

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU PREMIER TRIMESTRE 2015

- Acquisition d'un site logistique moderne d'environ 52.000 m² à un emplacement de premier ordre à Liège pour € 28,6 millions et à un rendement initial net de 8,2%
- Accroissement de la proportion de l'immobilier logistique dans le portefeuille qui s'élève à 48%
- Taux d'occupation stable à 87%: 92% pour le portefeuille logistique, 83% pour les bureaux
- Juste valeur quasiment stable du portefeuille immobilier au premier trimestre 2015¹
- Tous les refinancements pour l'exercice 2015 ont été finalisés
- Le résultat d'exploitation distribuable par action augmente d'environ 37% et atteint € 0,56 au premier trimestre 2015 par rapport à € 0,41 au premier trimestre 2014, essentiellement en raison de nouvelles acquisitions et des indemnités de remise en état

1 Par rapport à la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2014, sur base d'une composition constante du portefeuille.

1. Activités d'exploitation du premier trimestre 2015

Investissement site logistique à Liège

Dans le cadre de sa stratégie d'investir dans l'immobilier logistique Intervest Offices & Warehouses a conclu le 4 février 2015 une convention pour l'acquisition d'un site logistique d'environ 52.000 m² à Herstal (Liège) pour € 28,6 millions.

A l'instar de la transaction avec Machiels Real Estate réalisée en décembre 2014, cette transaction représente une continuation de la stratégie de la société qui consiste à accroître la proportion d'immobilier logistique dans l'ensemble du portefeuille immobilier pour atteindre environ 60%. Le portefeuille immobilier logistique d'Intervest Offices & Warehouses augmente suite à cette transaction pour atteindre € 306 millions, de sorte que l'immobilier logistique représente 48% de l'ensemble du portefeuille immobilier, une augmentation de 3% par rapport à la fin de l'année 2014.

Le site est un complexe logistique moderne constitué d'entrepôts avec leurs bureaux restreints attenants et un large terrain extérieur situé sur le "hotspot" logis-

tique Liège, au carrefour du corridor logistique Anvers-Limbourg-Liège et de l'axe wallon Mons-Charleroi-Liège. Le site est composé en totalité de 47.579 m² d'entrepôts, de 4.389 m² de bureaux et locaux techniques et sociaux, de 17.651 m² d'entrepôts extérieurs et d'un vaste parking. Sur un des immeubles l'installation photovoltaïque, qui a été placée sur le toit et génère une puissance de 250kWcrête, fait également partie de la transaction.

Au 31 mars 2015 le site est entièrement loué. 83% est loué à long terme à Vincent Logistics et à CooperVision Belgium et 17% à plus court terme à Parker Legris. Pour Vincent Logistics qui est le principal locataire, ce site forme l'emplacement central d'où sont coordonnées toutes ses activités.

Cette transaction génère pour Intervest Offices & Warehouses des revenus locatifs d'environ € 2,6 millions sur base annuelle et offre un rendement initial net d'environ 8,2%.

Activité locative

Au premier trimestre 2015, l'activité locative aussi bien sur le marché des bureaux que pour l'immobilier logistique s'est principalement concentrée sur la prolongation des contrats de bail existants.

Une nouvelle location qui vaut la peine d'être mentionnée est la location de 3.653 m² à Facilitair Agentschap sur le site logistique Neerland 1 à Wilrijk.

Après la clôture du premier trimestre 2015, une extension et prolongation a été réalisée avec Coopervision sur le site logistique à Herstal. En raison de la forte

croissance de Coopervision et de la centralisation des activités de distribution pour l'Europe continentale, la superficie de Coopervision devait considérablement être agrandie. Le nouveau contrat entre déjà en vigueur le 1er avril 2015 pour se terminer en 2024 et procure des revenus locatifs de € 0,8 million sur base annuelle.

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses se maintient à 87% au premier trimestre 2015. Le taux d'occupation du portefeuille logistique augmente de 1% et s'élève à 92%, tandis que celui des bureaux reste inchangé à 83%.

Wilrijk Neerland 1



Evolution des immeubles de placement

Portefeuille immobilier	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2014
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	638.482	609.476	579.196
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	654.444	624.713	593.676
Taux d'occupation (%) ²	87%	87%	85%
Surface locative totale (m ²)	726.127	674.156	596.714

La **juste valeur du portefeuille immobilier** s'élève au 31 mars 2015 à € 638 millions (€ 609 millions au 31 décembre 2014). L'augmentation de € 29 millions au

premier trimestre 2015 provient principalement de l'acquisition du site logistique à Liège en février 2015.

