkomst gesloten voor de verwerving van een terrein van 3,9 hectare op het industrieterrein Borchwerf I in Roosendaal, Nederland. In samenwerking met een gespecialiseerde ontwikkelaar zal Intervest op dit terrein een state-of-the-art logistiek complex realiseren bestaande uit ruim 24.100 m² magazijn, 3.200 m² mezzanine en 600 m² kantoren.

*State-of-the-art
logistiek complex*

28.000 m²

Op dit moment worden door de huidige eigenaar sloopwerken uitgevoerd van de bestaande industriële gebouwen. Nadien zal het terrein bouwrijp aan Intervest worden overgedragen. Vervolgens zal het logistiek complex worden gerealiseerd en vermoedelijk in de tweede jaarhelft van 2019 worden opgeleverd. Gezien de grote vraag naar logistieke oppervlakte in de regio, zal het project worden gerealiseerd, al dan niet met voorverhuring.

Door reeds in een vroegtijdig stadium in te stappen in het project, kon de site worden verworven aan interessante voorwaarden. De finale aankoop prijs zal afhankelijk zijn van de huursituatie op het moment dat het gebouw zal worden opgeleverd. Op dit moment wordt ingeschat dat het gebouw circa € 1,3 miljoen huurinkomsten zal genereren op jaarbasis en dat het brutoaanvangsrendement zal variëren tussen 7,25% en 6,0%, afhankelijk van de looptijd van de huurovereenkomst.

Voor de verwerving van het terrein voor een ontwikkeling in Roosendaal werden op 30 juni 2018 nog geen substantiële investeringsbedragen aangewend.



1.1.2. Acquisitie built-to-suit distributiecentrum in Vuren

Het distributiecentrum, verworven op 28 juni 2018, is een built-to-suit nieuwbouwproject van 13.760 m² voor de farmaceutische groothandel The Medical Export Group (MEG). Het in aanbouw zijnde distributiecentrum is gelegen in **Vuren** op een expansief bedrijventerrein, op de as Rotterdam - Ruhrgebied. De site is goed ontsloten via de A15 Rotterdam - Nijmegen - Ruhrgebied en de A2 Amsterdam - Utrecht - Eindhoven, die een snelle connectie geven naar de rest van Nederland.

*Built-to-suit
nieuwbouwproject
The Medical Export
Group (MEG)*

13.760 m²

De logistieke site bestaat uit verschillende opslagruimten op maat gebouwd voor MEG en een kantoorgedeelte in 2 bouwlagen. De magazijnen zijn geklimatiseerd en geschikt voor de opslag van farmaceutische producten en temperatuurgevoelige goederen.

De bouwwerken zijn in een laatste fase en zullen naar verwachting in september 2018 opgeleverd worden. Interinvest voorziet een investeringsbedrag van € 12,6 miljoen voor het vastgoed.

Investeringsbedrag
€ 12,6 miljoen

De huurder MEG heeft een tienjarige huurovereenkomst getekend die ingaat bij oplevering van het bouwproject in september 2018 en goed is voor een jaarlijkse huurinkomstenstroom van € 0,8 miljoen.

Deze transactie betreft de verwerving van 100% van de aandelen van de vastgoedvennootschap Vastgoed Vuren bv, die eigenaar is van de grond en het nieuwbouwproject.



Vuren - State-of-the-art distributiecentrum in aanbouw

1.1.3. Verwerving distributiecentra in Raamsdonksveer en Eindhoven

Eind juni 2018 heeft Intervest twee logistieke sites in Zuid-Nederland verworven.

In **Raamsdonksveer** is een logistieke site met een totale verhuurbare oppervlakte van ca. 38.000 m² warehouse en mezzanine en ca. 700 m² kantoren verworven. Deze site grenst aan het distributiecentrum dat Intervest in 2017 reeds verwierf, waardoor op deze locatie een strategische gebouwencluster wordt gevormd.

Het distributiecentrum wordt sinds 2015 gehuurd door Dome Vastgoed en uitgebaat door Welzorg, de op één na grootste leverancier van mobiliteitshulpmiddelen in Nederland. Beide vennootschappen maken afzonderlijk deel uit van Louwman Group.

Door de aanschaf van deze aangrenzende eigendom versterkt Intervest haar positie in Raamsdonksveer, dat deel uitmaakt van de logistieke topregio West-Brabant (Breda - Bergen-op-Zoom - Moerdijk - Roosendaal).

In **Eindhoven** is het distributiecentrum Silver Forum verworven, gelegen op het terrein van Eindhoven Airport. Het pand heeft een totale verhuurbare oppervlakte van ca. 23.700 m² warehouse en mezzanine, ca. 5.000 m² afzonderlijke kantoren en telt ca. 200 parkeerplaatsen rondom het gebouw. Het op het bedrijvenpark Flight Forum gelegen gebouw heeft een opvallende vorm met een zilverkleurige gebogen gevelafwerking.

Het distributiecentrum is sinds 2002 integraal verhuurd aan het hightechbedrijf ASML. Het hoofdkantoor van het beursgenoteerde ASML is gelegen in Veldhoven, op slechts 4 kilometer afstand van het distributiecentrum. Het bedrijf is wereldmarktleider in de productie van machines voor de chipindustrie (halfgeleiders). De vennootschap heeft 60 vestigingen in 16 verschillende landen, telt meer dan 19.000 werknemers en heeft verschillende vestigingen voor zowel R&D als productie in de regio Eindhoven - Veldhoven.

Door de aankoop van Silver Forum, met een strategische ligging nabij Eindhoven Airport, heeft Intervest een multimodaal ontsloten logistieke site verworven nabij het stadscentrum van Eindhoven.

Structuur

De gezamenlijke aankoopprijs bedraagt € 40,5 miljoen (registratierechten en kosten inbegrepen). Deze verwerving vertegenwoordigt voor Intervest een brutoaanvangsrendement van 7,2% en genereert onmiddellijk jaarlijkse huurinkomsten van € 2,9 miljoen. De gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten is 4,3 jaar. Beide sites hebben een bezettingsgraad van 100%.



1.2. Ontwikkelpotentieel



Ondertekening onderhandse koopovereenkomst voormalige Ford-site in Genk - Nieuwbouwpotentieel van circa 250.000 m²

De Vlaamse overheid en Genk Green Logistics hebben in mei 2018 een belangrijke stap gezet in de geplande herontwikkeling van zone B van de voormalige Ford-site in Genk tot een logistieke trimodale toplocatie. Vertegenwoordigd door Vlaams minister van Werk en Economie Philippe Muyters en viceminister-president Liesbeth Homans langs publieke zijde is met Genk Green Logistics een onderhandse koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van het terrein van circa 42 hectare.

Genk Green Logistics, een samenwerking van Interinvest en Group Machiels, zal hier in samenwerking met MG Real Estate en DEME Environmental Contractors een state-of-the-art logistiek complex realiseren, dat na volledige ontwikkeling over meerdere jaren, ruim 250.000 m² zal omvatten.

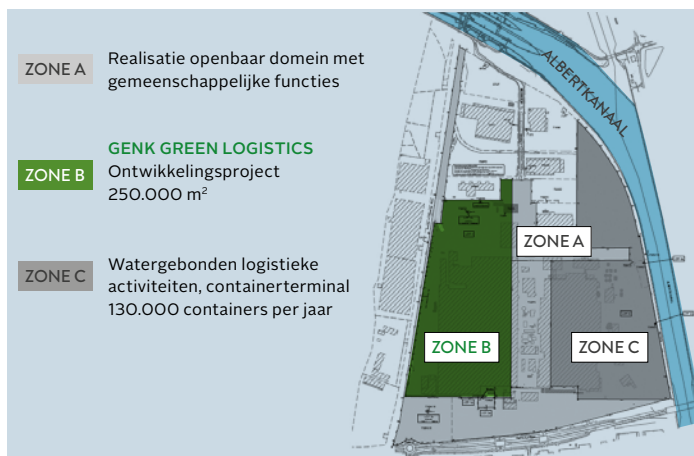
State-of-the-art logistiek complex

250.000 m²



Het project

De voormalige Ford-site bestaat uit 3 afzonderlijk uitgegeven zones: A, B en C. Onder regie van de Vlaamse Waterweg wordt op zone A een openbaar domein met gemeenschappelijke functies gerealiseerd en worden op zone C watergebonden logistieke activiteiten ontplooid, waaronder een nieuwe containerterminal met een capaciteit van ruim 130.000 containers per jaar. Zone B is gericht op logistiek met toegevoegde waarde, waarvoor Genk Green Logistics een uniek flexibel, grootschalig, multimodaal en duurzaam project zal realiseren. Het door Genk Green Logistics nieuw te ontwikkelen logistieke gebouwencomplex zal een referentieproject zijn in duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Het staat voor een toekomstgericht ontwikkelingsplan met een duidelijke commerciële focus op e-commerce.



Genk Green Logistics verwacht hiermee een breed scala aan gebruikers tot de site te kunnen aantrekken. Zowel retailers die oplossingen zoeken voor hun e-commerce-activiteiten en e-fulfilment dienstverleners als klassieke 3PL-organisaties of zelfs slimme maakindustrie kunnen immers in het logistieke complex ondergebracht worden.

De commercialisering van de nieuwbouwontwikkeling op zone B is reeds opgestart. Hoewel Vlaamse Waterweg de eerste jaren nog sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken op zone A zal uitvoeren, kunnen nieuwbouwontwikkelingen op grote delen

van zone B reeds gelijktijdig met de saneringswerken aangevat worden. Genk Green Logistics verwacht in 2020 het eerste gebouw operationeel te hebben. De totale realisatie van het project zal naar verwachting nog een vijftal jaar in beslag nemen. Afhankelijk van de exacte invulling zal de uiteindelijke investeringswaarde van het project variëren tussen € 120 en € 150 miljoen.

Expertise

De overheid heeft gekozen voor Genk Green Logistics omwille van de bundeling van expertise in investeren, ontwikkelen en saneren van grootschalige bedrijfsterreinen. De partners in en van Genk Green Logistics, met name Intervest, Group Machiels, MG Real Estate en DEME Environmental Contractors beogen dan ook het project in samenwerking met alle stakeholders te ontwikkelen tot een totaalconcept, dat de grotere regio zal versterken.

Volgende stappen

Het verlijden van de authentieke akte voor de aankoop van het terrein is gepland in het derde kwartaal van 2018. Op dat ogenblik zal de aankoopprijs van € 3 miljoen voor het terrein betaald worden. In de loop van 2019 en 2020 zal Genk Green Logistics gefaseerd haar bijdrage in de sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken betalen in functie van de voortgang van de werken, en dit voor een totaal bedrag van circa € 12 miljoen.

