

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het derde kwartaal 2016

- Uitwerking van de groeistrategie met stevige groei de komende 3 jaar, gestoeld op een heroriëntering in de kantorenportefeuille en een verdere uitbreiding in het logistiek vastgoed
- Uitbreiding op het kantorenpark Intercity Business Park in Mechelen door de aankoop van een volledig verhuurd gebouw op Generaal de Wittelaan 11C van circa 8.300 m²
- Officiële inhuldiging van Greenhouse Antwerp met 2^e RE:flex, een compleet gerenoveerd kantoorgebouw met groene gevel, afgestemd op het nieuwe werken
- Verhouding van 51% logistiek vastgoed en 49% kantoorgebouwen op 30 september 2016
- Bezettingsgraad met 1% gestegen in de eerste negen maanden van 2016 naar 91% op 30 september 2016, zowel in het logistieke segment als in de kantorenportefeuille; 96% in de logistieke portefeuille, 86% voor de kantorenportefeuille
- Verhuurtransacties voornamelijk in de logistieke portefeuille: 33% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten van het logistieke segment zijn verlengd, uitgebreid of vernieuwd in de eerste negen maanden van 2016
- Quasi stabiele reële waarde van de vastgoedportefeuille¹
- Stijging van het onderliggend operationeel uitkeerbaar resultaat (zonder rekening te houden met de éénmalig toegekende wederinstaatstellingsvergoeding van 2015) van € 1,28 per aandeel voor de eerste negen maanden van 2015 naar € 1,30 voor de eerste negen maanden van 2016 (€ 0,02 per aandeel of circa 2%)
- Gemiddelde rentevoet van de financieringen voor de eerste negen maanden: 3,1% in 2016 (3,7% in 2015)
- Schuldgraad: 46,5% op 30 september 2016 (48,2% op 31 december 2015)
- Verwacht operationeel uitkeerbaar resultaat voor 2016 tussen € 1,70 en € 1,75 per aandeel met een minimum brutodividend van € 1,40 (dividenduitkeringspercentage: 80-82%)

1 Ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2015, bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille.

1. Operationele activiteiten van het derde kwartaal 2016

Groeistrategie op koers¹

Intervest Offices & Warehouses (verder afgekort Intervest) werkt ook in het derde kwartaal van 2016 verder aan de realisatie van de **strategische accentverschuiving** in de vastgoedportefeuille naar een verhouding van circa 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen.

Aan de basis ligt een stevig groeiplan voor de komende 3 jaar gestoeld op verdere investeringen in logistiek vastgoed in combinatie met een heroriëntering in de kantorenportefeuille. Zo is in de eerste negen maanden van 2016 al een eerste stap gezet met het **desinvesteren** van 4 kantoorgebouwen en een semi-industrieel pand in de Brusselse periferie, de **verwerving** van een extra gebouw op Intercity Business Park in Mechelen en is **Greenhouse Antwerp**, het compleet vernieuwde

kantoorgebouw met levende groene gevel, officieel ingehuldigd.

Op vlak van **verhuuractiviteiten** heeft Intervest in de eerste negen maanden van 2016 een erg actieve periode gekend in het logistiek vastgoed. In het derde kwartaal van 2016 zijn 8% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten van het logistiek segment verlengd, uitgebreid of vernieuwd waardoor het totaal op 33% komt voor de eerste negen maanden van 2016.

In oktober 2016 heeft Intervest een overeenkomst gesloten met Schrauwen, specialist in sanitair en verwarming, voor de nieuwbouw van een **distributiecentrum** van 12.200 m² op de site Herentals Logistics 3².

Investeringen

Intervest heeft in augustus 2016 het gebouw aan **Generaal de Wittelaan 11C te Mechelen** aangekocht, ter uitbreiding van haar bestaande vastgoedbeleggingen in Intercity Business Park. Het gebouw grenst aan de bestaande kantoorgebouwen van Intervest op deze locatie.