Résultats d'exploitation

Au premier trimestre 2015, le **résultat d'exploitation distribuable** d'Intervest Offices & Warehouses a augmenté, atteignant € 9,1 millions (€ 5,9 millions au premier trimestre 2014). Ce résultat provient principalement de la hausse des revenus locatifs suite à l'acquisition des sites logistiques à Oplabbek en décembre 2014 et à Liège en février 2015 et en raison de l'augmentation des indemnités de remise en état allouées des locataires qui partent.

Pour le premier trimestre 2014, cela représente par action un résultat d'exploitation distribuable de € 0,56 en comparaison à € 0,41 au premier trimestre 2014 ou une augmentation d'environ 37%. Sans tenir compte

des indemnités de remise en état allouées, le résultat d'exploitation distribuable par action s'élève à € 0,41 et reste ainsi au même niveau qu'au premier trimestre 2014.

Dans la situation compétitive actuelle, il est essentiel qu'Intervest Offices & Warehouses puisse poursuivre la réalisation de sa stratégie. Investir dans de la qualité qui va de pair avec la location des immeubles est fondamental pour l'exploitation à long terme du potentiel de valeur de la société. Intervest Offices & Warehouses a décidé dans le passé qu'il est nécessaire de porter le taux de distribution à 90%, de sorte qu'il reste suffisamment de liquidités provenant des activités d'exploitation pour continuer à investir dans le portefeuille.

Herstal



² Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre les revenus locatifs commerciaux et ses mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des espaces non loués. Les revenus locatifs commerciaux sont les revenus locatifs contractuels et les revenus locatifs des contrats de bail déjà signés relatifs aux espaces qui sont contractuellement vides à la date du bilan.

2. Résultats financiers du premier trimestre 2015

Compte de résultats consolidés

en milliers €	31.03.2015	31.03.2014
Revenus locatifs	11.500	9.912
Charges relatives à la location	4	-1
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	2.528	200
Résultat immobilier	14.032	10.111
Charges immobilières	-1.410	-1.147
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-403	-336
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	12.219	8.628
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-580
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-832	-19
Autre résultat sur portefeuille	189	104
Résultat d'exploitation	11.576	8.133
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-3.032	-2.673
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	313	-309
Impôts	-99	-9
RÉSULTAT NET	8.758	5.142
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	9.088	5.946
Résultat sur portefeuille	-643	-495
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	313	-309
Données par action	31.03.2015	31.03.2014
Nombre d'actions copartageantes	16.143.906	14.424.982
Résultat net (€)	0,54	0,36
Résultat d'exploitation distribuable (€)	0,56	0,41

Analyse des résultats³

Les **revenus locatifs** d'Interinvest Offices & Warehouses augmentent au premier trimestre 2015 de 16% ou environ € 1,6 million, atteignant € 11,5 millions (€ 9,9 millions) suite principalement à l'acquisition des sites logistiques à Opglabbeek en décembre 2014 et à Liège en février 2015. Ces deux sites génèrent conjointement des revenus locatifs annuels d'environ € 5,3 millions. Les revenus locatifs du portefeuille de bureaux ont légèrement augmenté au premier trimestre 2015 par rapport au premier trimestre 2014 suite aux indexations et locations.

Au premier trimestre 2015, les **charges et revenus relatifs à la gestion immobilière** présentent un revenu de € 2,5 millions (€ 0,2 million) qui se rapporte à la prise en résultat des indemnités de remise en état allouées des locataires qui partent dans le portefeuille de bureaux. Début 2015 Interinvest Offices & Warehouses a conclu début 2015 un accord avec son locataire Deloitte pour faire correspondre la date de départ pour les 3 immeubles concernés (Diegem Campus 1 et 2 et Hermes Hills, au total approximativement 20.000 m²) dont les échéances se situaient en 2016 et 2017 et pour la fixer au 31 décembre 2016. Dans ce cadre, le coût de la remise en état à la charge du locataire en vertu des contrats de bail a été évalué à € 2,5 millions et il a été convenu que Deloitte payerait ce montant en 2016. Cette indemnité sera utilisée pour la remise en état et la rénovation des immeubles.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 1,4 million au premier trimestre 2015 (€ 1,1 million). L'augmentation provient de l'acquisition de deux sites logistiques et du relooking des halls d'entrée du parc de bureaux Intercity Business Park à Malines.

Les **frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation** s'élèvent à € 0,4 million et ont ainsi légèrement augmenté par rapport au premier trimestre de l'année précédente (€ 0,3 million), principalement en raison de l'augmentation de l'effectif.

L'augmentation des revenus locatifs et les indemnités de remise en état allouées des locataires qui partent, partiellement compensée par l'augmentation des charges immobilières et des frais généraux font en sorte que le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de € 3,6 millions ou environ 42%, atteignant € 12,2 millions (€ 8,6 millions).

