



Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2018

- Derde logistieke site in **Nederland**: ondertekening overeenkomst voor aankoop van terrein en ontwikkeling logistiek project van circa 28.000 m² in **Roosendaal**.
- Ontwikkelingspotentieel van meer dan 250.000 m² logistiek vastgoed op de Ford-site in Genk met de selectie van '**Genk Green Logistics**': contractueel akkoord met de Vlaamse overheid nadert afronding.
- Bouwwerken **Greenhouse BXL** met 3e RE:flex (coworking lounge) vorderen en commercialisering is volop aan de gang.
- **Reële waarde** van de totale vastgoedportefeuille: € 667 miljoen op 31 maart 2018 (€ 663 miljoen op 31 december 2017). Toename door de herontwikkeling van Greenhouse BXL en het aanscherpen van de rendementen voor het logistiek vastgoed in Nederland.
- **Verhouding** vastgoedsegmenten veranderd op 54% logistiek vastgoed en 46% kantoorgebouwen.
- **Stabiele bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille: 86% op 31 maart 2018 (86% op 31 december 2017); 91% zonder het herontwikkelingsproject Greenhouse BXL.
- **Bezettingsgraad** van de **kantorenportefeuille**: 76% op 31 maart 2018 (76% op 31 december 2017); 84% zonder het herontwikkelingsproject Greenhouse BXL.
- **Bezettingsgraad** van de **logistieke portefeuille**: 97% op 31 maart 2018 (98% op 31 december 2017).
- Toename van het **EPRA resultaat** met 11% in het eerste kwartaal van 2018 (t.o.v. eerste kwartaal 2017) door hogere huurinkomsten uit 5 acquisities in de logistieke vastgoedportefeuille in 2017.
- Stabiel **EPRA resultaat per aandeel**: € 0,36 in het eerste kwartaal van 2018 (€ 0,36 in eerste kwartaal 2017).
- Stabiele **gemiddelde rentevoet** van de financieringen: 2,5% in het eerste kwartaal van 2018 (2,5% in eerste kwartaal 2017).
- Daling van de **schuldgraad**: 43,7% op 31 maart 2018 (44,6% op 31 december 2017).
- Buffer aan **beschikbare kredietlijnen** voor de uitkering van het dividend over boekjaar 2017 in mei 2018 en de financiering van de verdere groei van de vastgoedportefeuille: € 79 miljoen.

Inhoudsopgave

1.	Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2018	3
2.	Financiële jaarresultaten van het eerste kwartaal 2018	5
2.1.	Geconsolideerde resultatenrekening	5
2.2.	Analyse van de resultaten	6
2.3.	Financiële structuur	7
3.	Keuzedividend	8
4.	Vooruitzichten	8
	Bijlagen: Financiële staten	10



Greenhouse Antwerp - restaurant

Alternatieve prestatie maatstaven en de term EPRA resultaat

Alternatieve prestatie maatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit persbericht maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve 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. Ten gevolge van deze richtlijn is de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat" niet langer bruikbaar. De benaming is daarom veranderd in "EPRA resultaat". Inhoudelijk is er geen verschil met de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat".

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten. Voor meer informatie wordt verwezen naar www.epra.com.

1. Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2018

Intervest Offices & Warehouses (hierna, "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. Op dit moment heeft de locatie nog een industrieel gebruik. Het terrein zal pas na sloopwerken bouwrijp aan Intervest worden overgedragen. Vervolgens zal het logistiek complex worden gerealiseerd en vermoedelijk in de 2^e 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, kan 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. Met deze verwerving verstevigt Intervest haar positie als logistieke eigenaar in Zuid-Nederland.

