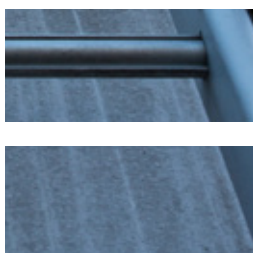
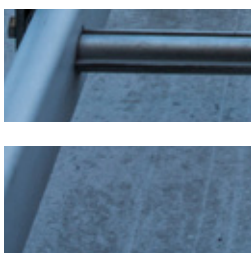
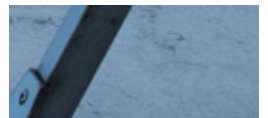
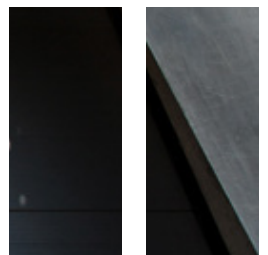


HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG



INHOUDSTAFEL

| | |
|---|-----------|
| 1. Tussentijds halfjaarverslag eerste semester 2015 | 4 |
| 1.1 Verhuuractiviteiten | 4 |
| 1.2 Operationeel resultaat | 6 |
| 1.3 Investerings en desinvesteringen van vastgoedbeleggingen | 6 |
| 1.4 Vastgoedportefeuille op 30 juni 2015 | 7 |
| 1.5 Marktsituatie van het bedrijfsmatig vastgoed in 2015 | 13 |
| 1.6 Analyse van de resultaten | 14 |
| 1.7 Financiële structuur op 30 juni 2015 | 17 |
| 1.8 Het aandeel Intervest Offices & Warehouses en wijziging aandeelhoudersstructuur | 19 |
| 1.9 Risico's voor de resterende maanden van 2015 | 21 |
| 1.10 Vooruitzichten voor 2015 | 22 |
| 2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers | 23 |
| 2.1 Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening | 23 |
| 2.2 Verkort geconsolideerd globaalresultaat | 24 |
| 2.3 Verkorte geconsolideerde balans | 25 |
| 2.4 Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht | 26 |
| 2.5 Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen | 27 |
| 2.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers | 28 |
| 2.7 Verslag van de commissaris | 35 |
| 2.8 Financiële kalender | 36 |
| 3. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag | 36 |

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVER DE PERIODE 01.01.2015 TOT 30.06.2015

Intervest Offices & Warehouses kent een actief eerste semester in 2015:

- Strategische accentverschuiving van het aandeel logistiek vastgoed in portefeuille tot 48%, een stijging van 3%
- Verwerving van een moderne logistieke site van circa 52.000 m² op een toplocatie in Luik voor € 28,6 miljoen met een netto-aanvangsrendement van 8,2%
- Verkoop van een niet-strategisch pand in Duffel (0,6% van de vastgoedportefeuille)
- Verbetering van de bezettingsgraad van de totale vastgoedportefeuille met 1% in het eerste semester van 2015 tot 88%; de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille neemt toe met 1% tot 84%; die van de logistieke portefeuille met 2% tot 93% door onder meer de verwerving van de logistieke site in Luik en de verkoop van een niet-strategisch pand in Duffel
- Verlenging van huurovereenkomsten voor 10% van de totale huurinkomsten
- De totale verhuurbare oppervlakte is met 6% toegenomen tot 716.913 m² op 30 juni 2015
- Daling reële waarde van bestaande vastgoedportefeuille met 0,4%¹ voornamelijk in de kantorenportefeuille. Reële waarde van bestaande logistieke portefeuille is quasi ongewijzigd gebleven
- Herfinancieringen voor boekjaar 2015 volledig afgerond met een betere spreiding van de vervaldagen als resultaat
- Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel stijgt met circa 23% tot € 0,96 in het eerste semester van 2015 ten opzichte van € 0,78 in het eerste semester van 2014 hoofdzakelijk door nieuwe acquisities en wederinstaatstellingsvergoedingen
- Versterking van het eigen vermogen met € 2 miljoen door het keuzedividend voor boekjaar 2014: 14,86% van de aandeelhouders kiest voor aandelen
- Breder aandeelhoudersbasis en steun van meerdere referentieaandeelhouders, door verkoop van hoofdaandeelhouder NSI nv van 35% van haar aandelen Intervest Offices & Warehouses in juni 2015
- Schuldgraad: 50,2%
- Dividend uitkeringspercentage van 90%
- Verwacht brutodividend 2015 tussen € 1,60 en € 1,70 per aandeel (€ 1,40 voor boekjaar 2014)

1 Ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2014, bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille.