Au premier trimestre 2015 il n'y a pas eu d'importantes **variations de la juste valeur des immeubles** de placement. La baisse de la juste valeur de - € 0,8 million est à attribuer au portefeuille de bureaux. La juste valeur de portefeuille logistique est restée inchangée.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)** s'élève au premier trimestre 2015 à - € 3,0 millions et a ainsi augmenté de € 0,3 million par rapport

au premier trimestre 2014 (-€ 2,7 millions). L'augmentation des frais de financement résulte principalement de l'acquisition des deux sites logistiques et de l'émission d'un emprunt obligataire en mars 2014 de € 60 millions pour le refinancement de l'emprunt obligataire existant de € 75 millions qui vient à échéance en juin 2015 et qui sera remboursé. Au premier trimestre 2015, le taux d'intérêt moyen des financements de la société s'élève à 4,0% y compris les marges bancaires (3,9%).

Au 31 mars 2015:

- 61% des lignes de crédit sont des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 3,9 ans
- 39% des lignes de crédit sont des financements à court terme, composés de l'emprunt obligataire de € 75 millions qui vient à échéance en juin 2015 et qui sera remboursé, de financements à durée indéterminée et de 3 crédits d'un montant total de € 32,5 millions qui viennent à échéance dans l'année, notamment au premier trimestre 2016, et qui doivent être refinancés
- 79% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt avec une durée moyenne restante de 2,6 ans
- il y a € 100 millions de lignes de crédit disponibles non utilisées pour le remboursement de l'emprunt obligataire de € 75 millions qui vient à échéance en juin 2015 et pour la distribution du dividende de l'exercice 2014.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent la baisse de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui conformément à IAS 39 ne peuvent être classés comme instrument de couverture, d'un montant de € 0,3 million (- € 0,3 million).

Le **résultat net** d'Interinvest Offices & Warehouses s'élève pour le premier trimestre 2015 à € 8,8 millions (€ 5,1 millions) et peut être réparti comme suit:

- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 9,1 millions (€ 5,9 millions) ou une augmentation de € 3,1 millions ou 53%, résultant principalement de la hausse des revenus locatifs et de l'augmentation des indemnités allouées des locataires qui partent.
- le **résultat sur portefeuille** de - € 0,6 million (- € 0,5 million)
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** d'un montant de € 0,3 million (- € 0,3 million).

Pour le premier trimestre 2015, le résultat d'exploitation distribuable s'élève à € 9,1 millions. Compte tenu des 16.143.906 actions copartageantes cela représente pour le premier trimestre 2015 un **résultat d'exploitation distribuable** de € 0,56 par action (€ 0,41).

Données du bilan par action	31.03.2015	31.12.2014
Nombre d'actions à la fin de la période	16.143.906	16.143.906
Nombre d'actions copartageantes	16.143.906	14.777.342
Valeur nette (juste valeur) (€)	20,00	19,46
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,90	20,36
Valeur active nette EPRA (€)	20,30	19,77
Cours boursier à la date de clôture (€)	27,00	22,50
Taux d'endettement (max. 65 %) (%)	47,8%	46,6%

Au 31 mars 2015, la **valeur nette** (juste valeur) de l'action s'élève à € 20,00 (€ 19,46 au 31 décembre 2014).

Au 31 mars 2015, le **taux d'endettement** de la société s'élève à 47,8% et augmente ainsi de 1,2% par rapport au 31 décembre 2014 (46,6%), principalement en raison de l'acquisition du site logistique à Liège.

Herstal



3. Dividende optionnel

Le conseil d'administration d'Intervest Offices & Warehouses a décidé le 4 mai 2015 d'offrir un dividende optionnel aux actionnaires. Il y a la possibilité de recevoir le dividende de l'année 2014 sous la forme d'actions nouvelles, ou en espèces, ou une combinaison de ces deux modalités de paiement.

Les conditions du dividende optionnel sont publiées dans le communiqué de presse séparé du 5 mai 2015 et se trouvent sur le site web de la société sous la rubrique "Investor Relations" via <http://corporate.intervest.be/fr/offices>.

4. Prévisions

Etant donné les défis sur le marché des bureaux et du fait que la Belgique est la plaque tournante logistique en Europe, l'accent en 2015 reste en ce qui concerne les investissements et les désinvestissements sur le glissement de la proportion dans le portefeuille immobilier pour arriver à terme à une répartition égale entre la part des bureaux et la part logistique à une proportion de 40%-60%. Lors de ce glissement les investissements dans des immeubles modernes de première qualité et la location à des locataires de première classe sont primordiaux.

La part des bureaux du portefeuille d'immobilier est concentrée sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles, la part logistique sur les axes Anvers-Bruxelles et Anvers-Liège.

Veiller à retenir les locataires à long terme en prolongeant de la durée des contrats de bail et la stabilisation du niveau du taux d'occupation restent le défi de l'asset management.

