

## INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES VOORZIET STEVIGE GROEI IN DE KOMENDE 3 JAAR.

*Verdere uitbreiding in logistiek vastgoed en heroriëntering in de kantorenportefeuille zijn hierbij de leidraad, onderbouwd met de passende beleidskeuzes op vlak van financieringsbronnen en management.*

Intervest Offices & Warehouses, gereglementeerde vastgoedvennootschap, kondigt in haar vooruitblik een stevige groei aan. In de volgende 3 jaar wil de vennootschap zorgen voor een **groei van de vastgoedportefeuille tot circa € 800 miljoen**, om tegen eind 2018 circa **€ 500 miljoen in logistiek vastgoed en circa € 300 miljoen in kantoren te vertegenwoordigen**. Hierbij zal de strategische verschuiving naar een verhouding van circa 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen gehandhaafd blijven. Verdere investeringen in logistiek vastgoed op strategische locaties zullen plaatsvinden in parallel met een heroriëntering in de kantorenportefeuille door de desinvestering van niet-strategische panden en de herinvestering in gebouwen met een bijzonder karakter zowel op vlak van multifunctionaliteit, architectuur, duurzaamheid als kwaliteit.

Zo zal Intervest Offices & Warehouses prioriteit geven aan de **herontwikkeling van Diegem Campus**, tot een vernieuwend, inspirerend en servicegericht concept, waar werken een aangename beleving is.

Dit alles, in combinatie met het reeds bestaande actief asset management, zal leiden tot een verbetering van de **fundamenten van de vastgoedportefeuille** op vlak van bezettingsgraad, rendement, gemiddelde looptijd van de huurcontracten, risicospreiding van huurders en stabiliteit van huurinkomsten.

De groeistrategie is onderbouwd met enkele **beleidskeuzes** op financieel vlak. Intervest Offices & Warehouses zal uit strategisch oogpunt voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten beschikbaar houden in de vennootschap. Daarom heeft Intervest Offices & Warehouses besloten een **brutodividend** voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel<sup>1</sup>. Dit komt neer op een gemiddelde pay-out ratio van 80% tot 90%<sup>2</sup> van het verwachte operationeel uitkeerbaar resultaat over deze 3 jaar samen.

Intervest Offices & Warehouses heeft verder de keuze gemaakt om op het vlak van haar financieringsbronnen te zorgen dat de **schuldgraad** tijdens de volgende 3 jaar zal fluctueren in een bandbreedte tussen 45% en 50%.

Ten gevolge van de gewijzigde aandeelhoudersstructuur en om deze groeiplannen uit te voeren voorziet Intervest Offices & Warehouses een herschikking van haar **raad van bestuur**<sup>3</sup> met Jean-Pierre Blumberg als voorzitter.

Op vlak van het **directiecomité** zullen de huidige ceo, Jean-Paul Sols, en cfo, Inge Tas de samenwerking met gereglementeerde vastgoedvennootschap Vastned Retail Belgium beëindigen en volledig beschikbaar zijn voor Intervest Offices & Warehouses. Het directiecomité wordt tevens uitgebreid met een chief investment officer.

1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergaderingen te houden in 2017, 2018 en 2019. Intervest Offices & Warehouses is een gereglementeerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het operationeel uitkeerbaar resultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen. Het brutodividend zal steeds minimum 80% van dit bedrag bedragen zodat de GVV steeds voldoet aan haar wettelijke verplichtingen.