1. TUSSENTIJD'S HALFJAARVERSLAG EERSTE SEMESTER 2015

Intervest Offices & Warehouses kent een actief eerste semester in 2015, zoals blijkt uit de verhuuractiviteiten, investeringen en desinvesteringen. Met de verwerving van een moderne logistieke site in Luik en de verkoop van een niet-strategisch pand in Duffel zet de strategische accentverschuiving in de vastgoedportefeuille richting logistiek vastgoed zich verder door en neemt de verhuurbare oppervlakte toe.

De impact hiervan op de bezettingsgraad is positief net als op het operationeel uitkeerbaar resultaat, waarbij

ook toegekende wederinstaatstellingsvergoedingen een rol spelen. De totale reële waarde van de vastgoedportefeuille –zonder rekening te houden met investeringen en desinvesteringen– daalt lichtjes, voornamelijk in de kantorenportefeuille. De herfinancieringen voor 2015 zijn volledig afgerond met een betere spreiding van de vervaldagen als resultaat. Door het keuzedividend voor 2014 is het eigen vermogen versterkt. De verkoop door de meerderheidsaandeelhouder NSI nv van 35% van de aandelen zorgt voor een bredere aandeelhoudersbasis en steun van meerdere referentieaandeelhouders.

1.1 Verhuuractiviteiten

Verhuringen aan nieuwe huurders zijn zowel in de kantorenmarkt als voor het logistieke vastgoed in het eerste semester van 2015 beperkt gebleven. De verhuuractiviteit van Intervest Offices & Warehouses heeft zich in 2015 vooral toegespitst op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten. In totaliteit zijn in het eerste semester van 2015 circa 10% van de totale huurinkomsten uit de vastgoedportefeuille verlengd. In de eerste jaarhelft van 2015 zijn 30 verhuurtransacties afgesloten voor ongeveer 52.000 m² met nieuwe of zittende huurders ten opzichte van 110.765 m² in 21 transacties in het eerste semester van 2014, wat echter een uitzonderlijk eerste halfjaar was door onder meer de verlengingen van Nike Europe, CEVA Logistics Belgium en Hewlett-Packard Belgium.

Op 30 juni 2015 bedraagt de bezettingsgraad² van de totale vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses 88%:

- 84% in de kantorenportefeuille of een stijging met 1% ten opzichte van 31 december 2014 voornamelijk door de uitbreiding van ON Semiconductor op Mechelen Campus
- 93% in de logistieke portefeuille wat een stijging met 2% inhoudt ten opzichte van 31 december 2014, hoofdzakelijk door de verwerving van de logistieke site in Luik met een bezettingsgraad van 100% en de verkoop van een niet-strategisch pand met leegstand in Duffel.

Luik (Herstal)



2 De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de commerciële huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties. Commerciële huurinkomsten zijn de contractuele huurinkomsten plus de huurinkomsten van de reeds ondertekende contracten met betrekking tot de ruimten die op balansdatum contractueel leeg zijn.

Verhuuractiviteit in de kantorenportefeuille

Nieuwe huurovereenkomsten

Gedurende het eerste semester van 2015 zijn in de kantorenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses voor een totale oppervlakte van 1.011 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in 3 transacties (op een totale kantorenportefeuille van ongeveer 230.000 m²) in Mechelen. Dit is iets minder vergeleken met de nieuwe verhuringen in het eerste semester van 2014, toen 5 nieuwe huurders zijn aangetrokken voor een totale oppervlakte van 1.368 m².