En 2015 aucun refinancement est nécessaire et il est supposé que le résultat d'exploitation distribuable par action évoluera positivement en raison des frais de financement moins élevés.

Afin d'entreprendre de manière socialement responsable l'attention principale se porte sur une politique énergétique durable.

Au sujet d'Intervest Offices & Warehouses. Intervest Offices & Warehouses a été fondée en 1996 et est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Intervest Offices & Warehouses investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et propriétés logistiques de première qualité, loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles modernes, situés à des emplacements stratégiques en dehors du centre des villes. La partie se rapportant aux bureaux dans le portefeuille immobilier est concentrée sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles; la partie logistique sur l'axe Anvers-Bruxelles et Anvers-Liège. Intervest Offices & Warehouses se distingue lors de la location d'espaces de bureaux par l'offre de 'solutions clé en main', une solution globale comprenant les plans, l'aménagement, la coordination des travaux et le suivi budgétaire.

Pour plus d'informations veuillez contacter:

Intervest Offices & Warehouses SA, société immobilière réglementée de droit Belge,
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, T + 32 3 287 67 87, www.intervest.be

ÉTATS FINANCIERS

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

en milliers €	31.03.2015	31.03.2014
Revenus locatifs	11.500	9.912
Charges relatives à la location	4	-1
RÉSULTAT LOCATIF NET	11.504	9.911
Récupération de charges immobilières	2.664	211
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.665	1.982
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état	-163	-35
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.665	-1.982
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	27	24
RÉSULTAT IMMOBILIER	14.032	10.111
Frais techniques	-430	-242
Frais commerciaux	-82	-26
Charges et taxes sur immeubles non loués	-219	-247
Frais de gestion immobilière	-640	-603
Autres charges immobilières	-39	-29
Charges immobilières	-1.410	-1.147
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12.622	8.964
Frais généraux	-431	-352
Autres revenus et charges d'exploitation	28	16
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.219	8.628
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-580
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-832	-19
Autre résultat sur portefeuille	189	104
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11.576	8.133
Revenus financiers	2	11
Charges d'intérêt nettes	-3.031	-2.682
Autres charges financières	-3	-2
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	313	-309
Résultat financier	-2.719	-2.982
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	8.857	5.151
Impôts	-99	-9
RÉSULTAT NET	8.758	5.142

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS (SUITE)

en milliers €	31.03.2015	31.03.2014
RÉSULTAT NET	8.758	5.142
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	8.758	5.142
Intérêts minoritaires	0	0
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	9.088	5.946
Résultat sur portefeuille	-643	-495
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	313	-309

RÉSULTAT PAR ACTION	31.03.2015	31.03.2014
Nombre d'actions copartageantes	16.143.906	14.424.982
Résultat net (€)	0,54	0,36
Résultat net dilué (€)	0,54	0,36
Résultat d'exploitation distribuable (€)	0,56	0,41

RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

en milliers €	31.03.2015	31.03.2014
RESULTAT NET	8.758	5.142
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)		
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	0	65
RÉSULTAT GLOBAL	8.758	5.207
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	8.758	5.207
Intérêts minoritaires	0	0

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIFS en milliers €	31.03.2015	31.12.2014
Actifs non courants	640.593	609.722
Immobilisations incorporelles	12	16
Immeubles de placement	638.482	609.476
Autres immobilisations corporelles	224	215
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.875	15
Actifs courants	13.604	8.868
Créances commerciales	5.514	3.861
Créances fiscales et autres actifs courants	2.448	1.655
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.296	1.259
Comptes de régularisation	2.346	2.093
TOTAL DE L'ACTIF	654.197	618.590
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.03.2015	31.12.2014
CAPITAUX PROPRES	322.925	314.167
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	322.890	314.132
Capital	147.110	147.110
Primes d'émission	82.785	82.785
Réserves	67.945	67.945
Résultat net de l'exercice 2014	16.292	16.292
Résultat net de l'exercice - premier trimestre 2015	8.758	0
Intérêts minoritaires	35	35
PASSIF	331.272	304.423
Passifs non courants	192.572	177.162
Dettes financières non courantes	187.209	171.478
<i>Etablissements de crédit</i>	127.881	112.184
<i>Emprunt obligataire</i>	59.325	59.291
<i>Location-financement</i>	3	3
Autres passifs financiers non courants	4.753	5.066
Autres passifs non courants	610	618
Passifs courants	138.700	127.261
Provisions	172	172
Dettes financières courantes	119.091	112.465
<i>Etablissements de crédit</i>	44.125	37.533
<i>Emprunt obligataire</i>	74.962	74.925
<i>Location-financement</i>	4	7
Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.767	3.656
Autres passifs courants	180	187
Comptes de régularisation	13.490	10.781
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	654.197	618.590