Verdere gedetailleerde informatie inzake de financiering van het project, de rendementen en andere randvoorwaarden, zal systematisch gecommuniceerd worden naargelang de voortgang in de verschillende ontwikkelings- en bouwfases van het project.

Statuut van Genk Green Logistics

Genk Green Logistics - de op te richten perimetervenootschap met als aandeelhouders Intervest en Group Machiels - zal worden gestructureerd als een institutionele gereguleerde vastgoedvenootschap (iGVV) waarvoor de erkenning door de FSMA op 26 juli 2018 verkregen werd.

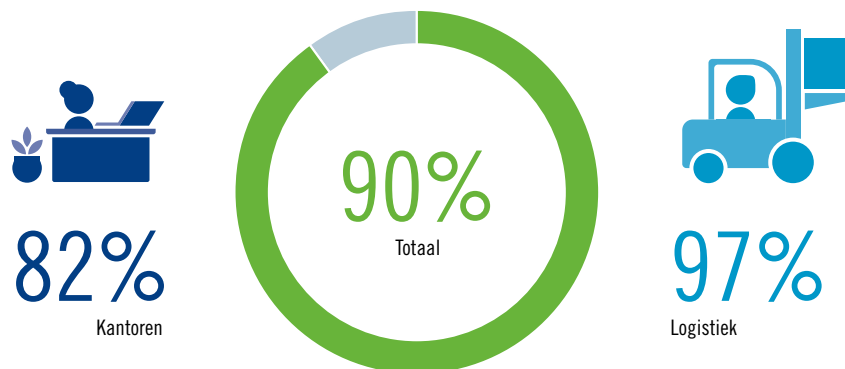


1.3. Verhuuractiviteiten

Kantoren

Intervest heeft in 2018 een zeer actief eerste semester achter de rug op vlak van verhuringen. Vooral in de **kantorenportefeuille** werden mooie resultaten neergezet.

Hier zijn in de voorbije maanden voor **13.100 m² nieuwe huurcontracten** afgesloten met nieuwe of bestaande huurders in 10 transacties, met een stijging van de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille van 76% tot 82% als resultaat. De totale bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Interinvest stijgt hierdoor met 4% tot 90%.



De nieuwe huurders zullen voornamelijk hun intrek nemen in Greenhouse BXL en Greenhouse Mechelen (op Mechelen Campus). De aanwezigheid van de vele faciliteiten op beide sites waaronder Greenhouse Flex, met coworking lounge en vergaderfaciliteiten, heeft een grote rol gespeeld bij de beslissing van de huurders om zich binnen de portefeuille van Interinvest te huisvesten.

In Greenhouse BXL verwelkomt Interinvest twee nieuwe huurders voor lange termijn. Konica Minolta neemt anderhalve verdieping en Goodyear tekent voor twee verdiepingen, samen goed voor 5.182 m². Beide huurders zullen bijdragen in de huurinkomsten vanaf 1 januari 2019. Mede hiermee is 42% van de beschikbare ruimte op Greenhouse BXL thans voorverhuurd. De opening van deze vernieuwde site is voorzien in het derde kwartaal van 2018. Gesprekken met mogelijke huurders voor de verdere verhuring van deze vernieuwde kantooromgeving zijn volop aan de gang.



Coworking lounge Greenhouse Mechelen



Op Mechelen Campus is een huurovereenkomst ondertekend met de nieuwe huurder Janssens Group, goed voor 2.598 m². De huidige huurder Galapagos heeft hier een uitbreiding met twee extra verdiepingen afgesloten voor 1.732 m². Hiermee is het torengebouw op Mechelen Campus volledig verhuurd. Verder zal Cochlear op de site van Mechelen Campus een bijkomende oppervlakte van 996 m² in gebruik nemen en de huurovereenkomst voor haar bestaande oppervlakte van 3.230 m² tot medio 2028 verlengen.

Met Galapagos is bovendien een huurovereenkomst getekend voor een bijkomende oppervlakte van minimum 866 m² op Mechelen Intercity Business Park en in Woluwe Garden tekent PricewaterhouseCoopers voor een uitbreiding van 1.295 m² op de zevende verdieping.

Naast deze nieuwe verhuurtransacties werden nog vier bestaande contracten, samen iets meer dan 7.200 m², verlengd voor een periode van meer dan drie jaar.

Bijgevolg werden afgelopen semester in de kantorenportefeuille in totaliteit **14 nieuwe overeenkomsten of verlengingen** gesloten voor een totale oppervlakte van ongeveer **20.300 m²**. Deze transacties vertegenwoordigen samen 11% van de jaarlijkse huurinkomsten. Over dezelfde periode in 2017 werden zes verhuurtransacties afgesloten of heronderhandeld met nieuwe of zittende huurders voor een totale oppervlakte van 2.300 m².

Naast deze langetermijncontracten werden in het eerste semester van 2018 **10 flexibele contracten** voor coworking spaces of serviced offices in een van de Greenhouse-hubs afgesloten of uitgebreid.

Logistieke portefeuille

In de **logistieke portefeuille** blijft het specifiek in België een uitdaging met de huidige logistieke markttendensen om de huurdersretentie te verbeteren en de bezettingsgraad op peil te houden. In het eerste semester van 2018 werden in de logistieke portefeuille in totaal **vier langetermijntransacties** gerealiseerd met nieuwe of bestaande huurders goed voor een oppervlakte van samen 23.100 m². Twee huurcontracten met een gezamenlijke oppervlakte van 14.300 m² werden gesloten met nieuwe huurders. DHL Global Forward neemt 6.500 m² in Mechelen en Scania betreft 7.900 m² in Oplabbeek. Twee contracten werden getekend met bestaande huurders, een verlenging van 7.000 m² met Thyssen Krupp Plastics in Mechelen en een uitbreiding voor Rogue in Schelle die additioneel 1.700 m² in gebruik neemt. Naast deze langetermijntransacties werden in Puurs en Boom ook **twee contracten** van samen 32.600 m² met eindvervaldag in 2018 voor **korte termijn** verlengd.

Samengevat zijn in de **totale vastgoedportefeuille** afgelopen semester 18 langetermijn verhuurtransacties afgesloten voor circa 43.500 m² met nieuwe of zittende huurders, dit is 7% van de totale jaarhuur. In het eerste semester van 2017 waren er 9 transacties, goed voor 4% van de contractuele huurinkomsten.

1.4. EPRA resultaat

Het EPRA resultaat bedraagt € 14,3 miljoen voor het eerste semester van 2018 in vergelijking met € 13,1 miljoen in het eerste semester van 2017. De stijging van het EPRA resultaat met 10% ten opzichte van het eerste semester van 2017 is hoofdzakelijk het gevolg van € 1,9 miljoen hogere huurinkomsten door de acquisitie van vijf logistieke sites in de loop van 2017. Deze stijging wordt deels gecompenseerd door de stijging van de financieringskosten, algemene en vastgoedkosten, eveneens een gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. Het EPRA resultaat per aandeel blijft stabiel op € 0,77 voor het eerste semester van 2018.





1.5. Vastgoedportefeuille op 30 juni 2018

Samenstelling van de portefeuille

VASTGOEDBELEGGINGEN	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	726.655	662.539	632.382
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	90%	86%	85%
• Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	82%	76%	75%
• Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	97%	98%	97%
Bezettingsgraad totale portefeuille, excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	93%	91%	90%
• Bezettingsgraad kantorenportefeuille, excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	87%	85%	83%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	877.279	794.896	742.999
Rendement op reële waarde (%)	7,4%	7,3%	7,1%
Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)	8,2%	8,4%	8,3%

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt op 30 juni 2018 € 727 miljoen (€ 663 miljoen op 31 december 2017). De toename met € 64 miljoen in het eerste semester van 2018 is voornamelijk het gevolg van:

- de verwerving van drie logistieke sites in Nederland met een totale aanschaffingswaarde van € 52 miljoen: een hoogstaand distributiecentrum in aanbouw in Vuren en twee volledig verhuurde distributiecentra in Raamsdonksveer en Eindhoven. Voor de verwerving van het terrein voor een ontwikkeling in Roosendaal werden op 30 juni 2018 nog geen substantiële investeringsbedragen aangewend. De levering van de grond zal in het vierde kwartaal van 2018 gebeuren en de aankoop van het gebouw in 2019.
- de toename van de reële waarde van de huidige vastgoedportefeuille met € 9 miljoen of 1%.
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille van € 3 miljoen.

In het eerste semester van 2018 heeft de totale **bezettingsgraad** van de portefeuille een stijgende evolutie ondergaan. Dankzij de verhuringen in de kantorenportefeuille neemt de bezettingsgraad van de totale portefeuille toe met 4% gedurende het eerste semester en bedraagt zo op 30 juni 2018 90%. Zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject Greenhouse BXL dat pas in het derde kwartaal zal opgeleverd worden, bedraagt de totale bezettingsgraad 93%.

Voor de kantorenportefeuille bedraagt de bezettingsgraad 82% op 30 juni 2018, wat een stijging van 6% betekent ten opzichte van 31 december 2017. Zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL bedraagt de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille 87%.

Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad licht gedaald met 1% ten opzichte van 31 december 2017 tot 97% op 30 juni 2018. De daling is te wijten aan de reeds eerder aangekondigde leegstand in Puurs.



Risicospreiding in de portefeuille

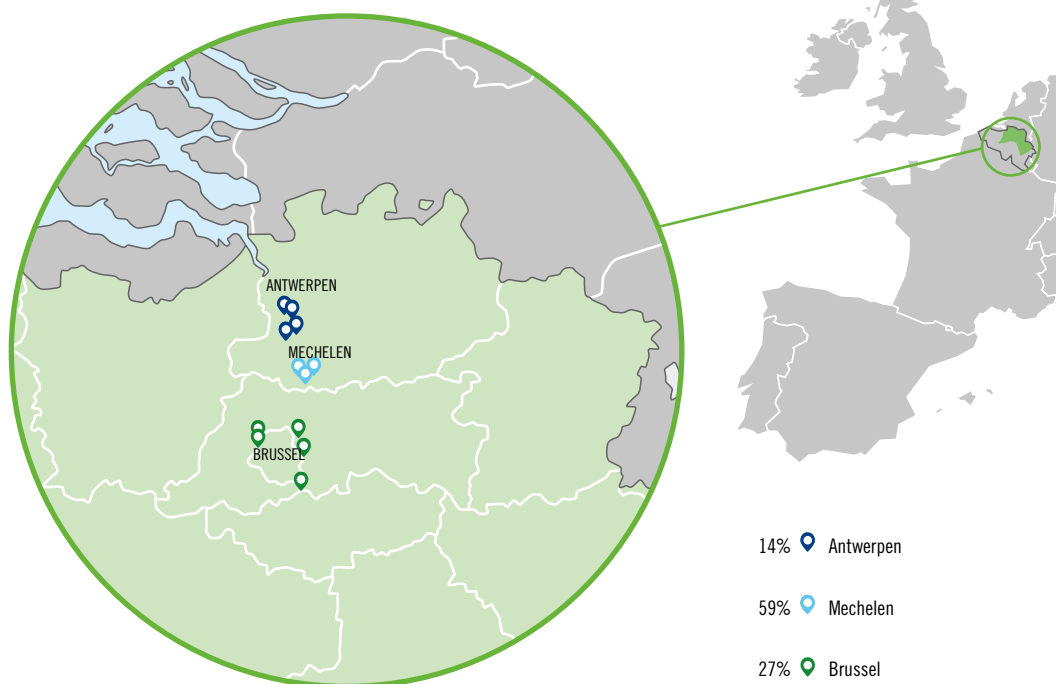
De investeringsstrategie van Interinvest heeft respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua pand, als qua geografische ligging.



