

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 30 SEPTEMBRE 2015 POUR LE TROISIÈME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2015

- 8 transactions locatives conclues avec des nouveaux locataires au troisième trimestre 2015: 5 dans le portefeuille de bureaux et 3 dans le segment logistique
- Amélioration de 1% du taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille immobilier au troisième trimestre 2015 qui s'élève à 89% (88% au 30 juin 2015) suite à de nouvelles locations
- Au cours des neuf premiers mois de 2015 amélioration de 2% du taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille immobilier qui s'élève à 89% (87% au 31 décembre 2014); le taux d'occupation du portefeuille de bureaux augmente de 1% et s'élève à 84%; celui du portefeuille logistique augmente de 5% et s'élève à 96% en outre en raison de l'acquisition du site logistique à Liège, de la vente d'un immeuble non stratégique à Duffel et de nouvelles locations
- Juste valeur du portefeuille immobilier est restée quasiment stable au troisième trimestre 2015
- Taux d'endettement: 49,3% au 30 septembre 2015
- Résultat d'exploitation distribuable par action pour le troisième trimestre 2015: € 0,47 (€ 0,37 pour le troisième trimestre 2014); augmentation suite principalement aux nouvelles acquisitions et au refinancement de l'emprunt obligataire échu en juin 2015
- Résultat d'exploitation distribuable par action pour les neuf premiers mois de 2015: € 1,43 (€ 1,15 pour les neuf premiers mois de 2014); augmentation suite principalement aux nouvelles acquisitions, aux indemnités de remise en état et au refinancement de l'emprunt obligataire
- Pourcentage de distribution de dividende de 90%
- Dividende brut attendu par action pour l'exercice 2015: entre € 1,68 et € 1,73 (€ 1,40 pour l'exercice 2014) ce qui revient à un rendement brut du dividende d'environ 8% sur base du cours de clôture au 30 septembre 2015 (€ 20,69)
- Déménagement du siège social et des activités d'exploitation au Sky Building situé Uitbreidingstraat numéro 66 à Berchem (Anvers)

1. Activités d'exploitation au troisième trimestre 2015

Résultat d'exploitation distribuable

Au troisième trimestre 2015, le résultat d'exploitation distribuable par action s'élève à € 0,47 en comparaison à € 0,37 au troisième trimestre 2014. L'augmentation de € 0,10 par action résulte principalement, d'une part, de l'augmentation des revenus locatifs suite à l'acquisition des sites logistiques à Opglabbeek en décembre 2014 et

à Liège en février 2015 et, d'autre part, de la baisse des frais de financement de la société en raison du refinancement à un taux d'intérêt moins élevé de l'emprunt obligataire de € 75 millions qui est venu à échéance en juin 2015 et a été remboursé.

Transactions locatives

Au cours du troisième trimestre 2015, l'activité locative d'Intervest Offices & Warehouses s'est surtout concentrée sur les locations à de **nouveaux locataires**. Dans le **segment logistique** 3 transactions locatives ont été conclues avec des nouveaux locataires pour un volume locatif annuel d'environ € 0,4 million. Ces nouvelles locations ont trait à des espaces inoccupés et ont par conséquent un effet positif sur le taux d'occupation.

Dans le **portefeuille de bureaux** 5 transactions locatives ont été réalisées avec des nouveaux locataires pour un volume locatif annuel d'environ € 0,3 million.

Les **contrats de bail existants** qui ont été prolongés aussi bien sur le marché des bureaux que pour l'immobilier logistique sont restés limités au cours du troisième trimestre 2015.

Immeubles de placement

PATRIMOINE IMMOBILIER	30.09.2015	30.06.2015	31.12.2014	30.09.2014
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	636.091	635.726	609.476	575.828
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	651.993	651.619	624.713	590.224
Taux d'occupation ¹ (%)	89%	88%	87%	85%
Surface locative totale (m ²)	716.913	716.913	674.156	596.714
Rendement sur valeur d'investissement (%)	7,6%	7,6%	7,5%	7,3%
Rendement sur valeur d'investissement en cas d'occupation totale (%)	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%