Op het ogenblik van de verwerving was Intervest in Intercity Business Park reeds eigenaar van circa 42.500 m² bedrijfsruimte die verhuurd is aan een 40-tal bedrijven waaronder een aantal grote bedrijven in de biomedische sector zoals Biocartis, Galapagos, SGS Belgium en LabCorp.

De bezettingsgraad van Intercity Business Park bedraagt op 30 september 2016 circa 95%.

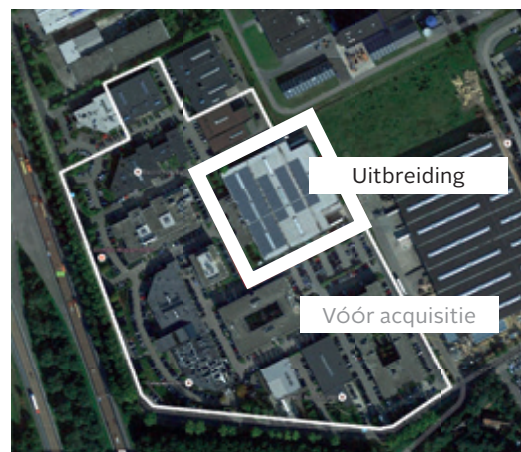
Het aangekochte gebouw op Generaal de Wittelaan 11C omvat 6.990 m² opslag, 1.358 m² kantoren en sociale ruimtes en 135 parkings. De grondoppervlakte bedraagt 13.578 m². De investering, inclusief aankoopkosten, bedraagt circa € 5,9 miljoen.

Het gebouw is volledig verhuurd aan Spring Global Mail en genereert een jaarlijkse huuropbrengst van € 448.000.

▼ Uitbreiding Intercity Business Park



▼ Uitbreiding Intercity Business Park



1 Voor de volledige beschrijving van de groeistrategie wordt verwezen naar het persbericht van 25 maart 2016.

2 Voor de volledige beschrijving van de herontwikkeling wordt verwezen naar het persbericht van 21 oktober 2016.

“De verwerving is vooral strategisch belangrijk om onze bestaande klanten in Intercity Business Park op langere termijn verder de gepaste faciliteiten te kunnen aanbieden. Ze biedt tevens kansen om deze locatie verder op te waarderen.”

- JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST

Officiële opening Greenhouse Antwerp met 2^e RE:flex

Met de feestelijke inhuldiging van **Greenhouse Antwerp** en van de **2^e RE:flex**, is een volgende stap gezet in de heroriëntering in de kantorenportefeuille.

Greenhouse Antwerp is afgestemd op het huidige nieuwe werken. Op de eerste twee verdiepingen biedt RE:flex ruimte voor start-ups, co-working, overflowruimte voor klanten en gemeenschappelijke vergaderruimtes.

Naast de renovatie van de technische installaties en de binneninrichting heeft ook de buitenkant van het gebouw een compleet vernieuwd en uniek uitzicht gekregen. De gehele voorgevel is nu voorzien van een 'groene gevel' of verticale plantentuin met 50.000 levende planten, één van de grootste groene gevels op een kantoorgebouw in België. De groene gevel helpt de luchtverontreinigende

stoffen zoals fijnstofdeeltjes en koolstofdioxide te verminderen. Daarnaast vermindert de vegetatie de windsnelheid langs gevels. Studies tonen ook aan dat verticaal groen een positief effect heeft op de isolerende eigenschappen van gebouwen. Deze eigenschappen leiden met de combinatie van substraat, planten en de ingebedde lucht in het groene gevelsysteem tot een goede geluidsisolatie.

De herinrichting binnen is een realisatie van de eigen interieurarchitecten. Intervest positioneert zich in haar marktsegmente niet alleen als een verhuurder van louter vierkante meters, maar zorgt ook voor een brede waaier aan diensten en voorzieningen waaronder turn-key solutions.

In het gebouw is geheel in de stijl van de renovatie door Intervest eveneens een restaurant voorzien, Greenhouse Café, uitgebaat door Cook & Style.