Op 30 juni 2018 bestaat de **vastgoedportefeuille** van Interinvest voor 43% uit kantoren en 57% uit logistieke panden. Door de verwerving van de logistieke sites in Vuren, Raamsdonksveer en Eindhoven (Nederland) is de samenstelling gewijzigd ten opzichte van 31 december 2017. Het aandeel van de logistieke panden in de totale vastgoedportefeuille stijgt met 3% ten opzichte van 31 december 2017.

Geografische spreiding

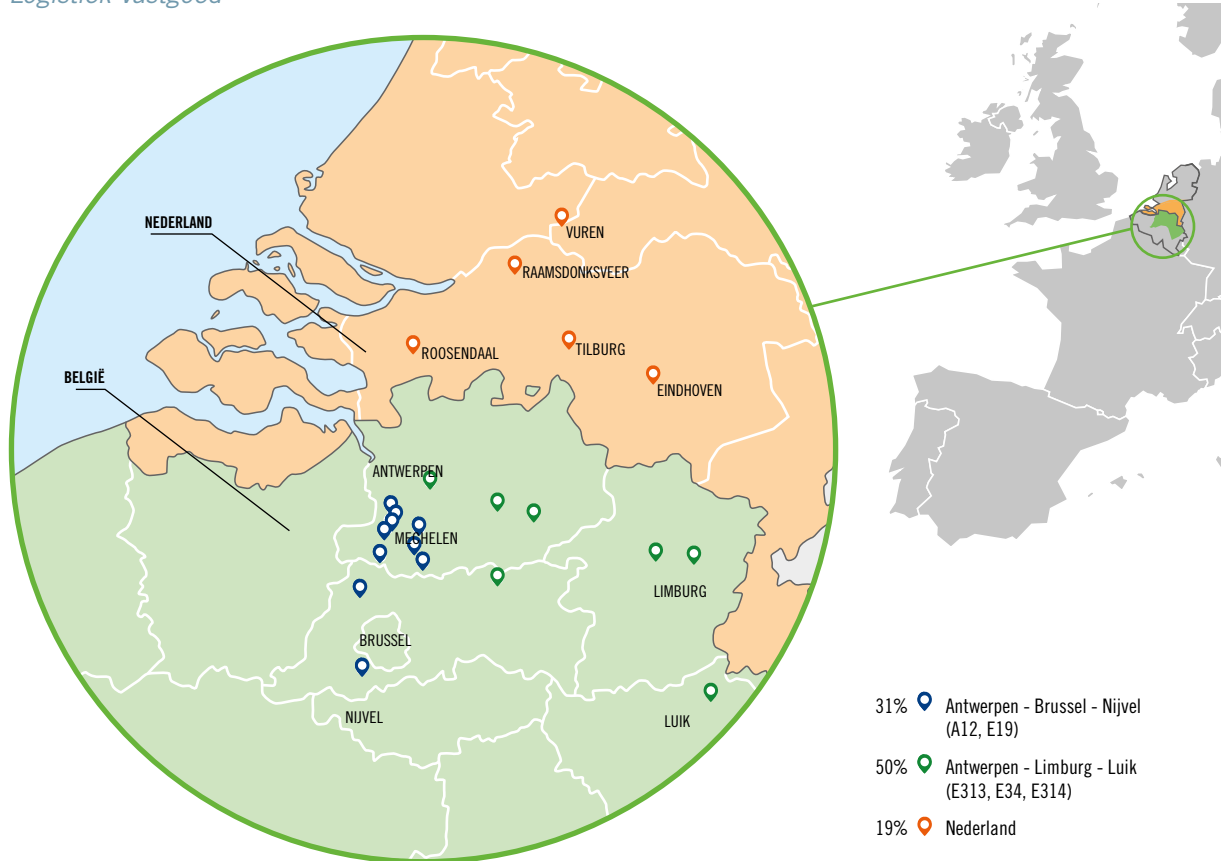
Kantoren



De strategische focus voor de kantorenportefeuille ligt op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel, die nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België is. De volledige kantorenportefeuille van Interinvest situeert zich in deze regio op 30 juni 2018.



Logistiek vastgoed



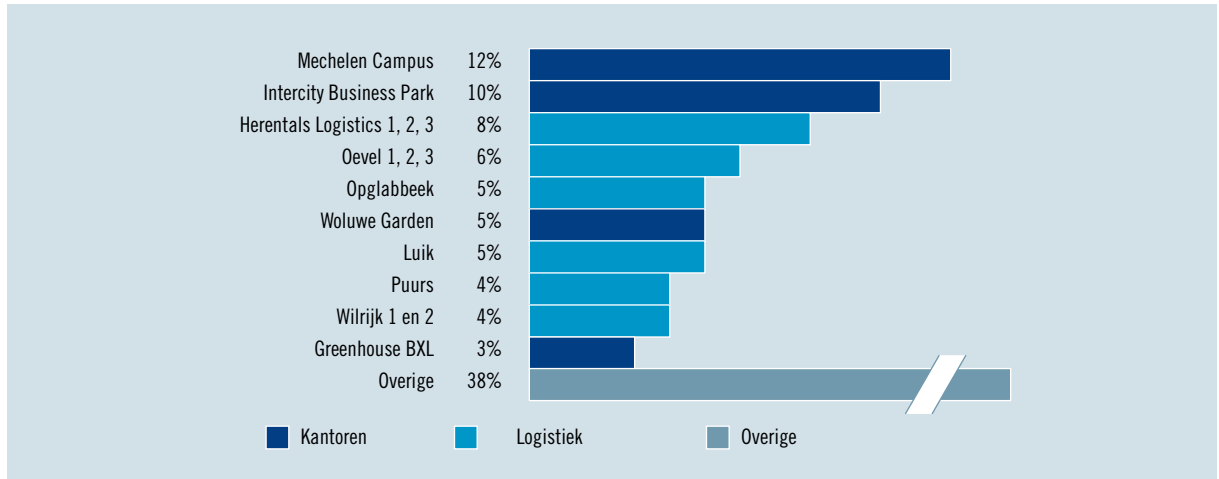
81% van de logistieke portefeuille is in België gelegen en bevindt zich op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel (E19 en A12) en Antwerpen - Limburg - Luik (E313) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 19% van de logistieke portefeuille is gelegen in Nederland en bevindt zich op de logistieke corridors in het zuiden van Nederland. Op 31 december 2017 was het logistieke aandeel van de portefeuille in Nederland 7%.



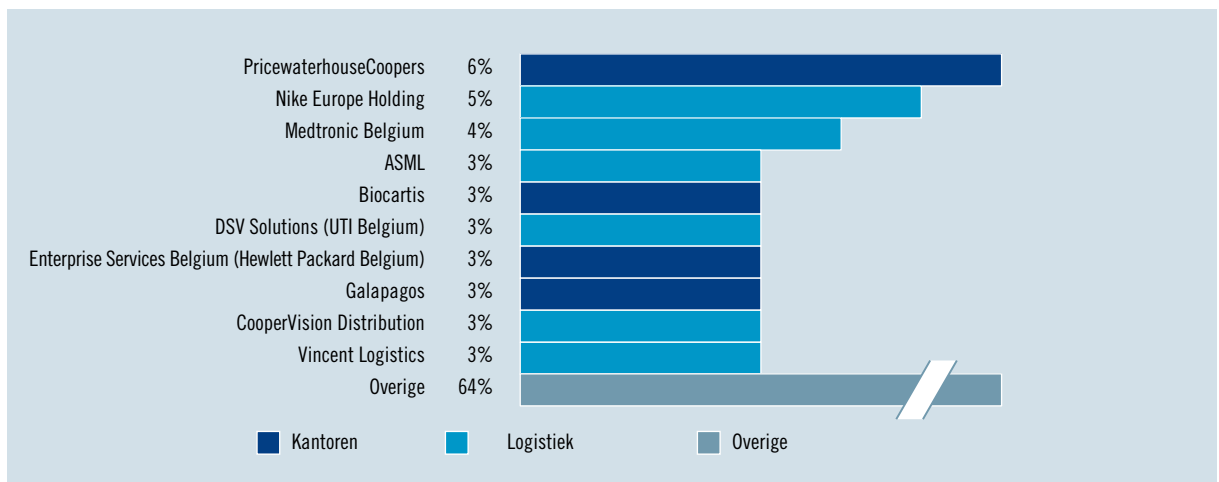
Oevel



Risicospreiding van gebouwen naar omvang¹



Risicospreiding naar huurders²



De huurinkomsten van Intervest zijn op 30 juni 2018 verspreid over 203 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 36% van de huurinkomsten en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns.

Op 16 februari 2018 vernam Intervest via de pers de intentie van Medtronic om haar logistieke vestiging in Opglabbeek te sluiten. De jaarhuur van Medtronic vertegenwoordigt 4% van de totale contractuele huurinkomsten van Intervest. Het contract heeft een eerste opzegmogelijkheid per 31 augustus 2022. Ondertussen zijn de eerste gesprekken met Medtronic gevoerd om de opties naar eventuele herverhuur en beëindiging van de overeenkomst in 2022 verder te onderzoeken.

¹ Percentages berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2018.

² Percentages op basis van contractuele jaarhuren.