Au cours des neuf premiers mois de 2015 la **juste valeur des immeubles de placement** d'Intervest Offices & Warehouses a augmenté de € 27 millions par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2014 et s'élève au 30 septembre 2015 à € 636 millions (€ 609 millions au 31 décembre 2014). Cette augmentation provient principalement de l'acquisition du site logistique à Liège en février 2015 pour € 28,6 millions et de la vente de l'immeuble semi-industriel situé à Duffel (ayant une juste valeur de € 3,7 millions au 31 décembre 2014). La juste valeur du portefeuille immobilier existant (excepté les investissements et désinvestissements) a baissé pour le neuf premiers mois de 2015 de € 2 millions ou 0,4%, essentiellement dans le portefeuille de bureaux de 1%. La juste valeur du portefeuille logistique augmente de 0,4%.

Au troisième trimestre 2015 la juste valeur du portefeuille immobilier existant est restée quasiment stable.

Au 30 septembre 2015 le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 89% (87% au 31 décembre 2014). Cette amélioration du taux d'occupation de 2% résulte principalement de l'acquisition du site logistique à Liège, de la vente de l'immeuble semi-industriel situé à Duffel et de nouvelles locations dans le segment logistique. Au troisième trimestre 2015 le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille immobilier a augmenté de 1%, atteignant 89% (88% au 30 juin 2015) en raison de nouvelles locations.

¹ 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.

Rénovation immeuble de bureaux Sky Building

Depuis la mi-août les bureaux d'Intervest Offices & Warehouses se situent au cinquième et au sixième étage de l'immeuble de bureaux rénové Sky Building, situé Uitbreidingstraat numéro 66 à Berchem (Anvers). Après une rénovation approfondie au niveau des installations techniques et de l'aménagement intérieur, la plupart des locataires existants ont également aménagé dans leurs nouveaux espaces qui se situent au deuxième, troisième et quatrième étage de l'immeuble. Grâce à une location supplémentaire et à la création d'un service de repassage tous les étages du deuxième au sixième sont entièrement occupés. Au rez-de-chaussée et au premier étage des plans sont élaborés pour créer un second "RE:flex – flexible business hub", avec des emplacements de co-working, des salles de réunions et du catering. Il est supposé que la réalisation de ces projets débutera début 2016.

Pour la rénovation Intervest Offices & Warehouses a elle-même fait appel à la solution clé en main qui a fait ses preuves. Une équipe spécialisée travaillant ensemble

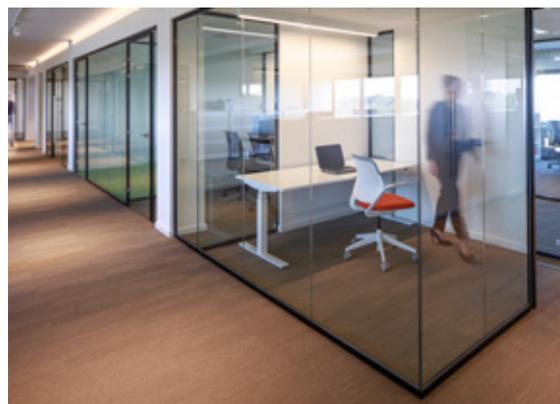
offre des solutions globales sur mesures, allant de l'aménagement, du suivi des travaux jusqu'à la coordination de la prise en occupation et veille attentivement au respect du timing et de budget prévu.

En plus de la rénovation des installations techniques et de l'aménagement intérieur, des plans sont prêts pour embellir la façade extérieure. La demande de permis a été déposée en juillet 2015 et en cas d'avis favorable les travaux pourront encore commencer au cours du dernier trimestre de 2015.

Nouvelle adresse du siège social

Depuis le 17 août 2015 le siège social d'Intervest Offices & Warehouses est établi au Uitbreidingstraat 66 à 2600 Berchem (Anvers) dans l'immeuble de bureaux rénové Sky Building, propriété d'Intervest Offices & Warehouses.

Intervest Offices & Warehouses, Sky Building, Berchem



EPRA passe de l'argent à l'or

Pour son rapport annuel 2014 Intervest Offices & Warehouses a obtenu un 'Gold award' d'EPRA.