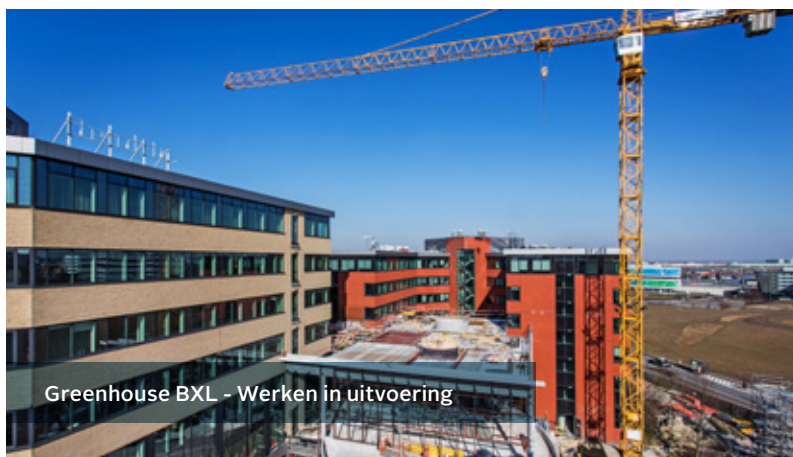
*Overeenkomst terrein van
3,9 hectare en logistieke
ontwikkeling van
28.000 m² in*

Roosendaal

Ook de toewijzing als voorkeursbieder door de Vlaamse overheid van de herontwikkeling van de Ford-site in Genk aan **Genk Green Logistics** draagt in belangrijke mate bij aan de toekomstige realisatie van het reeds eerder aangekondigde groeiplan van Intervest. Het contractueel akkoord met de Vlaamse overheid nadert haar afronding en zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2018 gefinaliseerd worden. Genk Green Logistics is de op te richten joint venture tussen Intervest enerzijds en Group Machiels anderzijds, die in samenwerking met ontwikkelaar MG Real Estate en DEME Environmental Contractors zal instaan voor de herontwikkeling van een van de meest grootschalige tri-modaal ontsloten logistieke hubs in Vlaanderen. Genk Green logistics plant een volledig nieuwbouwproject op zone B dat zal bestaan uit een state-of-the-art logistiek complex van meer dan 250.000 m² na volledige ontwikkeling. Het is de bedoeling om deze oppervlakte gefaseerd te ontwikkelen, verdeeld over verschillende gebouwen, naar schatting over een periode van 5 jaar.

*Ontwikkelingspotentieel
Genk Green Logistics*

250.000 m²



Greenhouse BXL - Werken in uitvoering



In de kantorenportefeuille blijft de **herontwikkeling van Greenhouse BXL** in Diegem tot een vernieuwende, inspirerende en servicegerichte multi-tenant campus met een derde RE:flex prioritair. De bouwwerken vorderen en zullen naar verwachting medio 2018 klaar zijn. Ook de commercialisatie van de site is lopende.

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt op 31 maart 2018 € 667 miljoen (€ 663 miljoen op 31 december 2017). De toename met € 4 miljoen of 0,7% in het eerste kwartaal van 2018 is voornamelijk het gevolg van een waardestijging in de kantorenportefeuille van € 3 miljoen door de herontwikkeling van Greenhouse BXL en een verhuring in Woluwe Garden. De logistieke portefeuille vertoont een toename van de reële waarde met € 1 miljoen als gevolg van de uitgevoerde renovatie in Wommelgem en het aanscherpen van de rendementen in Nederland.

In het eerste kwartaal van 2018 hebben zich geen significante wijzigingen voorgedaan in de **bezettingsgraad** van de gebouwen van Intervest. De bezettingsgraad van de totale vastgoedportefeuille is gelijk gebleven ten opzichte van 31 december 2017 en bedraagt 86% op 31 maart 2018. Zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL is de bezettingsgraad 91% op 31 maart 2018.

*Commercialisatie
Greenhouse BXL lopende*

*Reële waarde vastgoed-
beleggingen*

+0,7%

Bezettingsgraad

86%

*Bezettingsgraad exclusief
Greenhouse BXL*

91%

VASTGOEDBELEGGINGEN	31.03.2018	31.12.2017
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	666.869	662.539
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	86%	86%
• Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	76%	76%
• Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	97%	98%
Bezettingsgraad totale portefeuille, excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	91%	91%
• Bezettingsgraad kantorenportefeuille, excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	84%	85%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	794.896	794.896

Voor de kantorenportefeuille bedraagt de bezettingsgraad 76% op 31 maart 2018. Zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL bedraagt de bezettingsgraad 84%. Voor de logistieke portefeuille bedraagt de bezettingsgraad 97% en is licht gedaald ten opzichte van 31 december 2017 als gevolg van het inkrimpen van de verhuurde oppervlakte van een zittende huurder.