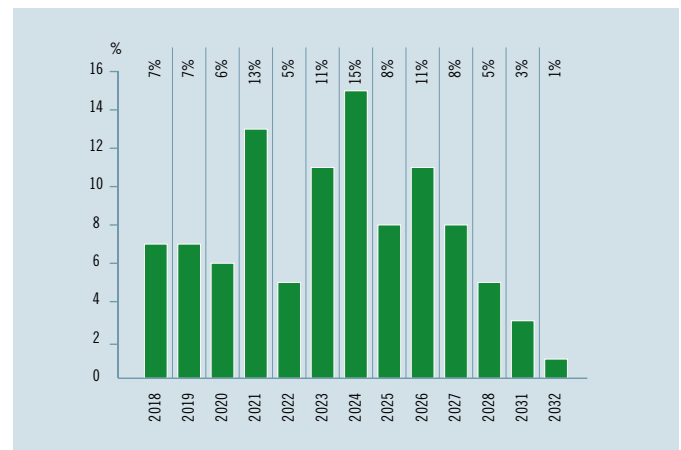


Evolutie van de portefeuille¹

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

De eindvervaldagen zijn goed gespreid over de komende jaren. 7% van de contracten heeft, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eindvervaldatum in de tweede jaarhelft van 2018 (11% op 31 december 2017). 2% van deze contracten behoren tot de kantorenportefeuille en 5% tot het logistiek vastgoed. De belangrijkste hiervan zijn Fiege in Puurs (1%) en Ceva Logistics Belgium in Boom (1%). Voor de contracten die in de tweede jaarhelft op vervalddag komen zijn in de meeste gevallen onderhandelingen tot verlenging of een andere invulling lopend.

In 2019 komt 7% van de contracten op eindvervaldag. Van de totaliteit van de contracten heeft 80% een eindvervaldatum na 2020.

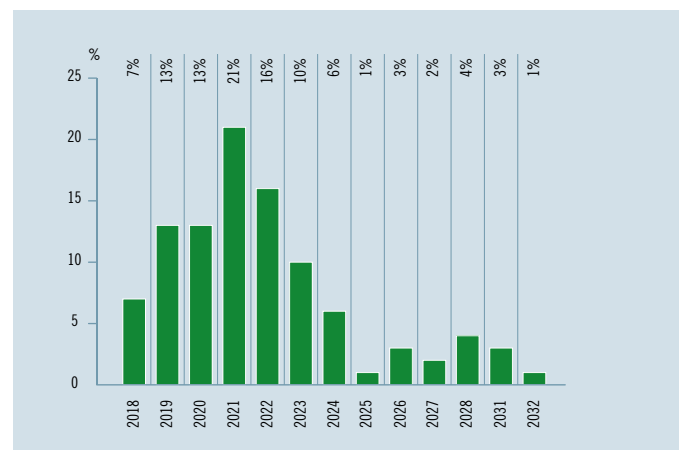


Eerstvolgende vervalddatum van de contracten in de volledige portefeuille

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

In de tweede jaarhelft van 2018 heeft 7% van de contracten, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eerstvolgende vervalddag. Het betreffen bijna allemaal (99%) contracten die op eindvervalddatum komen zoals hierboven beschreven.

Voor de contracten die in 2019 op een eerstvolgende vervalddag komen (13%) lopen met de meeste huurders al gesprekken voor verlenging, dan wel invulling van de ruimte die zal vrijkomen.

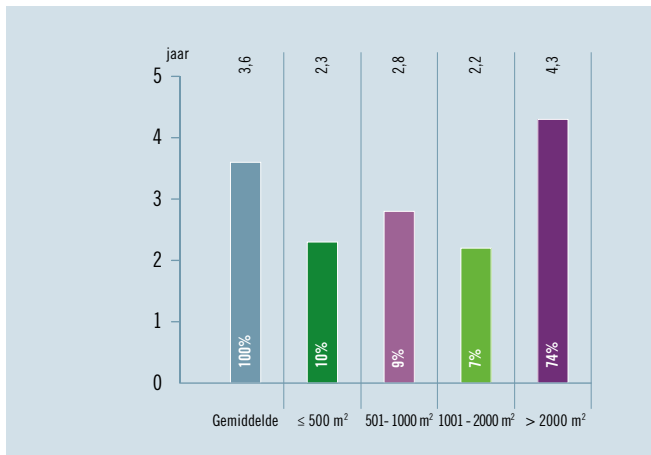


De grafiek toont het hypothetisch scenario op 30 juni 2018 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij de eerstkomende tussentijdse vervalddag. Dit is een worst case scenario. De in 2017 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 14 jaar.

¹ De flexibele contracten voor coworking spaces en serviced offices werden in de berekeningen buiten beschouwing gelaten. Ze bedragen momenteel minder dan 1% van de totale contractuele jaarhuur.



Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren



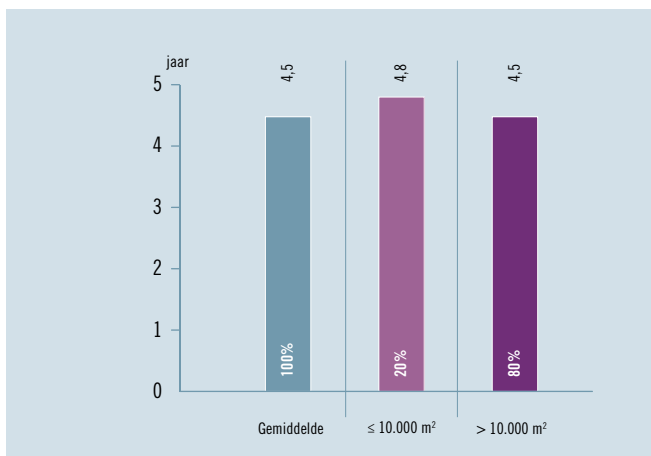
Voor de kantoren is de gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 juli 2018) tot de eerstvolgende vervaldag toegenomen tot 3,6 jaar ten opzichte van 31 december 2017 (3,1 jaar). Bij de verhuurtransacties van de voorbije maanden, voornamelijk transacties met een oppervlakte van meer dan 2.000 m², werd het grootste deel van de contracten gesloten voor lange termijn, in plaats van de standaard 3/6/9.

Voor grotere huurders (deze boven 2.000 m²) die 74% uitmaken van de resterende huurinkomstenstroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Intervest, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 juli 2018) over 4,3 jaar (3,4 jaar op 31 december 2017).

Op 30 juni 2018 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 3,6 jaar (3,1 jaar op 31 december 2017).

Voor oppervlaktes boven 2.000 m² is dit 4,3 jaar (3,4 jaar op 31 december 2017).

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed



Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,5 jaar op 30 juni 2018. Ondanks het dichterbij komen van het einde of de eerstvolgende vervaldag van de huurcontracten is deze toegenomen ten opzichte van 4,4 jaar op 31 december 2017, en dit voornamelijk door de verwerving van drie logistieke sites in Vuren, Raamsdonksveer en Eindhoven (Nederland) die voor lange termijn verhuurd zijn.

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten op 30 juni 2018 4,5 jaar (4,4 jaar op 31 december 2017).

Waardering van de portefeuille

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen op 30 juni 2018.

Vastgoeddeskundige	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield (B)	309.972	317.721
CBRE Valuation Services (B)	335.841	344.237
CBRE Valuation Advisory (NL)	80.461	86.094
TOTAAL	726.274	748.052

De totale waarde van de vastgoedportefeuille in volle eigendom, gewaardeerd door de vastgoeddeskundigen, bedraagt € 726 miljoen. Rekening houdend met het gebruiksrecht voor de erfpachtrechten op één van de gebouwen in Oevel, die bij toepassing van IFRS 16 voortaan opgenomen worden op de balans, bedraagt de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** € 727 miljoen.



1.6. Marktsituatie van het bedrijfsmatig vastgoed in 2018

De marktrapporten opgesteld door gespecialiseerde marktonderzoeksbureaus¹ beschrijven de situatie op de vastgoedmarkten waarop Intervest zich bevindt in het eerste semester van 2018 als volgt.

1.6.1. De kantorenmarkt

Trends

De verbeterende arbeidsmarkt leidt tot meer dynamiek op de verhuurmarkt. Veel bedrijven breiden ondertussen hun gehuurde oppervlakte uit, zijn op zoek naar nieuwe kantoren of onderzoeken hoe ze hun kantoorruimte en werkomgeving in het algemeen aantrekkelijker kunnen maken om te voldoen aan de verwachtingen van de krappe arbeidsmarkt.

Meer service-gerichte en flexibele huisvestingsconcepten zijn ondertussen niet alleen meer gericht op start-ups maar zijn ook geliefd bij gevestigde bedrijven en zijn een belangrijke katalysator bij de keuze voor een gebouw, voornamelijk omdat aangename inspirerende werkomgevingen in een competitieve arbeidsmarkt belangrijk zijn.

Voor wat betreft de markt van coworking en kantoren met bijkomende dienstverlening zijn er enerzijds operatoren die meestal geen eigenaar zijn van de kantoren en de ruimte huren op langere termijn om deze met bijkomende dienstverlening (zoals inrichting, WIFI, onthaal enz.) met flexibele termijnen aan te bieden aan hun klanten. Anderzijds wordt het aanbod van coworking lounges en bijkomende services nu ook steeds meer deel van het aanbod van de vastgoedinvesteerders. Bij kantoorinvesteerders blijft dit veelal echter een relatief beperkt deel van de activiteiten.



¹ C&W Office Market Snapshot Q1 en Q2 2018, Expertiseneuws - nr. 560 - 13.07.2018, JLL Logistics Property Quarterly Market Update June 2018, CBRE Marketview Belgium Logistics Q2, 2018.



Huurmarkt

Niettegenstaande dat er een belangrijke latente vraag naar kantoorruimte bestaat en er een verbeterde marktsituatie is, vertaalt deze dynamiek zich nog niet in de globale opnamecijfers, in het bijzonder is dit in Brussel het geval. Inzake de opnamecijfers voor Brussel zijn de grote transacties van meer dan 5.000 m² bepalend. Deze grote verhuurtransacties vinden vaak plaats in ontwikkelingsprojecten en nemen meer tijd in beslag om zich te concretiseren. De afgelopen maanden zijn er een aantal belangrijke dossiers die de dynamiek van de markt aantonen.

Zowel in het aantal transacties als de geplaatste oppervlakte blijft de markt echter onder het gemiddelde van de laatste vijf jaar. Nationaal ligt de opname 12% lager en het aantal transacties 7% lager.

In de Brusselse huurmarkt is het opvallend dat circa 20% van de opname gerealiseerd is door operatoren van business centra, kantoren met diensten en coworking.

Huurprijzen en beschikbaarheid ontwikkelen zich echter op alle belangrijke markten in positieve zin voor kwalitatieve kantoren die beantwoorden aan de verwachtingen van de markt. Aspecten zoals beleving en duurzaamheid zijn daarbij leidend. De beschikbaarheidsgraad voor de globale Brusselse markt bedraagt 8,2% en is het laagst sedert 2007. In de periferie van Brussel, de markt waar Intervest actief is, bedraagt de

beschikbaarheidsgraad circa 14%. Belangrijke nuancering daarbij is dat in de omgeving van de luchthaven de keuze voor attractieve gebouwen die beantwoorden aan de verwachtingen van corporates echter beperkt is. Deze marktsituatie is gunstig voor projecten zoals Greenhouse BXL, zoals de recente verhuringen ook aantonen.