▼ Greenhouse Antwerp



▼ Greenhouse Café



▼ RE:flex Berchem



▼ RE:flex Berchem, flexibele vergaderruimtes



Diegem Campus wordt Greenhouse BXL

Na de succesvolle en vernieuwende heroriëntering van Greenhouse Antwerp voorziet Intervest eveneens een heroriëntering van Diegem Campus waarbij deze zich als **Greenhouse BXL** duidelijk zal onderscheiden van het klassieke kantorenaanbod.

Begin 2017 komen met het vertrek van huurder Deloitte de kantoorgebouwen van **Diegem Campus**, gelegen op Berkenlaan 6, 8a en 8b, vrij. Het gebouw op Berkenlaan 6 is in het eerste semester van 2016 gedesinvesteerd. De kantoorgebouwen op Berkenlaan 8a en 8b bieden gezien de locatie en de kwaliteit van de gebouwen, een uitstekende opportuniteit voor herpositionering en een multi-tenant benadering.

De bouwvergunning voor deze herontwikkeling is ingediend in het derde kwartaal van 2016 en verwacht wordt dat de werkzaamheden in het eerste kwartaal van 2017 kunnen starten.

Het uitgewerkte concept is erop gericht om ontmoeting en interactie te stimuleren. Het straalt professionaliteit uit, stimuleert kruisbestuiving, laat een hoge mate van flexibiliteit toe, brengt rust, stelt service centraal, is energie-efficiënt en zet in op bereikbaarheid.

Een nog te bouwen patio zal fungeren als een levendige ontmoetingsplek met mogelijkheden voor het organiseren van events. Het "nieuwe werken" wordt in het complex geïntegreerd door een co-working lounge en inspiratieplekken te combineren. De inrichting is er ook op gericht om interactie tussen bezoekers en gebruikers onderling te stimuleren. Er zijn onder meer een Grand Café, een restaurant, grotere gemeenschappelijke vergaderzalen en een auditorium voorzien. De gebruikers kunnen ook beroep doen op een service desk die zal garant staan voor een persoonlijke benadering in functie van de behoeften van de klant.

▼ ► ▼ Greenhouse BXL - Artist impressions



Evolutie vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	604.599	634.416	636.091
Bezettingsgraad* totale portefeuille (%)	91%	90%	89%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	86%	85%	84%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	96%	95%	96%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	689.648	717.073	716.913

* De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde en diezelfde geschatte huurwaarde verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurbare ruimtes. Tot en met 31 december 2015 is de bezettingsgraad berekend als de verhouding tussen de commerciële huurinkomsten en diezelfde commerciële huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt op 30 september 2016 € 605 miljoen (€ 634 miljoen op 31 december 2015). De afname met € 29 miljoen in de eerste negen maanden van 2016 is voornamelijk het gevolg van enerzijds de desinvestering van 5 gebouwen in de Brusselse periferie die op 31 december 2015 een totale boekwaarde van € 40 miljoen hadden en anderzijds de verwerving van het gebouw Intercity Business Park in Mechelen voor € 6 miljoen. Daarnaast zijn in de bestaande portefeuille investeringen uitgevoerd voor circa € 5 miljoen, o.a. Greenhouse Antwerp.

De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intervest is in de eerste negen maanden van 2016 met 1% gestegen naar 91%. Voor zowel de logistieke portefeuille als voor de kantoren is de bezettingsgraad met 1% toegenomen tot 96%, resp. 86%. De toename in de bezettingsgraad is het gevolg van enerzijds de desinvestering in het eerste semester van 2016 van 4 kantoorgebouwen en een semi-industrieel gebouw in de Brusselse periferie, en anderzijds de verhuurtransacties in de eerste negen maanden van 2016.