3 Onder voorbehoud van de goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering van 27 april 2016.

*Intervest Offices & Warehouses zal in 2016-2018 haar vastgoedportefeuille doen groeien en zich verder ontplooien in de segmenten waarin de vennootschap nu reeds actief is, namelijk kantoren en logistiek vastgoed.*

De vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses rust op 2 pijlers: logistiek vastgoed en kantoorgebouwen

De huurmarkten en investeringsmarkten van logistiek vastgoed en kantoorgebouwen zijn onderhevig aan een onderscheiden dynamiek. De huurmarkt van kantoren is laat-cyclisch, logistiek vastgoed reageert sneller op conjunctuur-evoluties. De waarde-evoluties van kantoren en logistiek vastgoed kennen hierdoor andere bewegingen waarbij eveneens structurele

maatschappelijke evoluties aan de basis liggen. De combinatie van beide segmenten heeft in het verleden reeds bewezen een hoog dividendrendement te genereren. Dit blijft ook in toekomst één van de focusgebieden van Intervest Offices & Warehouses, naast het creëren van waarde op lange termijn, zowel in het kantoorsegment als in het logistiek vastgoed.



▲ Boven: kantoren - Mechelen Campus.  
Onder: logistiek - Puurs

## 1. Logistieke vastgoedportefeuille: groei in logistieke corridors in een straal van 150 km rond Antwerpen met focus op België

België en haar buurlanden zijn geografisch optimaal gelegen als logistieke uitvalsbasis in Europa, gezien de aanwezigheid van de grote Europese mainports in de Rijndelta en de nabijheid van een koopkrachtig verzorgingsgebied binnen een straal van 500 km. Hierdoor is ook de logistieke vastgoedmarkt sterk ontwikkeld. De vraag naar logistiek vastgoed zal in de toekomst verder toenemen door de algemene groei van de Europese economie en de groei van e-commerce.

Intervest Offices & Warehouses focust op logistiek vastgoed gelegen op strategische locaties in een straal van 150 km rond Antwerpen met de ambitie om de **logistieke vastgoedportefeuille** met ongeveer 50% te doen groeien tegen einde 2018 tot circa € 500 miljoen.

Voor nieuwe acquisities of ontwikkelingen zal Intervest Offices & Warehouses in België prioritair blijven focussen op de **twee belangrijkste logistieke assen van België**: Antwerpen-Brussel-Nijvel en Antwerpen-Limburg-Luik. De vennootschap heeft reeds een uitgesproken sterke aanwezigheid op deze assen, waardoor ze voor deze deelmarkten een belangrijke gesprekspartner is voor haar klanten. Door de posities op deze assen verder uit te bouwen, kan optimaal ingespeeld worden op de

wijzigende behoeften van de bestaande en nieuwe klanten inzake oppervlakte of locatie.

Intervest Offices & Warehouses streeft naar **gebouwenclusters**, zijnde verschillende locaties in mekaars nabijheid, om klanten een efficiënte en optimale dienstverlening te kunnen aanbieden. Deze clustering geldt niet enkel voor de bestaande locaties, maar zal ook een rol spelen bij een geografische groei van de portefeuille als logische aanvulling op de bestaande kerngebieden.

De groei van Intervest Offices & Warehouses in dit segment zal gerealiseerd worden door de verwerving van hoog kwalitatief vastgoed, ontwikkelingen op grondposities op multimodaal bereikbare locaties en door ontwikkelingen binnen de eigen portefeuille. Zo beschikt de vennootschap nog over ontwikkelingsmogelijkheden op eigen terreinen in Herentals en Luik en zijn er op verschillende logistieke sites, onder meer in Opglabbeek en Luik nog uitbreidingsmogelijkheden in samenwerking met derden. Dergelijke uitbreidingen bieden immers zowel voor Intervest Offices & Warehouses als voor de huidige huurders belangrijke synergievoordelen, waardoor extra toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd.