De transacties in de eerste helft van 2015 zijn verhuringen aan:

- AVT op Intercity Business Park voor 469 m²
- Cnext op Mechelen Campus voor 279 m²
- Five 4U op Mechelen Campus voor 263 m²

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantorenportefeuille van de vennootschap zijn in het eerste halfjaar van 2015 voor een oppervlakte van 26.109 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld, verlengd of uitgebreid in 22 transacties (op een totale kantorenportefeuille van circa 230.000 m²). Over dezelfde periode in 2014 is een oppervlakte van 20.907 m² heronderhandeld in 12 transacties.

De belangrijkste transacties in de eerste helft van 2015 zijn:

- tijdelijke verlenging van Deloitte voor 8.117 m² op Diegem Campus 2 (tot 31 december 2016)
- verlenging van Kuwait Petroleum voor 3.677 m² in Gateway House
- verlenging van Technicolor voor 3.578 m² op De Arend
- verlenging en uitbreiding van ON Semiconductor voor 3.307 m² op Mechelen Campus
- verlenging van Whirlpool voor 2.885 m² op Brussels 7
- verlenging van Fleet Logistics voor 984 m² op 3T Estate
- verlenging van Quares voor 592 m² op Mechelen Campus
- verlenging en uitbreiding van Planon voor 544 m² op Mechelen Campus

Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

Nieuwe huurovereenkomsten

Er is in het eerste semester van 2015 in de logistieke portefeuille 1 nieuwe huurovereenkomst afgesloten met Agentschap Facilitair Bedrijf in Wilrijk voor een oppervlakte van 3.653 m² (op een totale logistieke portefeuille van ongeveer 487.000 m²). Over dezelfde periode in 2014 zijn er geen transacties afgesloten met nieuwe huurders.

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille zijn in het eerste semester van 2015 voor een oppervlakte van 21.225 m² huurovereenkomsten verlengd of uitgebreid in 4 transacties. Dit is in aantal hetzelfde als in 2014 toen er ook 4 transacties vernieuwd, uitgebreid of verlengd werden, weliswaar toen voor 88.490 m², waaronder 50.912 m² verlenging door Nike Europe in Herentals Logistics en 24.720 m² door CEVA Logistics Belgium in Boom.

Deze transacties in de eerste helft van 2015 zijn de volgende:

- verlenging en uitbreiding van CooperVision voor 13.737 m² in Luik
- verlenging van DHL Freight voor 4.273 m² in Oude Baan in Mechelen
- uitbreiding van Covidien voor 3.215 m² in Oplabbeek

1.2 Operationeel resultaat

Het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Offices & Warehouses bedraagt in het eerste semester van 2015 € 15,6 miljoen in vergelijking met € 11,5 miljoen in het eerste semester van 2014. De toename vloeit voornamelijk voort uit de stijging van de huurinkomsten door de verwerving van de logistieke sites in Opglabbeek in december 2014 en in Luik in februari 2015 en door de toename van de toegekende wederinstaatstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders.

Per aandeel betekent dit voor het eerste semester van 2015 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,96 in vergelijking met € 0,78 in het eerste halfjaar van 2014.

Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2015 zal het brutodividend voor het boekjaar 2015 hoger liggen dan vorig jaar. De GVV verwacht dat het operationeel uitkeerbaar resultaat voor boekjaar 2015 zich zal bevinden tussen € 1,78 en € 1,89 per aandeel (€ 1,56 voor boekjaar 2014). Rekeninghoudend met een uitkeringspercentage van 90% zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2015 een brutodividend aangeboden worden tussen € 1,60 en € 1,70 per aandeel (€ 1,40 over boekjaar 2014). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2015 (€ 21,385) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 7,5% en 7,9%.