Voor nieuwe gebouwen situeren de tophuren in CBD Brussel zich ondertussen op € 315/m²/jaar maar ook in Antwerpen en Gent worden ondertussen tophuren genoteerd tot € 155/m²/jaar.

Opvallend is ook de goede prestatie van de Mechelse markt met een opname van 15.917 m², hetgeen in belangrijke mate het gevolg is van uitbreidingen van bestaande groeibedrijven zoals onder meer Galapagos. Ook hier leeft de markt van coworking. Operatoren van coworking centers richten zich op Mechelen vooral omwille van de strategische locatie tussen Antwerpen en Brussel. Intervest profiteert, gezien haar belangrijke marktpositie in deze regio, van deze goede opname cijfers.

In Antwerpen is er 40.719 m² opgenomen in 80 transacties. Gezien het grote aantal transacties kan gesteld worden dat ook deze markt in goede doen is. De opnamecijfers liggen min of meer in lijn met andere jaren.

Investeringsmarkt

In de Brusselse kantorenmarkt is voor € 1.039 miljoen kantoren verhandeld. Er is een levende belangstelling van zowel binnenlandse als buitenlandse investeerders voor investeringen in de kantorenmarkt. Toprendementen situeren zich rond de 4,4% en zelfs tot 3,6% voor langetermijn verhuurde gebouwen. Voor gebouwen verhuurd aan meerdere huurders gelegen in de periferie van Brussel en andere kantoorsteden zijn er nog steeds rendementen mogelijk van boven 7%. De belangstelling voor investeringen in kantoren is ook op die locaties toegenomen.



Galapagos - Intercity Business Park



1.6.2. De markt van het logistiek vastgoed

Trends

Op lange termijn blijft de vraag naar logistieke platformen toenemen waarbij deze zich meer en meer richt op geavanceerde complexen. Consolidatie en e-commerce zijn belangrijke drijfveren van marktactiviteit. De markt heeft ook meer aandacht voor het multi-modale karakter van sites en is in toenemende mate gericht op nieuwbouw.

Huurmarkt

De logistieke huurmarkt heeft voor de verschillende deelmarkten waarin Interinvest actief is, geheel verschillend gepresteerd. Op de Belgische thuismarkt was er een zeer lage opname van logistiek, slechts 89.000 m² of de tweede laagste opname sinds 2010, terwijl in Nederland juist een recordopname van 1,4 miljoen m² is gerealiseerd in de eerste jaarhelft van 2018. Dit grote verschil is te wijten aan het feit dat Nederland er momenteel beter in slaagt om nieuwe grote Europese operaties aan te trekken. Nochtans heeft België een multi-modaal netwerk dat minstens zo sterk is als het Nederlandse en ligt België in absolute afstand dichterbij de Europese gebieden met de hoogste koopkracht (Ruhrgebied, Beieren en Parijs).

Een vergelijkbare tegenstelling is er ook in de omvang van de transacties. Terwijl deze in Nederland steeds groter worden, worden deze in België steeds kleiner. Door de schaarste aan grondposities en geschikt personeel in Nederland wordt evenwel verwacht dat België in de komende jaren meer grote logistieke operaties zal aantrekken. Een grootschalige ontwikkeling als Genk Green Logistics speelt hierop in.

De beschikbaarheidsgraad in de huurmarkt is gelukkig in zowel België als Nederland relatief laag door de beperkte speculatieve ontwikkeling voor nieuwe logistieke gebouwen. Tijdelijk komt er echter meer dan gebruikelijk oppervlakte beschikbaar op de as Antwerpen - Brussel.

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

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

Investeringsmarkt

De rendementen op de investeringsmarkt staan onder druk. De vraag naar kwalitatieve logistieke investeringen en de lage rente maken dat er ook in dit segment hoge prijzen worden betaald. Dit is een internationaal gegeven, waarbij er opvallend grote volumes worden gerealiseerd. Rendementen voor de beste producten situeren zich rond 6%. In Nederland worden grootschalige langdurig verhuurde objecten inmiddels verhandeld aan rendementen tussen 4,5% en 5%.



1.7. Analyse van de resultaten¹

De **huurinkomsten** van Interinvest bedragen in het eerste semester van 2018 € 22,9 miljoen (€ 21,0 miljoen) en stijgen hiermee met € 1,9 miljoen of een toename met 9% ten opzichte van het eerste semester van 2017.

In het kantorenssegment nemen de huurinkomsten licht toe met € 0,1 miljoen. Het verlies van de huurinkomsten na het vertrek van huurder Deloitte in Diegem op 31 januari 2017 en de daaropvolgende herontwikkeling van de site tot Greenhouse BXL wordt ondertussen gecompenseerd door de nieuwe verhuringen van leegstaande ruimtes in o.a. Mechelen Campus Toren en Woluwe Garden.

In de logistieke portefeuille nemen de huurinkomsten toe met € 1,9 miljoen. Dit is een stijging van 17% ten opzichte van het eerste semester van 2017. De toename volgt voornamelijk uit de investeringen in het logistieke segment in de loop van 2017 met name in Oevel, Aarschot, Zellik, Tilburg en Raamsdonksveer en de in 2017 gerealiseerde uitbreidingen in Herentals en Herstal.

De **vastgoedkosten** bedragen € 3,6 miljoen voor het eerste semester van 2018 (€ 3,3 miljoen). De stijging met € 0,3 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de beheerskosten van het vastgoed met € 0,2 miljoen door de uitbreiding van het acquisitieteam en de versterking van het team voor het logistiek vastgoed.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 1,7 miljoen (€ 1,6 miljoen) per 30 juni 2018. De lichte toename is hoofdzakelijk te wijten aan toegenomen personeels-, huisvestings- en kantoorkosten, als gevolg van een uitgebreider personeelsbestand en hogere advieskosten in het kader van de groei van de vennootschap.

De toenemende huurinkomsten in combinatie met de stijging in de algemene en vastgoedkosten zorgt ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in het eerste semester van 2018 stijgt met € 1,6 miljoen of 9% tot € 18,2 miljoen (€ 16,6 miljoen).

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste semester van 2018 € 8,9 miljoen (€ -5,4 miljoen). De stijging in de variëaties in de reële waarde is voornamelijk toe te schrijven aan de logistieke portefeuille waar het aanscherpen van de rendementen in Nederland en de meerwaarde op de nieuwe acquisities zorgen voor een positief effect van samen € 4,4 miljoen op de Nederlandse portefeuille. De logistieke portefeuille in België vertoont per 30 juni 2018 een meerwaarde van € 1,1 miljoen. De variëaties in de reële waarde van de kantorenportefeuille bedragen op 30 juni 2018 € 3,4 miljoen en hebben hoofdzakelijk betrekking op Mechelen Campus en Woluwe Garden, een gevolg van de verhuringen van het voorbije semester.

Het **ander portefeuilleresultaat** is op 30 juni 2018 € - 1,5 miljoen (€ 0,3 miljoen) en omvat voornamelijk de voorziening voor uitgestelde belastingen op niet gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervennootschappen van Interinvest in Nederland en België.

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het eerste semester 2017.



Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde)** bedraagt voor het eerste semester van 2018 € -3,8 miljoen (€ -3,5 miljoen). De toename van de financieringskosten is een gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. De in 2017 uitgevoerde herfinancieringen ter optimalisering van de financieringsstructuur zorgen voor een gedeeltelijke compensatie van de toegenomen kosten. De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap bedraagt voor het eerste semester van 2018 2,5% inclusief bankmarges (2,6% per 30 juni 2017).

2,5% 0,1%
▼

Verdere daling van de gemiddelde rentevoet van de financieringen van 2,6% in 2017 naar 2,5% in het eerste semester van 2018.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** bevatten de toename in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -0,4 miljoen (€ 0,7 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest voor het eerste semester van 2018 bedraagt € 21,3 miljoen (€ 8,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 14,3 miljoen (€ 13,1 miljoen) of een toename van € 1,2 miljoen of 9% hoofdzakelijk als gevolg van de stijging van de huurinkomsten in combinatie met de stijging van de algemene en vastgoedkosten en de financieringskosten
- het **portefeuilleresultaat** van € 7,3 miljoen (€ -5,2 miljoen)
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € -0,4 miljoen (€ 0,7 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 14,3 miljoen voor het eerste semester van 2018. Rekening houdend met 18.510.303 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit voor het eerste semester van 2018 een **EPRA resultaat per aandeel** van € 0,77 (€ 0,77).

KERNCIJFERS	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Aantal aandelen op einde periode	18.891.443	18.405.624	17.740.407
Dividendgerechtigd aantal aandelen	18.891.443	17.740.407	17.740.407
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.510.303	17.409.850	17.040.738
Nettoresultaat* (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,15	1,22	0,51
EPRA resultaat* (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	0,77	1,58	0,77
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,36	19,52	18,78
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,30	20,35	19,64
Schuldgraad (max. 65%) (%)	48,4%	44,6%	46,5%

* Op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen

Op 30 juni 2018 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,36 (€ 19,52 op 31 december 2017). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 30 juni 2018 € 21,65 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 12% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in het eerste semester van 2018 versterkt met € 10 miljoen als gevolg van het keuzedividend, waar voor 57,5% van de aandelen geopteerd werd voor de inbreng van het dividendrecht in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Er werden 485.819 nieuwe aandelen gecreëerd waardoor het totaal aantal aandelen Intervest 18.891.443 bedraagt op 30 juni 2018 (18.405.624 stuks op 31 december 2017). De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2018.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 275 miljoen (€ 256 miljoen op 31 december 2017) en bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden. Deze bestaan in hoofdzaak voor € 235 miljoen uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2019 en de in maart 2014 uitgegeven obligatielening met een netto-opbrengst van € 35 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 2 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden. Per 30 juni 2018 is er ook een voorziening aangelegd van € 2 miljoen voor uitgestelde belastingen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 113 miljoen (€ 64 miljoen op 31 december 2017) en bestaan voor € 53 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen en een obligatielening met een vervaldag voor 30 juni 2019), voor € 3 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 19 miljoen uit overlopende rekeningen. Per 30 juni 2018 is er een kortlopende verplichting van € 37 miljoen als gevolg van de aankoopverplichting voor de panden in Raamsdonksveer en Eindhoven die op 6 juli 2018 voldaan is.