2. Financiële resultaten van het eerste kwartaal 2018

2.1. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	31.03.2018	31.03.2017
Huurinkomsten	11.597	10.446
Met verhuur verbonden kosten	-27	34
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	118	123
Vastgoedresultaat	11.688	10.603
Vastgoedkosten	-2.046	-1.820
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.021	-960
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	8.621	7.823
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.500	-354
Ander portefeuilleresultaat	-270	104
Operationeel resultaat	10.851	7.573
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-1.884	-1.778
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	243	122
Belastingen	-41	-10
NETTORESULTAAT	9.169	5.907
Toelichting:		
EPRA resultaat	6.696	6.035
Portefeilleresultaat	2.230	-250
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	243	122

GEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2018	31.03.2017
Aantal dividendgerechtigde aandelen	18.405.624	16.784.521
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.405.624	16.784.521
Nettoresultaat (€)	0,50	0,35
EPRA resultaat (€)	0,36	0,36

2.2. Analyse van de resultaten¹

De **huurinkomsten** van Intervest bedragen in het eerste kwartaal van 2018 € 11,6 miljoen (€ 10,4 miljoen). De toename van € 1,2 miljoen of 11% situeert zich vrijwel volledig in de logistieke vastgoedportefeuille en volgt voornamelijk uit de in 2017 uitgevoerde acquisities van vijf logistieke sites.

De **vastgoedkosten** bedragen € 2,0 miljoen voor het eerste kwartaal van 2018 (€ 1,8 miljoen). De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de beheerskosten van het vastgoed 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 € 1,0 miljoen (€ 1,0 miljoen) en blijven daarmee op hetzelfde niveau als in het eerste kwartaal van vorig jaar.

De toename van de huurinkomsten en de stijging vastgoedkosten zorgt ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** stijgt met € 0,8 miljoen of 10% tot € 8,6 miljoen (€ 7,8 miljoen).

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste kwartaal van 2018 € 2,5 miljoen (€ -0,4 miljoen) of een stijging van 0,4% ten opzichte van jaareinde 2017. De toename in de reële waarde volgt uit verhuringen in de kantoreportefeuille en het aanscherpen van de rendementen voor het logistiek vastgoed in Nederland.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor het eerste kwartaal van 2018 € -1,9 miljoen (€ -1,8 miljoen). De toename van de netto interestkosten met € 0,1 miljoen is het gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille door de in 2017 uitgevoerde acquisities, deels gefinancierd met vreemd vermogen.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** bevatten de afname in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,2 miljoen (€ 0,1 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest voor het eerste kwartaal van 2018 bedraagt € 9,2 miljoen (€ 5,9 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 6,7 miljoen (€ 6,0 miljoen) of een toename van € 0,7 miljoen of 11% hoofdzakelijk als gevolg van de stijging van de huurinkomsten deels gecompenseerd door de toename van de vastgoedkosten en de financieringskosten, en dit gerelateerd aan de strategische groei van Intervest in het logistieke vastgoedsegment
- het **portefeuilleresultaat** van € 2,2 miljoen (€ -0,3 miljoen)
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € 0,2 miljoen (€ 0,1 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 6,7 miljoen voor het eerste kwartaal van 2018. Rekening houdend met 18.405.624 gewogen gemiddeld aantal aandelen in het eerste kwartaal van 2018 (16.784.521 in het eerste kwartaal van 2017) betekent dit voor het eerste kwartaal van 2018 een **EPRA resultaat per aandeel** van € 0,36 (€ 0,36).

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

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Aantal aandelen op einde periode	18.405.624	18.405.624	16.784.521
Aantal dividendgerechtigde aandelen	18.405.624	17.740.407	16.784.521
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.405.624	17.409.850	16.784.521
Nettowaarde (reële waarde) (€)	20,02	19,52	19,78
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,85	20,35	20,72
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	20,11	19,62	19,95
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	23,05	22,49	23,79
Premie t.o.v. nettowaarde (reële waarde) (%)	15%	15%	20%
Schuldgraad (max 65%)	43,7%	44,6%	44,9%

Op 31 maart 2018 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 20,02 (€ 19,52 op 31 december 2017). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 maart 2018 € 23,05 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 15% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

2.3. Financiële structuur

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

Op het einde van het eerste kwartaal 2018 bedragen de financiële schulden van Intervest € 299 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten). De kredietportefeuille heeft goed gespreide **vervaldata** die zich situeren tussen 2018 en 2025 en is gespreid over zeven Europese financiële instellingen en obligatiehouders.