1.3 Investerings- en desinvesteringen van vastgoedbeleggingen

Intervest Offices & Warehouses wil een kwalitatieve en gespecialiseerde speler zijn in zowel de kantorenmarkt als in het logistieke vastgoedsegment. Een unieke combinatie op de Belgische markt, met voldoende kritische massa, die het voordeel heeft van een sterke risicospreiding en die streeft naar een aantrekkelijk en blijvend rendement voor de aandeelhouders.

De investeringsstrategie van Intervest Offices & Warehouses is gebaseerd op 4 pijlers: toenemende focus

op logistiek vastgoed, in combinatie met een stevige verankering in de kantorenmarkt, proactieve klantgerichtheid en actief portfoliobeheer.

Momenteel is het aandeel van de beide vastgoedsegmenten in de totale portefeuille zo goed als gelijk. De uiteindelijke ambitie is de uitbreiding van het logistieke gedeelte van de vastgoedportefeuille tot 60% van de totale vastgoedportefeuille.

Investing logistieke site in Luik

In het kader van haar strategie om te investeren in logistiek vastgoed heeft Intervest Offices & Warehouses op 4 februari 2015 een overeenkomst afgesloten tot verwerving van een logistieke site van circa 52.000 m² in Luik (Herstal) voor € 28,6 miljoen.

In navolging van de transactie met Machiels Real Estate in december 2014 is met deze transactie verder invulling gegeven aan de strategie van de vennootschap om het aandeel logistiek vastgoed in de totale vastgoedportefeuille verder te laten groeien tot circa 60%. Mede door deze transactie is de omvang van de logistieke vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses gestegen tot € 303 miljoen, een groei met circa 10% ten opzichte van jaareinde 2014. Hierdoor maakt het logistiek vastgoed 48% van de totale vastgoedportefeuille uit.

De site is een modern logistiek complex van opslaghallen met bijbehorende beperkte kantoorfaciliteiten en een ruim buitenterrein in de logistieke hotspot Luik, op het kruispunt van de logistieke corridor Antwerpen-

Limburg-Luik en de Waalse as Bergen-Charleroi-Luik. De site omvat in totaal 47.579 m² opslagruimte, 4.389 m² kantoren, technische en sociale ruimten, 17.651 m² buitenopslag en een ruime parking. Op één van de gebouwen is een PV-installatie op het dak geïnstalleerd met een vermogen van 250 kWpiek, die eveneens deel uitmaakt van de transactie.

De site is op 30 juni 2015 volledig verhuurd. 83% is voor lange termijn verhuurd aan Vincent Logistics en CooperVision Belgium en 17% voor kortere termijn aan Parker Legris. In het tweede kwartaal van 2015 is het contract met CooperVision verlengd tot 2024 met een opzegmogelijkheid in 2021. Voor Vincent Logistics als belangrijkste huurder vormt deze site de centrale locatie vanwaar zij haar activiteiten aanstuurt.

Deze transactie genereert voor Intervest Offices & Warehouses een huurinkomstenstroom van circa € 2,6 miljoen op jaarbasis en levert een netto aanvangsrendement van circa 8,2%.

Desinvestering

Intervest Offices & Warehouses heeft in het eerste semester van 2015 een niet-strategisch semi-industrieel gebouw gelegen in Duffel, Notmeir, voor een bedrag van € 3,7 miljoen verkocht aan de huurder/gebruiker van het pand. Het betreft een klein semi-industrieel gebouw bestaande uit opslagruimten (8.986 m²) en een beperkte kantooroppervlakte (228 m²). De verkoopprijs is circa

aan de boekwaarde op 31 december 2014 gerealiseerd, die € 3,7 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap). Het gebouw maakt slechts 0,6% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap. Het betreft een transactie onder registratierechten.