EPRA - KERNCIJFERS	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
EPRA resultaat per aandeel (€) op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	0,77	1,58	0,77
EPRA NAW per aandeel (€)	19,48	19,62	18,90
EPRA NNAW per aandeel (€)	19,16	19,28	18,50
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	6,0%	6,0%	6,0%
EPRA aangepast NIR (%)	6,2%	6,2%	6,1%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	10,2%	13,8%	14,7%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	22,9%	20,6%	23,2%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	21,0%	19,1%	21,6%

Het EPRA NIR en het EPRA aangepast NIR op 30 juni 2018 blijven stabiel ten opzichte van 31 december 2017.

De EPRA kost ratio is per 30 juni steeds hoger dan op 31 december, gezien door toepassing van IFRIC 21 de kosten voor de jaarlijkse onroerende voorheffing op gebouwen en de jaarlijkse beurstaks volledig in resultaat dienen genomen te worden in het eerste kwartaal van het boekjaar.

De EPRA kost ratio per 30 juni 2018 is gedaald ten opzichte van 30 juni 2017, als gevolg van de hogere huurinkomsten als gevolg van de acquisities, gedeeltelijk gecompenseerd door hogere algemene en vastgoedkosten.

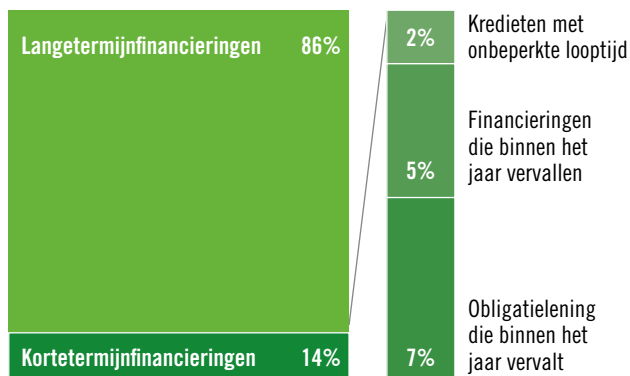


1.8. Financiële structuur

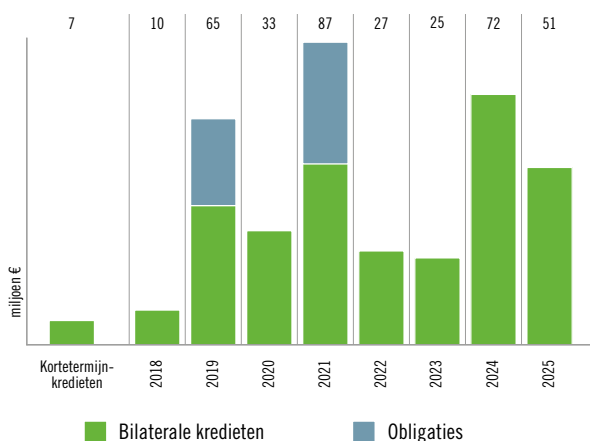
Het financieringsbeleid van Interinvest is gericht op het optimaal financieren van de groeistrategie van de vennootschap. Hierbij wordt een evenwichtige verhouding van schulden en eigen vermogen nagestreefd, waarbij het de bedoeling is om de schuldgraad tussen 45% en 50% te behouden. Interinvest zorgt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

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur op 30 juni 2018.

- Bedrag financiële schulden: € 323 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten).
- 86% van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 4,4 jaar.
- 14% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen, voor 2% bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 7 miljoen) en voor 5% bestaande uit twee kredieten (met een totaalbedrag van € 20 miljoen) die binnen het jaar op vervaldatum komen en voor 7% (€ 25 miljoen) uit een obligatielening met vervaldatum op 1 april 2019.

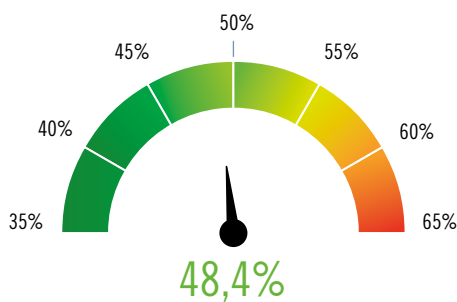


- 84% van de kredieten zijn bilaterale kredieten, 16% zijn obligatieleningen.
- Op 30 juni 2018 zijn er nog voor € 55 miljoen aan niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften van de vennootschap op te vangen.
- Gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2018 en 2025.





- Spreiding van de kredieten over zeven Europese financiële instellingen en obligatiehouders.
- Indekkingsratio: 64% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 36% heeft een variabele rentevoet. Van de opgenomen kredieten heeft op 30 juni 2018 75% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 25% een variabele rentevoet.
- In juni 2018 heeft Interinvest twee interest rate swaps aangekocht voor een notioneel bedrag van samen € 25 miljoen ter vervanging van twee interest rate swaps met een notioneel bedrag van € 20 miljoen die in januari 2018 op vervaldag gekomen waren. De nieuwe interest rate swaps zijn deels met floor, hebben een gemiddelde rentevoet van 0,6% en hebben een looptijd van 6 en 6,6 jaar.
- De gemiddelde resterende looptijd van de indekkingsinstrumenten bedraagt 3,8 jaar op 30 juni 2018. Indekkingsratio incl. financieringen met een vaste rentevoet: resterende looptijd van gemiddeld 3,4 jaar.
- Marktw waarde van de financiële derivaten: € 2 miljoen negatief.
- Gemiddelde rentevoet van de financieringen voor het eerste semester van 2018: 2,5% inclusief bankmarges (2,6% voor boekjaar 2017).
- Interestcover ratio van 4,8 voor het eerste semester van 2018 (4,7 voor boekjaar 2017).
- De schuldgraad van de vennootschap: 48,4% op 30 juni 2018 (wettelijk maximum: 65%).



*Schuldgraad van 48,4%
op 30 juni 2018
(44,6% op 31 december 2017).*

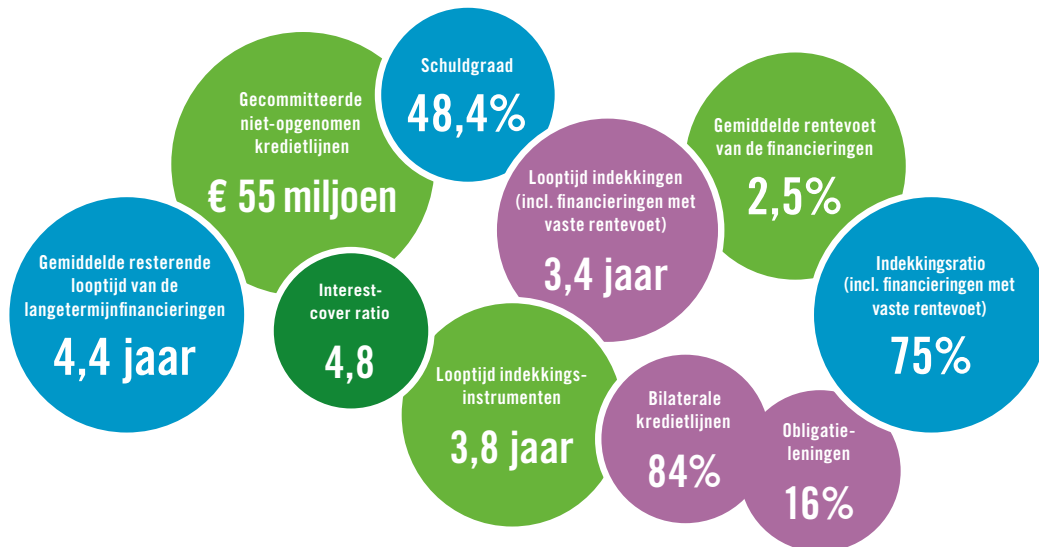
- Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2018 geen wijzigingen voorgedaan in de bestaande gecontracteerde convenanten.
- Op 30 juni 2018 voldoet de openbare GVV aan haar convenanten.



De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 48,4% op 30 juni 2018 en is daarmee met 3,8% gestegen ten opzichte van 31 december 2017 (44,6%). Dit is hoofdzakelijk het gevolg van de acquisities van het eerste semester 2018, die gefinancierd werden met vreemd vermogen.

Op 30 juni 2018 heeft de vennootschap voor € 55 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen. Om de verdere groei van de vennootschap te garanderen zullen uitgiftes van schuldinstrumenten en aandelenuitgiftes ter financiering bestudeerd worden en steeds zoveel mogelijk afgestemd worden op de pijnlijn van de vastgoedinvesteringen.

In juli 2018 heeft Interinvest ter verdere diversificatie van haar financieringsbronnen een commercial paper uitgegeven met een looptijd van 3 maanden (maximale looptijd 1 jaar) voor een bedrag van € 30 miljoen (maximaal € 70 miljoen). De uitgifte is volledig ingedeekt door backuplijnen van de begeleidende banken (Belfius Bank en KBC Bank) en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van de commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken. Deze uitgifte is nog niet opgenomen in de bovenstaande beschrijving van de financiële structuur.





1.9. Het aandeel Interinvest

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

Het aandeel van Interinvest (INTO) heeft op 30 juni 2018 het halfjaar 2018 afgesloten op een koers van € 21,65 ten opzichte van € 22,49 op 31 december 2017. De koers van het aandeel van de openbare GVV is in het eerste semester van 2018 gedaald met € 0,84. Op 23 mei 2018 is een brutodividend van € 1,40 uitgekeerd aan de aandeelhouders. Rekening houdend met de herinvestering van dit dividend biedt het aandeel Interinvest een return op beurskoers van 2% voor het eerste semester van 2018. Het aandeel noteert op 30 juni 2018 met een premie van 12%.

KERNCIJFERS	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Aantal aandelen op het einde van de periode	18.891.443	18.405.624	17.740.407
Dividendgerechtigd aantal aandelen	18.891.443	17.740.407	17.740.407
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.510.303	17.409.850	17.040.738
Free float (%)	84%	83%	83%
Nettowaarde per aandeel (reële waarde) (€)	19,36	19,52	18,78
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	21,65	22,49	22,40
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	12%	15%	19%
Marktkapitalisatie (miljoen €)	409	414	397
Verhandeld aantal aandelen per 6 maanden/ 1 jaar/ 6 maanden	1.410.947	2.898.600	1.570.040
Gemiddeld verhandeld aantal aandelen per dag	11.198	11.323	12.363
Omloopsnelheid* van het aandeel (%)	14,9%	15,7%	17,7%

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

Evolutie beurskoers eerste jaarhelft 2018



Aandeelhoudersstructuur

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

Per 30 juni 2018 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap.