EPRA est l'European Public Real Estate Association qui formule des recommandations en vue d'améliorer la transparence et la consistance du reporting financier, le BPR, Best Practices Recommendations. Au cours de l'année écoulée EPRA a examiné approximativement 100 rapports annuels de fonds immobiliers cotés en bourse dans toute l'Europe et a attribué un award à un peu plus de la moitié (57%).

33 sociétés ont obtenu un Gold award. En outre, Intervest Offices & Warehouses est une des rares sociétés qui change de catégorie en comparaison à l'année dernière, passant de l'argent à l'or. Ainsi uniquement 7 nouveaux Gold awards ont été attribués. C'est une reconnaissance pour les efforts livrés continuellement par Intervest Offices & Warehouses en vue d'arriver à un reporting financier consistant et transparent.



Liège, Herstal



2. Résultats financiers des trois premiers trimestres 2015²

Pour les neuf premiers mois de 2015, les **revenus locatifs** de la société immobilière s'élevèrent à € 34,6 millions et augmentent ainsi de 16% ou approximativement € 4,8 millions par rapport aux neuf premiers mois de 2014 (€ 29,8 millions), suite principalement à l'acquisition des sites logistiques à Opglabbeek en décembre 2014 et à Liège en février 2015. Ces deux sites génèrent ensemble des revenus locatifs d'environ € 5,3 millions sur base annuelle. Les revenus locatifs dans le portefeuille de bureaux ont légèrement augmenté au cours des neuf premiers mois de 2015 par rapport aux neuf premiers mois de 2014 en raison des indexations et des locations.

La **récupération des charges immobilières** comporte pour les neuf premiers mois de 2015 un revenu de € 3,0 millions (€ 0,5 million) qui se rapporte principalement à la prise en résultat des indemnités de remise en état allouées des locataires qui partent dans le portefeuille de bureaux. En effet, Intervest 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 initialement en 2016 et 2017 et pour la fixer au 31 décembre 2016. Dans ce cadre, le coût de la remise en état à 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'élevèrent au 30 septembre 2015 à € 4,2 millions (€ 3,3 millions). La hausse provient principalement de l'acquisition de deux sites logistiques, de la pose sur quelques toits d'une couverture durable,

du relooking des halls d'entrée du parc de bureaux Intercity Business Park à Malines et de l'augmentation de l'effectif pour la gestion des biens immobiliers.

Les **frais généraux** s'élevèrent pour les neuf premiers mois de 2015 à € 1,3 million et correspondent à ceux des neuf premiers mois de 2014 (€ 1,2 million).

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 font en sorte que le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 24% ou € 6,2 millions, atteignant € 32,0 millions (€ 25,8 millions).

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élevèrent pour les neuf premiers mois de 2015 à - € 2,2 millions (- € 4,6 millions). La juste valeur du portefeuille immobilier existant (excepté les investissements et désinvestissements) a baissé au cours des neuf premiers mois de 2015, principalement dans le portefeuille de bureaux de 1%. La juste valeur du portefeuille logistique augmente de 0,4%.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)** s'éleva pour les neuf premiers mois de 2015 à - € 8,5 millions par rapport à - € 8,8 millions au cours des neuf premiers mois de 2014. Le taux d'intérêt moyen de la société s'éleva pour les neuf premiers mois de 2015 à environ 3,7% (4,1%) y compris les marges bancaires. La baisse du taux d'intérêt moyen provient principalement du refinancement à un taux d'intérêt moins élevé de l'emprunt obligataire de € 75 millions qui est venu à échéance en juin 2015 et a été remboursé.

Opglabbeek



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 € 0,4 million (- € 0,7 million).

Le **résultat net** d'Interinvest Offices & Warehouses s'élève pour les neuf premiers mois de 2015 à € 21,3 millions (€ 11,5 millions) et peut être réparti comme suit:

- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 23,3 millions (€ 17,0 millions) ou une augmentation de € 6,3 millions ou 37%, résultant principalement de la

hausse des revenus locatifs et de l'augmentation des indemnités allouées des locataires qui partent

- le **résultat sur portefeuille** d'un montant de - € 2,3 millions (- € 4,8 millions)
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** d'un montant de € 0,4 million (- € 0,7 million).

Compte tenu des 16.239.350 actions copartageantes cela représente pour les neuf premiers mois de 2015 un **résultat d'exploitation distribuable** par action de € 1,43 (€ 1,15).