89% van de kredietlijnen zijn **langetermijnfinancieringen** met een gemiddelde resterende looptijd van 4,3 jaar. 11% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen, bestaande voor 9% uit financieringen met een onbeperkte looptijd en voor 2% uit kredieten die binnen het jaar vervallen en geherfinancierd zullen worden.

Gezien de aanhoudende lage rentevoeten op de financiële markten heeft Intervest in 2017 het streefdoel voor **indekkingsratio** verhoogd tot 80%. Op 31 maart 2018 heeft 73% van de opgenomen kredieten een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps. 27% heeft een variabele rentevoet. De gemiddelde resterende looptijd van de vastliggende rentevoeten is 3,3 jaar.

De **gemiddelde rentevoet** van de financieringen van Intervest bedraagt voor het eerste kwartaal van 2018 2,5% inclusief bankmarges (2,5% op 31 maart 2017).

De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt 43,7% op 31 maart 2018 en is daarmee met 0,9% gedaald ten opzichte van 31 december 2017 (44,6%). Op basis van deze schuldgraad heeft Intervest op 31 maart 2018 nog een bijkomend **investeringspotentieel** met vreemd vermogen van circa € 87 miljoen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken. Intervest beschikt op 31 maart 2018 over een buffer van € 79 miljoen aan **niet gebruikte kredietlijnen** voor de uitkering van het dividend over boekjaar 2017 in mei 2018 en om de groei van de vastgoedportefeuille te financieren. Verder zullen uitgaves van schuldinstrumenten en aandelenuitgaven ter financiering van de verdere groei bestudeerd worden en steeds zoveel mogelijk afgestemd worden op de pijplijn van de vastgoedinvesteringen.

De schuldgraad van Intervest bedraagt 43,7% op 31 maart 2018.

3. Keuzedividend

De raad van bestuur van Intervest heeft op 3 mei 2018 beslist om aan de aandeelhouders een keuze-dividend aan te bieden. Hierbij bestaat de keuze tussen het ontvangen van het dividend voor het jaar 2017 onder de vorm van ofwel nieuwe gewone aandelen, ofwel cash, of een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten.

De voorwaarden van het keuzedividend zijn bekendgemaakt in het afzonderlijk persbericht van 3 mei 2018 en zijn te vinden op de website van de vennootschap onder het luik "Investeerders" via www.intervest.be/nl/keuzedividend-aandelen.

4. Vooruitzichten 2018

Ook in 2018 zal Intervest verder werken aan haar strategisch **groeiplan** met de heroriëntering van haar kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille. Hierbij is het de bedoeling om de vastgoedportefeuille, die op 31 maart 2018 € 667 miljoen groot is, te laten groeien tot € 800 miljoen tegen eind 2018. Intervest analyseert momenteel een beloftevol aantal mogelijke acquisities, ook in Nederland.

Voor **Genk Green Logistics** zal met de Vlaamse overheid naar verwachting in het tweede kwartaal van 2018 het contractueel akkoord tot verwerving van de site gefinaliseerd worden. De commercialisatie van de nieuwbouwontwikkeling op de Ford-site zal eveneens gestart worden.

In de kantorenportefeuille zal de herontwikkeling van **Greenhouse BXL** in Diegem in de loop van 2018 afgerond worden. De bouwwerken zullen naar verwachting medio 2018 klaar zijn. De commercialisatie van de site is volop aan de gang. Na het aantrekken van de eerste huurder in 2017 is het de ambitie van Intervest om hier in 2018 meerdere nieuwe huurders te kunnen verwelkomen.

De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 86% op 31 maart 2018. Zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL is de bezettingsgraad 91%. Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijd van de huurcontracten blijft de uitdaging op het vlak van asset management evenals het verder stabiliseren en mogelijkerwijze verbeteren van de bezettingsgraad in het kantorensegment.



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. Op heden werd geen enkel formeel initiatief vanwege Medtronic genomen en blijft de bestaande terbeschikkingstellingsovereenkomst van kracht. De jaarhuur van Medtronic vertegenwoordigt 4,7% van de totale contractuele huurinkomsten van Intervest. Het contract heeft een eerste opzegmogelijkheid per 31 augustus 2022.