Verhuuractiviteiten

De **verhuuractiviteit** heeft zich ook in het derde kwartaal van 2016 vooral toegespitst op het logistieke segment. In het derde kwartaal zijn in dit segment in totaal 4 transacties gerealiseerd voor een totale oppervlakte van circa 55.000 m². De belangrijkste hiervan is een verlenging in Luik voor een oppervlakte van circa 46.000 m², goed voor 6% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten van het logistiek segment.

In totaal zijn in de eerste negen maanden van 2016 voor circa 172.500 m² verhuringen met nieuwe huurders en verlengingen en uitbreidingen van bestaande huurders in het logistiek vastgoed gerealiseerd. Deze transacties vertegenwoordigen circa 33% van de jaarlijkse huurinkomsten van dit segment.

EPRA opnieuw goud

Ook voor haar jaarverslag 2015 krijgt Intervest een 'Gold award' van EPRA.

EPRA is de European Public Real Estate Association die aanbevelingen formuleert om de transparantie en consistentie van financiële rapportering te verhogen, de zgn. BPR, Best Practices Recommendations. Voor het afgelopen jaar heeft EPRA zo'n 117 jaarverslagen van beursgenoteerde vastgoedondernemingen uit gans Europa onder de loep genomen en aan 65% een award toegekend. 46 vennootschappen hebben een Gold award in de wacht gesleept.

Een erkenning voor de inspanningen die Intervest onafgebroken levert voor een consistente en transparante financiële verslaggeving.



2. Financiële resultaten van de eerste drie kwartalen van 2016

Analyse van de resultaten¹

De **huurinkomsten** van Intervest nemen in de eerste negen maanden van 2016 af met circa € 0,5 miljoen tot € 34,1 miljoen (€ 34,6 miljoen) ten opzichte van de eerste negen maanden van 2015 voornamelijk door de desinvestering in de Brusselse periferie in juni 2016, deels gecompenseerd door investeringen en indexaties.

De **recuperatie van vastgoedkosten** bedraagt in de eerste negen maanden van 2016 € 0,5 miljoen (€ 2,9 miljoen). De afname van € 2,4 miljoen heeft betrekking op de inresultaatname in 2015 van toegekende wederinstandstellingsvergoedingen van vertrekkende huurder Deloitte in de kantorenportefeuille.

De **vastgoedkosten** bedragen € 4,0 miljoen voor de eerste negen maanden van 2016 (€ 4,2 miljoen).

De **algemene kosten** belopen € 1,6 miljoen en zijn daarmee licht toegenomen ten opzichte van de eerste negen maanden van vorig jaar (€ 1,3 miljoen), hoofdzakelijk door een uitgebreider directiecomité en personeelsbestand.

De afname van de toegekende wederinstandstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders en de daling van de huurinkomsten als gevolg van de desinvestering in de Brusselse periferie zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** daalt met € 3,2 miljoen of circa 10% tot € 28,8 miljoen (€ 32,0 miljoen).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt in de eerste negen maanden van 2016 € -12,8 miljoen en bevat de minderwaarde gerealiseerd op de verkoop van 5 gebouwen in de Brusselse periferie.

In de eerste negen maanden van 2016 bedragen de **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** € -0,7 miljoen (€ -2,2 miljoen). De daling van de reële waarde is voornamelijk

toe te schrijven aan de kantorenportefeuille voor € -2,9 miljoen. De reële waarde van de logistieke portefeuille is in de eerste negen maanden van 2016 gestegen met € 2,2 miljoen door verhuurtransacties.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in reële waarde - IAS 39)** bedraagt voor de eerste negen maanden van 2016 € -6,9 miljoen (€ -8,5 miljoen). De afname van de financieringskosten met € 1,6 miljoen volgt hoofdzakelijk uit de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen in juni 2015. De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap bedraagt voor de eerste negen maanden van 2016 3,1% inclusief bankmarges (3,7%).