1.4 Vastgoedportefeuille op 30 juni 2015

Samenstelling van de portefeuille

| VASTGOEDPORTEFEUILLE | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|---|------------|------------|------------|
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000) | 635.726 | 609.476 | 577.803 |
| Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000) | 651.619 | 624.713 | 592.248 |
| Bezettingsgraad (%) | 88% | 87% | 85% |
| Totale verhuurbare oppervlakte (m ²) | 716.913 | 674.156 | 596.714 |
| Rendement op investeringswaarde (%) | 7,6% | 7,5% | 7,3% |
| Rendement op investeringswaarde bij volledige verhuring (%) | 8,6% | 8,6% | 8,6% |

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de vennootschap is in het eerste semester van 2015 gestegen met € 26 miljoen en bedraagt op 30 juni 2015 € 636 miljoen ten opzichte van € 609 miljoen op 31 december 2014. Deze toename in het eerste semester van 2015 is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de logistieke site in Luik in februari 2015 voor € 28,6 miljoen en van de verkoop van het semi-industrieel

pand gelegen in Duffel (met een reële waarde van € 3,7 miljoen op 31 december 2014). De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (zonder rekening te houden met investeringen en desinvesteringen) is in de eerste jaarmidde van 2015 gedaald met € 2 miljoen of 0,4%, voornamelijk in de kantorenportefeuille. De reële waarde van de bestaande logistieke portefeuille is quasi ongewijzigd gebleven.

Opglabbeek



Risicospreiding in de portefeuille

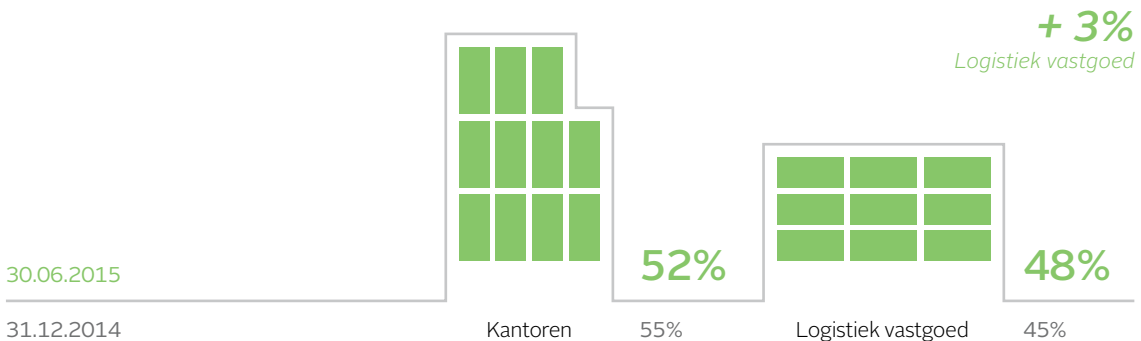
De investeringsstrategie van Intervest Offices & Warehouses heeft respect voor de criteria van risico-

spreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua pand, als qua geografische ligging.

Aard van de portefeuille

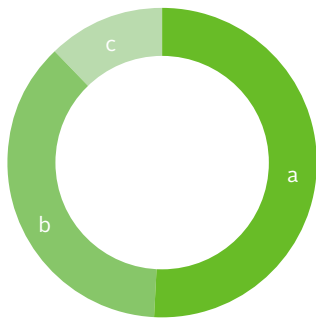
Op 30 juni 2015 bestaat de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses voor 52% uit kantoren en 48% uit logistieke panden. Door de verwerving van de logistieke site in Luik is de samenstelling gewijzigd

ten opzichte van 31 december 2014. Het aandeel van de logistieke panden in de totale vastgoedportefeuille stijgt met 3% ten opzichte van 31 december 2014.



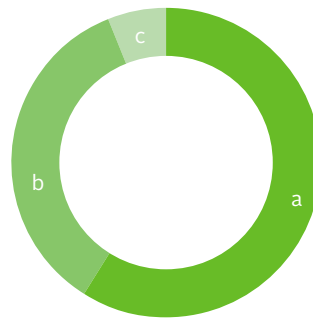
Geografische spreiding

Kantoren



| | | |
|---|----------------------|-----|
| a | E19 (incl. Mechelen) | 51% |
| b | Brussel | 37% |
| c | Antwerpen | 12% |