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2014
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	14.777.342	14.777.342
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.187.957	14.672.873	14.586.209
Résultat net (9 mois/1 an/9 mois) (€)	1,32	1,11	0,79
Résultat d'exploitation distribuable (9 mois/1 an/9 mois) (€)	1,43	1,56	1,15
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,53	19,46	19,16
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,46	20,36	20,14
Valeur active nette EPRA (€)	19,81	19,77	19,53
Capitalisation boursière (millions €)	336	363	318
Cours boursier à la date de clôture (€)	20,69	22,50	21,49
Prime (+) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	6%	16%	12%
Taux d'endettement (max. 65%) (%)	49,3%	46,6%	49,0%

Intercity Business Park, Malines



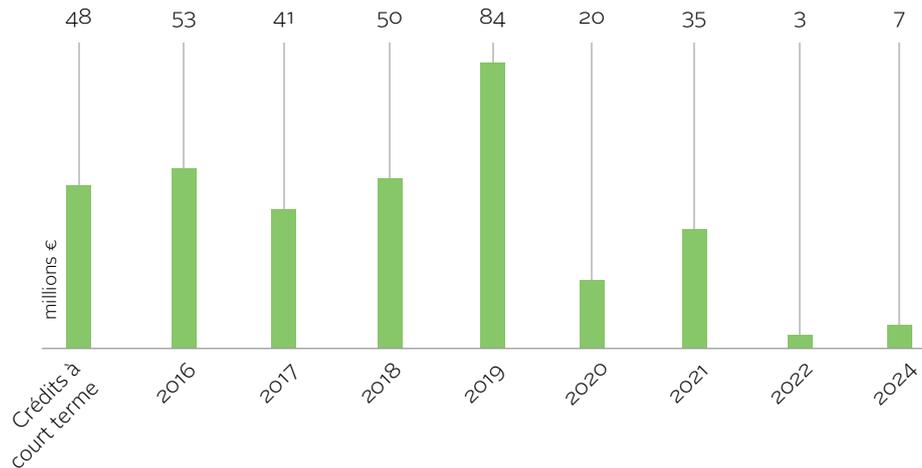
Au 30 septembre 2015 la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,53. Le cours boursier de l'action Intervest Offices & Warehouses (INTO) s'élève au 30 septembre 2015 à € 20,69 de sorte que l'action cote avec une prime de 6% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Le **taux d'endettement** de la société s'élève au 30 septembre 2015 à 49,3% par rapport à 46,6% au 31 décembre 2014. L'augmentation de 2,7% par rapport au 31 décembre 2014 résulte principalement de la distribu-

tion du dividende de l'exercice 2014 et de l'acquisition du site logistique à Liège.

Au 30 septembre 2015, 76% des **lignes de crédit** disponibles de la société sont des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 3,4 ans. 24% des lignes de crédit disponibles sont des financements à court terme, 14% des financements à durée illimitée (€ 48 millions) et 10% des crédits qui viennent à échéance début 2016 (€ 34 millions).

Le calendrier des échéances des lignes de crédit donne au 30 septembre 2015 l'image suivante:



Au 30 septembre 2015, Intervest Offices & Warehouses dispose encore de € 27 millions de lignes de crédit non utilisées auprès d'institutions financières pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité de la société et pour le financement de futurs investissements.

Au 30 septembre 2015, 72% des lignes de crédit utilisées ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées au moyen de swaps de taux d'intérêt. Les taux d'intérêt des crédits de la société sont fixés pour une période restante de 3,7 ans en moyenne.

3. Prévisions pour 2015

Excepté des évolutions inattendues, telles que d'importantes faillites de locataires ou des hausses imprévues du taux d'intérêt, Intervest Offices & Warehouses estime que le résultat d'exploitation distribuable pour l'exercice 2015 se situera entre € 1,87 et € 1,92 par action. Compte tenu d'un taux de distribution de 90% un dividende brut par action qui se situe entre € 1,68 et € 1,73 (€ 1,40 pour l'exercice 2014) sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2015. Sur base du cours boursier de clôture au 30 septembre 2015 (€ 20,69) ceci revient à un rendement brut du dividende d'environ 8%.