Het verwachte **EPRA resultaat** zal voor 2018 in belangrijke mate afhankelijk zijn van de verhuringen van Greenhouse BXL voor de kantorenportefeuille en de herverhuringen van de sites in Puurs en Boom in het logistieke segment. De geplande groei van de portefeuille tot € 800 miljoen tegen eind 2018 kan op haar beurt een positieve bijdrage leveren aan de verwachte resultaten voor 2018.

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.¹

¹ Onder voorbehoud van de goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders, te houden in 2019.

Intervest Offices & Warehouses nv (hierna Intervest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVB) 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>



BIJLAGEN - FINANCIËLE STATEN

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

in duizenden €	31.03.2018	31.03.2017
Huurinkomsten	11.597	10.446
Met verhuur verbonden kosten	-27	34
NETTOHUURRESULTAAT	11.570	10.480
Recuperatie van vastgoedkosten	139	118
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.792	5.140
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-136	-39
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.792	-5.140
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	115	44
VASTGOEDRESULTAAT	11.688	10.603
Technische kosten	-372	-405
Commerciële kosten	-36	-54
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-287	-277
Beheerskosten van het vastgoed	-1.012	-937
Andere vastgoedkosten	-339	-147
Vastgoedkosten	-2.046	-1.820
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.642	8.783
Algemene kosten	-1.019	-955
Andere operationele opbrengsten en kosten	-2	-5
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	8.621	7.823
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.500	-354
Ander portefeuilleresultaat	-270	104
OPERATIONEEL RESULTAAT	10.851	7.573
Financiële opbrengsten	5	1
Netto-interestkosten	-1.886	-1.777
Andere financiële kosten	-3	-2
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	243	122
Financieel resultaat	-1.641	-1.656
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	9.210	5.917
Belastingen	-41	-10
NETTORESULTAAT	9.169	5.907



in duizenden €

31.03.2018

31.03.2017

NETTORESULTAAT	9.169	5.907
Toelichting:		
EPRA resultaat	6.696	6.035
Portefeuilleresultaat	2.230	-250
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	243	122
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	9.169	5.907
Minderheidsbelangen	0	0

RESULTAAT PER AANDEEL

31.03.2018

31.03.2017

Aantal dividendgerechtigde aandelen	18.405.624	16.784.521
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.405.624	16.784.521
Nettoresultaat (€)	0,50	0,35
Verwaterd nettoresultaat (€)	0,36	0,35
EPRA resultaat (€)	0,36	0,36

GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

in duizenden €

31.03.2018

31.03.2017

NETTORESULTAAT	9.169	5.907
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
GLOBAALRESULTAAT	9.169	5.907
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	9.169	5.907
Minderheidsbelangen	0	0



GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	31.03.2018	31.12.2017
VASTE ACTIVA	668.104	663.846
Immateriële vaste activa	494	501
Vastgoedbeleggingen	666.869	662.539
Andere materiële vaste activa	555	611
Financiële vaste activa	173	182
Handelsvorderingen en andere vaste activa	13	13
VLOTTENDE ACTIVA	26.482	15.572
Handelsvorderingen	11.152	9.609
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.864	3.471
Kas en kasequivalenten	4.292	728
Overlopende rekeningen	7.174	1.764
TOTAAL ACTIVA	694.586	679.418

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.03.2018	31.12.2017
EIGEN VERMOGEN	368.535	359.366
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	368.535	359.366
Kapitaal	167.720	167.720
Uitgiftepremies	111.642	111.642
Reserves	58.818	58.818
Nettoresultaat van het boekjaar 2017	21.186	21.186
Nettoresultaat van het boekjaar – eerste kwartaal 2018	9.169	0
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	326.051	320.052
Langlopende verplichtingen	259.039	255.584
Langlopende financiële schulden	255.421	252.371
<i>Kredietinstellingen</i>	195.691	192.675
<i>Obligatielening</i>	59.730	59.696
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.771	2.020
Andere langlopende verplichtingen	1.429	1.001
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	418	192
Kortlopende verplichtingen	67.012	64.468
Kortlopende financiële schulden	43.105	46.805
<i>Kredietinstellingen</i>	43.105	46.805
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.106	2.290
Andere kortlopende verplichtingen	216	217
Overlopende rekeningen	20.585	15.153
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	694.586	679.418