Op 30 september 2016 zijn:

- 69% van de kredietlijnen langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,0 jaar
- 31% van de kredietlijnen kortetermijnfinancieringen, bestaande voor 14% uit financieringen met een onbeperkte looptijd en voor 17% uit drie kredieten met een totaalbedrag van € 58 miljoen die binnen het jaar vervallen en geherfinancierd zullen worden
- 80% van de opgenomen kredietlijnen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps met een resterende looptijd van gemiddeld 2,7 jaar
- er € 56 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen voor de groei van de vastgoedportefeuille en de uitkering van het dividend over boekjaar 2016.

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** 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 (€ 0,4 miljoen).

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor de eerste drie kwartalen van 2015.

Het **nettoresultaat** van Intervest voor de eerste negen maanden van 2016 bedraagt € 8,8 miljoen (€ 21,3 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 21,9 miljoen (€ 23,3 miljoen) of een daling van € 1,4 miljoen of 6% hoofdzakelijk door de éénmalige wederinstaatstellingsvergoeding van vertrekkende huurders in 2015 en de afname van de huurinkomsten met € 0,5 miljoen door de desinvesteringen, deels gecompenseerd door een daling van de rentekosten door de herfinanciering aan een lagere rentevoet van de obligatielening van € 75 miljoen in juni 2015
- het **portefeuilleresultaat** van € -13,3 miljoen (€ -2,3 miljoen), hoofdzakelijk te wijten aan de verkopen van vastgoedbeleggingen
- de **variëtes in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van € 0,2 miljoen (€ 0,4 miljoen).

Het operationeel uitkeerbaar resultaat bedraagt € 21,9 miljoen voor de eerste negen maanden van 2016. Rekening houdend met 16.784.521 dividendgerechtigde aandelen betekent dit voor de eerste negen maanden van 2016 een **operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel** van € 1,30 (€ 1,43). Zonder rekening te houden met de éénmalige wederinstaatstellingsvergoeding in 2015 bedroeg het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel voor de eerste negen maanden van 2015 € 1,28. Het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 1,30 voor de eerste negen maanden van 2016 betekent bijgevolg een stijging van € 0,02 per aandeel of circa 2% ten opzichte van het vergelijkbare operationeel uitkeerbaar resultaat van de eerste negen maanden van 2015.

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350	16.239.350
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.494.028	16.200.911	16.187.957
Nettowaarde (reële waarde) (€)	18,73	19,81	19,53
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	19,67	20,75	20,46
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	18,98	20,09	19,81
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	24,50	24,37	20,69
Schuldgraad (max. 65%) (%)	46,5%	48,2%	49,3%

Op 30 september 2016 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 18,73 (€ 19,81 op 31 december 2015). Aangezien de beurskoers van Intervest (INTO) € 24,50 bedraagt op 30 september 2016, noteert het aandeel met een premie van 31% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt 46,5% op 30 september 2016 en is daarmee met 1,7% gedaald ten opzichte van 31 december 2015 (48,2%). Deze daling is voornamelijk het gecombineerd effect van de verkopen van vastgoedbeleggingen, de uitkering van het dividend voor boekjaar 2015 en het keuzedividend.

3. Vooruitzichten

In het kader van haar groeistrategie heeft Intervest in maart 2016 besloten een brutodividend voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel¹. Voor boekjaar 2016 wordt verwacht dat het brutodividend € 1,40 zal bedragen (€ 1,71 voor boekjaar 2015). Dit komt neer op een pay-out ratio tussen 80% en 82%². Op basis van de slotkoers op 30 september 2016 (€ 24,50) komt dit neer op een brutodividendrendement van 5,7%.

In het logistieke segment blijft Intervest in belangrijke mate gefocust op het identificeren van mogelijke opportuniteiten voor verdere uitbreiding. In het kantorenssegment blijft veel aandacht uitgaan naar de herontwikkeling en hercommercialisering van Greenhouse BXL.

▼ Puurs



Intervest Offices & Warehouses nv, 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 België 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 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. Intervest onderscheidt zich bij het verhuren van kantoorruimte door het aanbieden van 'turn-key solutions', een totaaloplossing gaande van plannen, inrichten, coördinatie van de werkzaamheden tot budgetopvolging.

Voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:
INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV,
openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht,
Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO, T: + 32 3 287 67 87,
<http://corporate.intervest.be/nl/offices>

1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergaderingen te houden in 2017, 2018 en 2019.
2 Intervest is een gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting volgens de berekeningswijze bepaald in artikel 13 §1 van het GVV-KB. De GVV zal voldoen aan haar wettelijke verplichtingen.

FINANCIËLE STATEN

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2016	30.09.2015
Huurinkomsten	34.091	34.608
Met verhuur verbonden kosten	-72	22
NETTOHUURRESULTAAT	34.019	34.630
Recuperatie van vastgoedkosten	540	2.968
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.464	8.349
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-362	-253
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7.464	-8.349
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	113	61
VASTGOEDRESULTAAT	34.310	37.406
Technische kosten	-703	-1.114
Commerciële kosten	-281	-224
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-447	-652
Beheerskosten van het vastgoed	-2.250	-2.021
Andere vastgoedkosten	-328	-185
Vastgoedkosten	-4.009	-4.196
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	30.301	33.210
Algemene kosten	-1.607	-1.349
Andere operationele opbrengsten en kosten	67	128
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	28.761	31.989
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-12.797	125
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-689	-2.205
Ander portefeuilleresultaat	185	-217
OPERATIONEEL RESULTAAT	15.460	29.692
Financiële opbrengsten	170	76
Netto-interestkosten	-7.035	-8.594
Andere financiële kosten	-13	-5
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	214	363
Financieel resultaat	-6.664	-8.160
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	8.796	21.532
Belastingen	-10	-205
NETTORESULTAAT	8.786	21.327

in duizenden €	30.09.2016	30.09.2015
NETTORESULTAAT	8.786	21.327
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	8.787	21.328
Minderheidsbelangen	-1	-1
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	21.873	23.261
Portefeuilleresultaat	-13.301	-2.297
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	214	363
RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.2016	30.09.2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.494.028	16.187.957
Nettoresultaat (€)	0,53	1,32
Verwaterd nettoresultaat (€)	0,53	1,32
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,30	1,43

GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2016	30.09.2015
NETTORESULTAAT	8.786	21.327
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
GLOBAALRESULTAAT	8.786	21.327
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	8.787	21.328
Minderheidsbelangen	-1	-1

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	30.09.2016	31.12.2015
VASTE ACTIVA	605.636	635.218
Immateriële vaste activa	268	3
Vastgoedbeleggingen	604.599	634.416
Andere materiële vaste activa	752	792
Handelsvorderingen en andere vaste activa	17	7
VLOTTENDE ACTIVA	16.036	13.181
Handelsvorderingen	5.545	6.957
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.486	3.593
Kas en kasequivalenten	819	598
Overlopende rekeningen	6.186	2.033
TOTAAL ACTIVA	621.672	648.399
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.09.2016	31.12.2015
EIGEN VERMOGEN	314.321	321.736
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	314.289	321.703
Kapitaal	152.948	147.980
Uitgiftepremies	90.821	84.220
Reserves	61.733	63.549
Nettoresultaat van het boekjaar	8.787	25.954
Minderheidsbelangen	32	33
VERPLICHTINGEN	307.351	326.663
Langlopende verplichtingen	188.965	231.467
Langlopende financiële schulden	184.153	226.054
<i>Kredietinstellingen</i>	124.625	166.625
<i>Obligatielening</i>	59.528	59.426
<i>Financiële leasing</i>	0	3
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.885	4.507
Andere langlopende verplichtingen	927	906
Kortlopende verplichtingen	118.386	95.196
Kortlopende financiële schulden	99.597	79.158
<i>Kredietinstellingen</i>	99.597	79.157
<i>Financiële leasing</i>	0	1
Andere kortlopende financiële verplichtingen	408	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.132	6.335
Andere kortlopende verplichtingen	184	186
Overlopende rekeningen	14.065	9.517
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	621.672	648.399