*“De strategie van Intervest Offices & Warehouses voor het logistieke segment is gericht op het investeren in moderne geclusterde logistieke sites op multimodaal bereikbare locaties. Dit met een brede oriëntatie, namelijk binnen een straal van 150 km rond Antwerpen, om de synergievoordelen voor zowel de klanten als Intervest Offices & Warehouses te maximaliseren.”* – JEAN-PAUL SOLS, CEO



## 2. Kantoren vastgoedportefeuille: efficiënt inspelen op een wijzigende huurmarkt en heroriëntering van type gebouwen

Werken wordt steeds meer een beleving op een plek waar mensen zich goed voelen. Naast klassieke functionele ruimten worden kantoren meer en meer **ontmoetingsplekken en inspirerende omgevingen** die het samenwerken stimuleren en de bedrijfscultuur versterken. De 'look & feel' van de kantoorruimtes, de beschikbare diensten en de flexibiliteit in gebruik gecombineerd met strategische partnerships met klanten, zijn cruciale factoren om meerwaarde te bieden en om waarde te creëren in de huidige kantorenmarkt. De rol van een aanbieder van kantoren evolueert dan ook meer en meer naar die van een 'regisseur' van een inspirerende werkomgeving in plaats van een verhuurder van louter vierkante meters.

De marktbenadering en kennis van Intervest Offices & Warehouses biedt onmiskenbaar opportuniteiten om in te spelen op deze evoluties om zo haar klanten te begeleiden in hun huisvesting. Daarbij zal de bestaande klantenbasis, met interessante groeibedrijven in een aantal sectoren zoals life sciences in Mechelen, de basis vormen voor een succesvolle benadering van de kantorenmarkt.

Met **turn-key solutions** biedt Intervest Offices & Warehouses zowel bij nieuwe verhuringen als bij wijzigende behoeftes van de huidige huurders een compleet op maat gemaakte inrichtingsoplossing aan, gaande van inrichtingsplannen, werfopvolging tot coördinatie van verhuis, en dit binnen een vooropgestelde timing en budget. Daarnaast biedt Intervest Offices & Warehouses op verschillende locaties een ruime waaier aan diensten aan die tot doel hebben de klant zoveel als mogelijk te 'ontzorgen'.

Met **RE:flex** biedt Intervest Offices & Warehouses een laagdrempelige en flexibele toegang tot een inspirerende kantooromgeving. RE:flex is zowel gericht op kleine, startende bedrijven als grote bedrijven die voor tijdelijke projecten nood hebben aan vergaderruimtes of werkplekken. Verder is RE:flex een praktische en stimulerende omgeving voor opleidingen, seminars en events. Naast RE:flex in Mechelen wordt binnenkort een tweede RE:flex geopend in de Sky Building in Berchem en worden de mogelijkheden voor bijkomende RE:flex-centra bestudeerd.



▲ Biocartis, Intercity Business Park



▲ FIVE 4 U, Mechelen Campus



▲ RE:flex, Mechelen Campus



▲ RE:flex, Mechelen Campus

Deze competenties komen ook tot uiting in de herpositionering van **Diegem Campus** in een vernieuwend, inspirerend en servicegericht concept, wat in 2016 prioritair door Intervest Offices & Warehouses in de markt gezet zal worden. Deze kantorencampus biedt gezien zijn locatie vlakbij het station van Diegem en de kwaliteit van de gebouwen, een uitstekende opportuniteit om tegemoet te komen aan de vraag naar grotere kantooroppervlaktes. Intervest Offices & Warehouses werkt een concept uit waarbij Diegem Campus zich duidelijk zal onderscheiden van het klassieke kantorenaanbod. Dit concept is erop gericht om ontmoeting en interactie te stimuleren. Het zal professionaliteit uitstralen, kruisbestuiving stimuleren, een hoge mate van flexibiliteit toelaten, rust brengen, service centraal stellen, energie-efficiënt zijn en inzetten 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 zal er ook op gericht zijn om interactie tussen bezoekers en gebruikers onderling te stimuleren. Er zijn onder meer een Grand Café, een restaurant, grotere 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.

Voor de heroriëntering op portefeuilleniveau zal Intervest Offices & Warehouses zich in de toekomst focussen op **strategische locaties, zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad**, voornamelijk op de as Antwerpen-Mechelen-Brussel. Nieuwe investeringen in de kantorenmarkt zullen gericht zijn op gebouwen met een bijzonder karakter zowel op vlak van multifunctionaliteit, architectuur, duurzaamheid als kwaliteit.