Naam	Aantal aandelen	Datum transparantie-kennisgevingen	%
FPIM/SFPI (inclusief Belfius Groep)	1.788.821	24/Aug/16	9,47%
Allianz	1.258.474	19/Feb/16	6,66%
Foyer Finance S.A.	678.235	22/Aug/17	3,59%
De Eik nv	665.217	22/Dec/17	3,52%
Patronale Life	623.584	11/Mei/17	3,30%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	13.877.112		73,46%
TOTAAL	18.891.443		100%



1.10. Risicofactoren voor de resterende maanden van 2018

De raad van bestuur van Interinvest heeft in 2018 zoals steeds aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Interinvest onderhevig is: marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's. De raad van bestuur van Interinvest bevestigt de geldigheid van de risico's waarmee de vennootschap kan worden geconfronteerd, de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen, zoals deze staan vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2017, dat kan worden geraadpleegd via www.interinvest.be.

1.11. Vooruitzichten

Ook in de tweede jaarhelft 2018 zal Interinvest verder werken aan haar **strategisch groeiplan** met de heroriëntering van haar kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille. Hierbij is het de bedoeling om de vastgoedbeleggingen die op 30 juni 2018 € 727 miljoen groot zijn, te laten groeien tot € 800 miljoen tegen eind 2018. Interinvest heeft voor de tweede jaarhelft van 2018 meerdere acquisities in onderhandeling, met vooruitzichten voor 2019, waardoor het vertrouwen groot is dat de verwachte doelstelling zal behaald worden.

Voor **Genk Green Logistics** staat het verlijden van de authentieke akte voor de aankoop van het terrein gepland in het derde kwartaal van 2018. Op dat moment zal ook de aankoopprijs van € 3 miljoen voor het terrein betaald worden. De commercialisering van de te realiseren nieuwbouwwontwikkeling op de Ford-site is alvast gestart. In de loop van 2019 en 2020 zal Genk Green Logistics gefaseerd haar bijdrage in de sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken betalen in functie van de voortgang van de werken, en dit voor een totaal bedrag van circa € 12 miljoen.

In de **kantorenportefeuille** zal de herontwikkeling van Greenhouse BXL in Diegem in de tweede jaarhelft van 2018 afgerond worden. De bouwwerken zullen naar verwachting in september klaar zijn en de eerste huurders zullen dan hun intrek nemen. De verdere commercialisatie van de resterende oppervlakte is volop aan de gang en de opening van de coworking lounge is voorzien voor eind september.

De succesvolle verhuring van Greenhouse BXL toont aan dat Interinvest zeer goed inspeelt op de verwachtingen van de huurmarkt. Rekening houdend met de dynamiek die er in de huurmarkt van kantoren leeft, is Interinvest positief over het verdere verloop van de verhuuractiviteit in het kantorensegment.

De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Interinvest bedraagt 90% op 30 juni 2018. Zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL is de bezettingsgraad 93%. Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijd van de huurcontracten blijft de uitdaging op het vlak van asset management.



De evolutie van de bezettingsgraad in het logistieke segment zal in belangrijke mate afhangen van de herverhuringen van de sites in Puurs en Boom. Op 16 februari 2018 heeft Intervest via de pers de intentie van haar huurder Medtronic vernomen om haar logistieke vestiging in Opglabbeek te sluiten. De jaarhuur van Medtronic vertegenwoordigt circa 4% van de totale contractuele huurinkomsten van Intervest. Het contract heeft een eerste opzegmogelijkheid per 31 augustus 2022. Ondertussen zijn de eerste gesprekken met Medtronic gevoerd om de opties naar eventuele herverhuring en beëindiging van de overeenkomst in 2022 verder te onderzoeken.

Op basis van haar halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2018 verwacht Intervest dat het **EPRA resultaat per aandeel** voor boekjaar 2018 zich zal bevinden tussen € 1,57 en € 1,62 (€ 1,58 voor boekjaar 2017), behoudens onverwachte fluctuaties van de rente.

In het kader van haar aangekondigde groeistrategie heeft Intervest reeds in maart 2016 besloten een **brutodividend** voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel. Op basis van de slotkoers per 30 juni 2018 (€ 21,65) komt dit neer op een brutodividendrendement van 6,5%.



2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	30.06.2018	30.06.2017
Huurinkomsten	22.945	20.999
Met verhuur verbonden kosten	-44	43
NETTOHUURRESULTAAT	22.901	21.042
Recuperatie van vastgoedkosten	259	561
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.530	6.596
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-105	-100
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7.530	-6.596
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	370	59
VASTGOEDRESULTAAT	23.425	21.562
Technische kosten	-561	-794
Commerciële kosten	-149	-113
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-435	-321
Beheerskosten van het vastgoed	-2.043	-1.841
Andere vastgoedkosten	-378	-262
Vastgoedkosten	-3.566	-3.331
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	19.859	18.231
Algemene kosten	-1.642	-1.585
Andere operationele opbrengsten en kosten	-9	-2
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	18.208	16.644
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.866	-5.417
Ander portefeuilleresultaat	-1.518	260
OPERATIONEEL RESULTAAT	25.556	11.487
Financiële opbrengsten	9	130
Netto-interestkosten	-3.811	-3.665
Andere financiële kosten	-5	-2
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-381	744
Financieel resultaat	-4.188	-2.793
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	21.368	8.694
Belastingen	-70	-20
NETTORESULTAAT	21.298	8.674



in duizenden €	30.06.2018	30.06.2017
NETTORESULTAAT	21.298	8.674
Toelichting:		
EPRA resultaat	14.331	13.087
Portefeuilleresultaat	7.348	-5.157
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-381	744
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	21.298	8.674
Minderheidsbelangen	0	0

RESULTAAT PER AANDEEL	30.06.2018	30.06.2017
Aantal dividendgerechtigde aandelen	18.891.443	17.740.407
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.510.303	17.040.738
Nettoresultaat (€)	1,15	0,51
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,15	0,51
EPRA resultaat (€)	0,77	0,77

2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	30.06.2018	30.06.2017
NETTORESULTAAT	21.298	8.674
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
GLOBAALRESULTAAT	21.298	8.674
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	21.298	8.674
Minderheidsbelangen	0	0



2.3. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2018	31.12.2017
VASTE ACTIVA	727.862	663.846
Immateriële vaste activa	521	501
Vastgoedbeleggingen	726.655	662.539
Andere materiële vaste activa	497	611
Financiële vaste activa	176	182
Handelsvorderingen en andere vaste activa	13	13
VLOTTENDE ACTIVA	25.440	15.572
Handelsvorderingen	11.697	9.609
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.609	3.471
Kas en kasequivalenten	1.528	728
Overlopende rekeningen	7.606	1.764
TOTAAL ACTIVA	753.302	679.418
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2018	31.12.2017
EIGEN VERMOGEN	365.826	359.366
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	365.826	359.366
Kapitaal	172.147	167.720
Uitgiftepremies	117.213	111.642
Reserves	55.168	58.818
Nettoresultaat van het boekjaar	21.298	21.186
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	387.476	320.052
Langlopende verplichtingen	274.898	255.584
Langlopende financiële schulden	269.587	252.371
<i>Kredietinstellingen</i>	234.823	192.675
<i>Obligatielening</i>	34.764	59.696
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.037	2.020
Handelsschulden en andere langlopende schulden	1.449	1.001
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.825	192
Kortlopende verplichtingen	112.578	64.468
Kortlopende financiële schulden	53.107	46.805
<i>Kredietinstellingen</i>	28.107	46.805
<i>Obligatielening</i>	25.000	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	362	3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.255	2.290
Andere kortlopende verplichtingen	36.850	217
Overlopende rekeningen	19.004	15.153
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	753.302	679.418



2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	30.06.2018	30.06.2017
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	728	412
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	10.777	14.008
Operationeel resultaat	25.556	11.487
Betaalde interesten	-5.034	-5.212
Andere niet-operationele elementen	-66	110
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	-7.110	5.588
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	194	171
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.866	5.417
• Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	44	260
• Ander portefeuilleresultaat	1.518	-260
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-2.569	2.035
Beweging van activa	-3.922	1.393
Beweging van verplichtingen	1.353	642
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-18.658	-12.576
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-2.885	-2.594
Verwerving van vastgoedbeleggingen*	-3.772	-9.683
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	-11.901	0
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-100	-299
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.681	-51
Terugbetaling van leningen	-3.999	-267
Opname van leningen	27.450	14.675
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	68	-34
Betaling van dividenden	-14.838	-14.425
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	1.528	1.793

* Het saldo van de aankoopprijs van Eindhoven en Raamsdonksveer voor een bedrag van € 34 miljoen werd betaald bij de akte van levering op 6 juli 2018 en is bijgevolg niet opgenomen onder de rubriek verwerving van vastgoedbeleggingen in het kasstroomoverzicht van 30 juni 2018.



2.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2016	152.948	90.821	61.734	20.582	326.085
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2017				8.674	8.674
Overboekingen door resultaatverdeling 2016:					
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			-15.980	15.980	0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			587	-587	0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			1.547	-1.547	0
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren			5.546	-5.546	0
Toevoeging aan andere reserves			5.384	-5.384	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2016	3.835	5.238			9.073
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot (5 mei 2017)	1.969	3.181			5.150
Aandelenuitgifte n.a.v. van inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel (5 mei 2017)	2.906	4.694			7.600
Dividenden boekjaar 2016				-23.498	-23.498
Balans op 30 juni 2017	161.658	103.934	58.818	8.674	333.084
Balans op 31 december 2017	167.720	111.642	58.818	21.186	359.366
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2018				21.298	21.298
Overboekingen door resultaatverdeling 2017:					
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			-4.985	4.985	0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-2.378	2.378	0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			1.119	-1.119	0
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren			2.593	-2.593	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2017	4.427	5.571			9.998
Dividenden boekjaar 2017				-24.837	-24.837
Balans op 30 juni 2018	172.147	117.213	55.168	21.298	365.826



2.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.6.1. Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde resultatenrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING in duizenden €	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Huurinkomsten	9.975	9.899	12.970	11.100			22.945	20.999
Met verhuur verbonden kosten	3	32	-47	11			-44	43
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	204	491	320	29			524	520
VASTGOEDRESULTAAT	10.182	10.422	13.243	11.140			23.425	21.562
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	8.322	8.554	11.537	9.677	-1.651	-1.587	18.208	16.644
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.391	2.795	5.475	-8.212			8.866	-5.417
Ander portefeuilleresultaat	-369	167	-1.149	93			-1.518	260
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	11.344	11.516	15.863	1.558	-1.651	-1.587	25.556	11.487
Financieel resultaat					-4.188	-2.793	-4.188	-2.793
Belastingen					-70	-20	-70	-20
NETTORESULTAAT	11.344	11.516	15.863	1.558	-5.909	-4.400	21.298	8.674
BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS in duizenden €			Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	310.353	304.250	416.302	358.289	726.655	662.539	726.655	662.539
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	209.929	210.457	667.350	584.439	877.279	794.896	877.279	794.896
Bezettingsgraad (%)	82%	76%	97%	98%	90%	86%	90%	86%
Bezettingsgraad excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	87%	85%	97%	98%	93%	91%	93%	91%