Au quatrième trimestre 2015 et en 2016, Intervest Offices & Warehouses poursuivra sans relâche sa stratégie d'investissement dont le but est d'accroître la part de l'immobilier logistique dans le portefeuille. A cette fin Intervest Offices & Warehouses étudie des transactions immobilières potentielles dans le secteur logistique.

Au sujet de Intervest Offices & Warehouses. Intervest Offices & Warehouses, fondée en 1996, 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 publique de droit Belge,
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, T + 32 3 287 67 87, <http://corporate.intervest.be/fr/offices>

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS (9 mois)

en milliers €	30.09.2015	30.09.2014
Revenus locatifs	34.608	29.843
Charges relatives à la location	22	-20
RÉSULTAT LOCATIF NET	34.630	29.823
Récupération de charges immobilières	2.968	541
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8.349	8.390
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-253	-170
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-8.349	-8.390
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	61	81
RÉSULTAT IMMOBILIER	37.406	30.275
Frais techniques	-1.114	-734
Frais commerciaux	-224	-111
Charges et taxes sur immeubles non loués	-652	-584
Frais de gestion immobilière	-2.021	-1.782
Autres charges immobilières	-185	-42
Charges immobilières	-4.196	-3.253
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	33.210	27.022
Frais généraux	-1.349	-1.230
Autres revenus et charges d'exploitation	128	48
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	31.989	25.840
Résultat sur ventes des immeubles de placement	125	-589
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.205	-4.599
Autre résultat sur portefeuille	-217	355
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	29.692	21.007
Revenus financiers	76	54
Charges d'intérêt nettes	-8.594	-8.869
Autres charges financières	-5	-7
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	363	-697
Résultat financier	-8.160	-9.519
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	21.532	11.488
Impôts	-205	-27
RÉSULTAT NET	21.327	11.461

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS (suite)

en milliers €	30.09.2015	30.09.2014
RÉSULTAT NET	21.327	11.461
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	23.261	16.991
Résultat sur portefeuille	-2.297	-4.833
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	363	-697
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	21.328	11.462
Intérêts minoritaires	-1	-1

RÉSULTAT PAR ACTION	30.09.2015	30.09.2014
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	14.777.342
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.187.957	14.586.209
Résultat net (€)	1,32	0,79
Résultat net dilué (€)	1,32	0,79
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,43	1,15

RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (9 mois)

en milliers €	30.09.2015	30.09.2014
RÉSULTAT NET	21.327	11.461
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	180
RÉSULTAT GLOBAL	21.327	11.641
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	21.328	11.642
Intérêts minoritaires	-1	-1

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF en milliers €	30.09.2015	31.12.2014
ACTIFS NON COURANTS	637.373	609.722
Immobilisations incorporelles	5	16
Immeubles de placement	636.091	609.476
Autres immobilisations corporelles	645	215
Créances commerciales et autres actifs non courants	632	15
ACTIFS COURANTS	14.708	8.868
Créances commerciales	6.762	3.861
Créances fiscales et autres actifs courants	3.592	1.655
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.122	1.259
Comptes de régularisation	2.232	2.093
TOTAL DE L'ACTIF	652.081	618.590

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.09.2015	31.12.2014
CAPITAUX PROPRES	317.111	314.167
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	317.077	314.132
Capital	147.980	147.110
Primes d'émission	84.220	82.785
Réserves	63.549	67.945
Résultat net de l'exercice	21.328	16.292
Intérêts minoritaires	34	35
PASSIF	334.970	304.423
Passifs non courants	237.730	177.162
Dettes financières non courantes	232.389	171.478
<i>Etablissements de crédit</i>	172.994	112.184
<i>Emprunt obligataire</i>	59.393	59.291
<i>Location-financement</i>	2	3
Autres passifs financiers non courants	4.703	5.066
Autres passifs non courants	638	618
Passifs courants	97.240	127.261
Provisions	0	172
Dettes financières courantes	81.768	112.465
<i>Dettes financières courantes</i>	81.767	37.533
<i>Emprunt obligataire</i>	0	74.925
<i>Location-financement</i>	1	7
Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.252	3.656
Autres passifs courants	186	187
Comptes de régularisation	9.034	10.781
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	652.081	618.590