Logistiek vastgoed

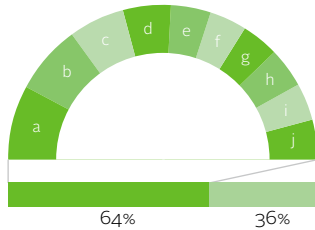


| | | |
|---|-----------------------------------|-----|
| a | Antwerpen- Luik (E313, E34, E314) | 59% |
| b | Antwerpen-Mechelen (A12, E19) | 35% |
| c | Brussel | 6% |

De strategische focus voor de kantorenportefeuille ligt op de as Antwerpen-Brussel, die nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België is. De volledige kantorenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses situeert zich in deze regio op 30 juni 2015.

94% van de logistieke portefeuille bevindt zich op de assen Antwerpen-Mechelen (E19 en A12) en Antwerpen-Luik (E313) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 6% van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel. Ten opzichte van 31 december 2014 is het aandeel van logistieke gebouwen op de as Antwerpen-Luik met 5% toegenomen door de verwerving van de site in Luik.

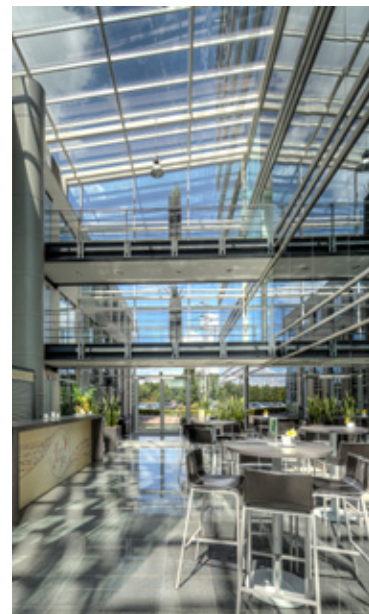
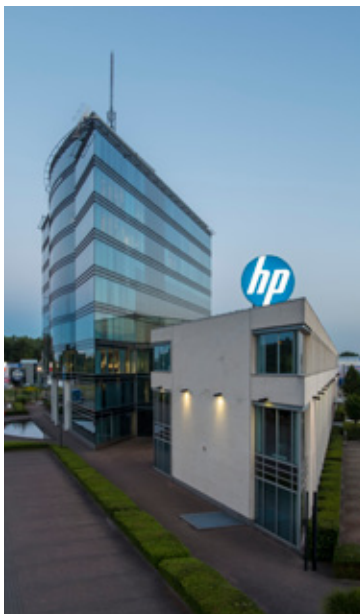
Riscospreiding van gebouwen naar omvang³



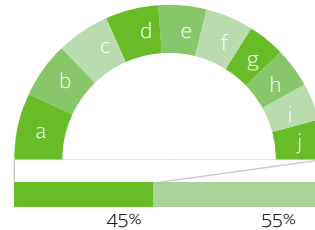
| | | |
|-----|-----|-------------------------------|
| a | 13% | Mechelen Campus |
| b | 9% | Intercity Business Park |
| c | 8% | Herentals Logistics 1, 2 en 3 |
| d | 6% | Woluwe Garden |
| e | 5% | Oevel 1, 2 en 3 |
| f | 5% | Opglabbeek |
| g | 5% | Herstal |
| h | 5% | Puurs |
| i | 4% | Mechelen Business Tower |
| j | 4% | Wilrijk Neerland 1 en 2 |
| 36% | | Overige |

Intervest Offices & Warehouses heeft 17 kantoorlocaties en 20 logistieke sites in portefeuille. De GVV streeft ernaar een optimale riscospreiding te bekomen en tracht de omvang van de gebouwen en complexen te beperken. Mechelen Campus is met een oppervlakte van 58.107 m² het grootste complex bestaande uit elf gebouwen. Woluwe Garden en Intercity Business Park zijn eveneens complexen die bestaan uit verschillende gebouwen die apart kunnen verkocht worden.