In het hoogrenderend kantorenssegment wenst Intervest Offices & Warehouses een minimale kritische massa van € 300 miljoen te behouden om deze op termijn verder uit te bouwen. De huidige kantorenportefeuille zal hierbij herschikt worden, waarbij de vennootschap geleidelijk de kantoren zal desinvesteren die onvoldoende beantwoorden aan de verwachtingen van de huurmarkt van de toekomst. Deze bevinden zich voornamelijk in de Brusselse periferie.

De stevig uitgebouwde marktpositie in Mechelen zal behouden blijven, gezien Mechelen door de groeiende mobiliteitsproblematiek meer en meer wordt gezien als een alternatieve locatie voor Brussel.

*“De strategie van Intervest Offices & Warehouses in de kantorenmarkt is gericht op het investeren in inspirerende multi-tenant kantoren op goed bereikbare locaties in grote agglomeraties in Vlaanderen waar werken en beleving samen gaan met een service gerichte en flexibele benadering van de huurders.”* – JEAN-PAUL SOLS, CEO



▲ Diegem Campus



▲ Diegem Campus

## Beleidskeuzes op vlak van financieringsbronnen

Door de uitdagingen en kansen die voorliggen voor de komende 3 jaar op vlak van het verbeteren van de kwaliteit van de kantorenportefeuille door het herschikken van de portefeuille en de herontwikkeling van Diegem Campus, zal het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Offices & Warehouses een daling kennen ten opzichte van het resultaat van boekjaar 2015<sup>1</sup>.

De voorgenomen groei van de logistieke portefeuille zal deze verminderde inkomsten van de kantoorportefeuille slechts gedeeltelijk compenseren.

Om voldoende financiële middelen beschikbaar te behouden en om de aandeelhouders stabiliteit te verschaffen in het te verwachten dividend, heeft Intervest Offices & Warehouses voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 een **brutodividend** voorzien van minimum € 1,40 per aandeel<sup>2</sup>. Dit betekent een brutodividendrendement van 5,6% op basis van de slotkoers van het aandeel op 23 maart 2016, die € 25,03 bedraagt en komt neer op een gemiddelde pay-out ratio van 80% tot 90%<sup>3</sup> van het verwachte operationeel uitkeerbaar resultaat over de 3 jaar samen.

Het brutodividend kan verhoogd worden indien de omstandigheden met betrekking tot financieringsbronnen en bijkomende verhuringen die leiden tot een stijging van de huurinkomsten zulks mogelijk maken.

Bij de financiering van de groei van de vastgoedportefeuille zal gezorgd worden dat de **schuldgraad**<sup>4</sup> van Intervest Offices & Warehouses tijdens de volgende 3 jaar fluctueert in een bandbreedte tussen 45% en 50% (behalve bij uitzonderlijke tijdelijke afwijkingen). Dit schuldgraadniveau wordt beschouwd als adequaat gezien de economische en vastgoed trends in de segmenten waarin Intervest Offices & Warehouses aanwezig is, de geplande investeringen en de verwachte waarde-evolutie van het vastgoed.

De schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses bedraagt 48,2% op 31 december 2015. De wettelijk toegelaten schuldgraad voor GVV's bedraagt 65%.

*In de overtuiging dat de passende beleidskeuzes gemaakt zijn op het vlak van type vastgoed, financiering en management, kijkt Intervest Offices & Warehouses met vertrouwen uit naar een succesvolle uitvoering van haar groeiplan de komende 3 jaar.*

- 1 In boekjaar 2015 is een eenmalige toegekende wederinstaatstellingsvergoeding van vertrekkend huurder Deloitte in winst genomen voor een bedrag van € 2,5 miljoen. Dit had een eenmalig positief effect van 16 euro-cent per aandeel in boekjaar 2015.
- 2 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergaderingen te houden in 2017, 2018 en 2019.
- 3 Intervest Offices & Warehouses is een gereguleerde vastgoedennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het operationeel uitkeerbaar resultaat, aangepast voor niet-kasstroom-elementen. Het brutodividend zal steeds minimum 80% van dit bedrag bedragen zodat de GVV steeds voldoet aan haar wettelijke verplichtingen.
- 4 De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) exclusief de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa.