GEOGRAFISCHE SEGMENTERING in duizenden €	Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Huurinkomsten	22.108	20.911	837	88			22.945	20.999
Met verhuur verbonden kosten	-44	43	0	0			-44	43
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	524	520	0	0			524	520
VASTGOEDRESULTAAT	22.588	21.474	837	88			23.425	21.562
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	19.060	18.169	799	62	-1.651	-1.587	18.208	16.644
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.488	-5.030	4.378	-387			8.866	-5.417
Ander portefeuilieresultaat	-580	260	-938	0			-1.518	260
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	22.968	13.399	4.239	-325	-1.651	-1.587	25.556	11.487
GEOGRAFISCHE SEGMENTERING: KERNCIJFERS in duizenden €			Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		TOTAAL	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	645.813	638.440	80.461	24.099			726.274	662.539
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	762.415	761.060	1.14.864	33.836			877.279	794.896
Bezettingsgraad (%)	89%	86%	100%	100%			90%	86%



2.6.2. Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarcijfers

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving". In deze verkorte halfjaarcijfers worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2017, enkel heeft Intervest voor de nieuwe standaard IFRS 16 Leases (1/1/2019) geopteerd voor vervroegde toepassing. Bijgevolg werd in de halfjaarcijfers van 2018 een gebruiksrecht en bijhorende verplichting ten bedrage van € 0,4 miljoen erkend op de balans voor de erfpachtrechten op één van de gebouwen in Oevel. De impact van deze toepassing op de resultatenrekening van Intervest is verwaarloosbaar.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2018

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

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2018

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

in duizenden €	30.06.2018			31.12.2017		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
Balans op 1 januari	304.250	358.289	662.539	301.926	309.018	610.944
• Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	2.331	554	2.885	878	6.452	7.330
• Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	51.984	51.984	0	51.539	51.539
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.391	5.475	8.866	1.446	-8.720	-7.274
Reële waarde van het vastgoed	309.972	416.302	726.274	304.250	358.289	662.539
• Via recht-van-gebruik gehouden vastgoed*	381	0	381	0	0	0
Balans op 30 juni	310.353	416.302	726.655	304.250	358.289	662.539

* Vanaf 1 januari 2018 is IFRS 16 toegepast, waarbij het vastgoed dat via recht van gebruik aangehouden wordt, op de balans wordt weergegeven. Deze nieuwe IFRS norm is verplicht toepasbaar vanaf 1 januari 2019.

De investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen betreffen in het eerste semester 2018 voornamelijk de herontwikkeling van Greenhouse BXL en een renovatieproject in Wommelgem.

De verwerving van vastgoedbeleggingen omvat de logistieke sites in Vuren, Eindhoven en Raamsdonksveer (Nederland).

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen in het eerste semester van 2018 € 8,9 miljoen. De positieve variaties in de reële waarde zijn voornamelijk toe te schrijven aan de logistieke portefeuille waar het aanscherpen van de rendementen in Nederland en de meerwaarde op de nieuwe acquisities zorgen voor een meerwaarde van samen € 4,4 miljoen op de Nederlandse portefeuille. De logistieke portefeuille in België vertoont per 30 juni 2018 een meerwaarde van € 1,1 miljoen. De variaties in de reële waarde van de kantorenportefeuille bedraagt op 30 juni 2018 € 3,4 miljoen en heeft hoofdzakelijk betrekking op Mechelen Campus en Woluwe Garden, een gevolg van de verhuringen van het voorbije semester.

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

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

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

2.6.4. Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

Voor een update van de toekomstige minimum huurinkomsten op 30 juni 2018 wordt verwezen naar de bespreking van de verhuuractiviteiten en de evolutie van de portefeuille in paragrafen 1.3. en 1.5. (supra) van het tussentijds jaarverslag.

2.6.5. Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur van Interinvest per 30 juni 2018 is gegeven in paragraaf 1.8. (supra) van het tussentijds jaarverslag.

In 2018 heeft Interinvest verder gewerkt aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen. In dit kader heeft Interinvest in het eerste semester van 2018 een kortetermijnkredietlijn bij Belfius Bank voor een bedrag van € 25 miljoen geherfinancierd in een krediet met een looptijd van 3 jaar.

Verder heeft Interinvest in het kader van de uitgifte van een commercial paper twee backup-faciliteiten afgesloten voor een totaal bedrag van € 30 miljoen. Het handelspapierprogramma is in juli 2018 uitgegeven voor een bedrag van € 30 miljoen (zie 1.8 supra).

In het eerste semester van 2018 heeft Interinvest twee nieuwe indekkingsovereenkomsten (interest rate swaps) afgesloten voor een totaal notioneel bedrag van € 25 miljoen met looptijden van 6 en 6,6 jaar.



2.6.6. Financiële instrumenten

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

SAMENVATTING FINANCIËLE INSTRUMENTEN			30.06.2018		31.12.2017	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	176	176	182	182
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	13	13	13	13
Uitgestelde belastingen - activa	C	2	70	70	0	0
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	11.697	11.697	9.609	2.952
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	A	2	4.539	4.539	3.471	3.471
Kas en kasequivalenten	B	2	1.528	1.528	728	728
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	269.587	272.949	252.371	256.845
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	2.037	2.037	2.020	2.020
Andere langlopende verplichtingen	A	2	1.449	1.449	1.001	1.001
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	C	2	1.825	1.825	192	192
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	53.107	53.546	46.805	46.805
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	362	362	3	3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	3.255	3.255	2.290	2.290
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	36.850	36.850	217	217

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

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



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

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

De financiële instrumenten van Interinvest stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn vermeld in het Jaarverslag 2017 in Toelichting 18 Financiële instrumenten.

Deze interest rate swaps hebben op 30 juni 2018 een negatieve marktwaarde van € -2,2 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 175 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
					Ja/Nee	30.06.2018	31.12.2017	
in duizenden €								
1	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Nee	0	-3
2	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-133	0
3	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-134	0
4	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	10.000	Nee	-95	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-362	-3
Andere kortlopende financiële verplichtingen							-362	-3
1	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	0	-210
2	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	0	-210
3	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Nee	-445	-423
4	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Nee	-221	-241
5	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Nee	-332	-331
6	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	15.000	Nee	0	-137
7	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Nee	-81	-24
8	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Nee	-74	-2
9	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4675%	10.000	Nee	-101	-302
10	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Nee	-83	-49
11	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Nee	-91	-53
12	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,8500%	10.000	Nee	-324	-38
13	IRS/ Floor*	15.06.2018	15.01.2025/15.06.2020	0,6600%	15.000	Nee	-176	0
14	IRS/ Floor*	15.06.2018	17.06.2024/15.06.2020	0,5950%	10.000	Nee	-109	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-2.037	-2.020
Andere langlopende financiële verplichtingen							-2.037	-2.020
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,0%	27.500	Nee	176	182
Financiële vaste activa							176	182
Totaal reële waarde van de financiële derivaten							-2.223	-1.841

* de interest rate swap is gefloored voor een periode van twee jaar.

Interinvest classificeert op 30 juni 2018 geen enkele interest rate swap als kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande interest rate swaps worden rechtstreeks in de resultatenrekening verwerkt.

Verbonden partijen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2018 geen wijzigingen voorgedaan in het type transacties dat plaatsvindt met verbonden partijen ten opzichte van de beschrijving in Toelichting 21 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2017.

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

Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

Interinvest heeft in het kader van haar nieuwbouwprojecten en uitbreidingen voor circa € 45 miljoen investeringsverplichtingen. Het betreft investeringsuitgaven die zijn afgesloten maar op balansdatum nog niet zijn uitgevoerd.

Meer informatie omtrent de voorwaardelijke verplichtingen van Interinvest zijn terug te vinden in toelichting 24 van het Jaarlijks financieel verslag 2017, dat kan worden geraadpleegd via www.interinvest.be.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2018.

2.7. Verslag van de commissaris

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

VERSLAG INZAKE DE BEOORDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE
FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2018

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte balans op 30 juni 2018, de geconsolideerde verkorte resultatenrekening, het geconsolideerde verkorte globaalresultaat, het geconsolideerde verkorte mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 2.6.1 tot 2.6.8.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

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

De totale activa in de geconsolideerde verkorte staat van financiële positie bedragen 753 302 (000) EUR en de geconsolideerde winst van de periode bedraagt 21 298 (000) EUR.

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

Reikwijdte van de beoordeling

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

Conclusie

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

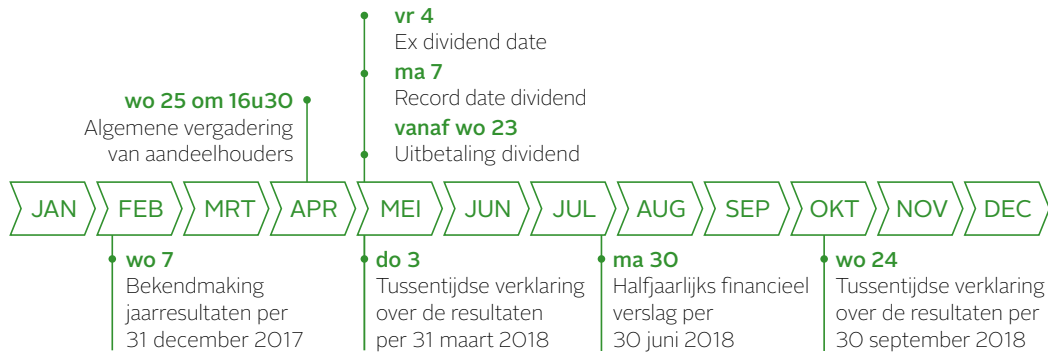
Zaventem, 30 juli 2018

De commissaris

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



2.8. Financiële kalender



3. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag

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

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

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 30 juli 2018.



Intervest Offices & Warehouses nv (hierna Intervest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Intervest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties in de binnenstad en buiten het centrum van steden. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich op de as Antwerpen-Mechelen-Brussel; het logistieke gedeelte op de as Antwerpen-Brussel-Nijvel en Antwerpen-Limburg-Luik en breidt zich verder uit in België, Nederland en richting Duitsland. Intervest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m². De vennootschap gaat *beyond real estate* met het aanbieden van 'turnkey solutions' (een totaaloplossing op maat van én met de klant), een uitgebreide dienstverlening, coworking en serviced offices.

Voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, Jean-Paul SOLS - ceo of Inge TAS - cfo, T. + 32 3 287 67 87.

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