## Vernieuwde aandeelhoudersstructuur en bestuursorganen

De **aandeelhoudersstructuur** van Intervest Offices & Warehouses heeft in de loop van 2015 en begin 2016 belangrijke wijzigingen ondergaan. De free float van de vennootschap is gestegen van 45% begin 2015 naar 82% op dag van vandaag, door de stelselmatige verkoop van de aandelenparticipatie aangehouden door NSI (voorheen meerderheidsaandeelhouder met 55%). De aandelen zijn geplaatst bij een brede basis van institutionele investeerders. Deze wijzigingen hebben de liquiditeit van het aandeel verhoogd en geven de vennootschap een betere toegang tot de kapitaalmarkten en schuldfinancieringen.

Ten gevolge van de gewijzigde aandeelhoudersstructuur voorziet Intervest Offices & Warehouses een herschikking van haar **raad van bestuur** die zal voorgesteld worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 27 april 2016. De keuze van de bestuurders is bepaald op basis van de noodzakelijke geslachts- en andere diversiteit en complementariteit inzake bekwaamheid, ervaring en kennis. In het bijzonder is er gezocht naar bestuurders die vertrouwd zijn met de uitbating van het type vastgoed waarin Intervest Offices & Warehouses investeert en bestuurders die ervaring hebben in de commerciële, financiële en juridische aspecten van het investeren en beheren van vastgoed.

De volgende samenstelling van de raad van bestuur wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 27 april 2016:

- Jean-Pierre Blumberg, onafhankelijke bestuurder, voorzitter
- Chris Peeters, onafhankelijke bestuurder
- Marleen Willekens, onafhankelijke bestuurder
- Jacqueline de Rijk, onafhankelijke bestuurder
- Gunther Gielen
- Johan Buijs

**Over Intervest Offices & Warehouses:** 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 Offices & Warehouses 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 Offices & Warehouses 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, tel: + 32 3 287 67 87, <http://corporate.intervest.be/nl/offices>

De gedetailleerde curricula vitae van de bestuurders zijn beschikbaar op de website <http://corporate.intervest.be/nl/offices/investorrelations/shareholderinfo/algemeneaandeelhoudersvergadering>

Op vlak van het **directiecomité** zullen de huidige ceo, Jean-Paul Sols en cfo, Inge Tas de samenwerking met gereguleerde vastgoedvennootschap Vastned Retail Belgium beëindigen in de loop van het derde kwartaal van 2016 en vanaf dan volledig beschikbaar zijn voor Intervest Offices & Warehouses.

Marco Hengst, momenteel Head of Transactions & Warehouses van Intervest Offices & Warehouses, zal vanaf 1 mei 2016 toetreden tot het directiecomité als chief investment officer/Head of Warehouses<sup>1</sup>. Marco Hengst heeft meer dan 16 jaar ervaring in het bedrijfsmatig vastgoed en heeft na zijn opleiding architectuur aan de TU Delft een Master in Real Estate aan de Antwerp Management School afgerond. Sinds 2007 is hij bij Intervest Offices & Warehouses onder meer verantwoordelijk voor het logistieke segment, waardoor hij een ruime expertise op het vlak van logistiek vastgoed heeft opgebouwd.

Het directiecomité van de vennootschap zal aldus als volgt samengesteld zijn:

- Jean Paul Sols bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, ceo
- Inge Tas, cfo
- Luc Feyaerts bvba, vast vertegenwoordigd door Luc Feyaerts, coo/Head of Offices
- Marco Hengst, cio/Head of Warehouses