Mechelen Business Tower



Riscospreiding naar huurders⁴



| | | |
|-----|----|-------------------------|
| a | 8% | Deloitte |
| b | 7% | PricewaterhouseCoopers |
| c | 5% | Hewlett-Packard Belgium |
| d | 5% | Nike Europe |
| e | 4% | Fiege |
| f | 4% | Covidien |
| g | 3% | UTi Belgium |
| h | 3% | Vincent Logistics |
| i | 3% | Biocartis |
| j | 3% | PGZ Retail Concept |
| 55% | | Overige |

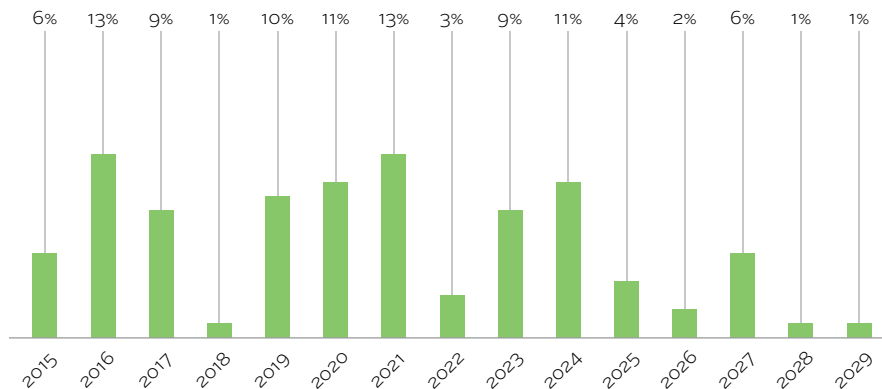
Huurders a, b, c en i (23%) behoren tot het kantoorsegment. Huurders d tot en met h en j (22%) tot het logistieke segment.

De huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn op 30 juni 2015 verspreid over 189 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 45% van de huurinkomsten en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns.

³ Rangschikking volgens de waarde van de gebouwen.
⁴ Rangschikking volgens de jaarhuur.

Evolutie van de portefeuille

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. Slechts 6% van de contracten heeft, op basis van de jaarhuur, een eindvervaldatum in de tweede jaarhelft van 2015. Er lopen voor de meeste van de beschikbare ruimtes gesprekken en onderhandelingen voor de verhuur aan bestaande of nieuwe huurders.

In 2016 komt 13% op eindvervaldatum, voornamelijk door het aflopen van de contracten van Deloitte in Diegem (8%) en door het einde van Neovia in Houthalen (2%). Begin 2015 is Intervest Offices & Warehouses tot

een akkoord gekomen met Deloitte om de vertrekdatum voor de 3 betreffende gebouwen samen te laten vallen en vast te leggen op 31 december 2016. Hierdoor is de datum waarop de gebouwen beschikbaar zullen zijn voor verhuur duidelijk en is gestart met de concrete commercialisatie van de site.

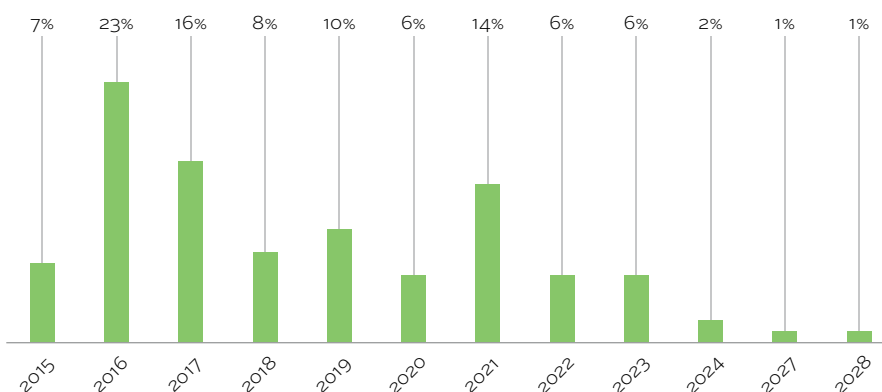
In 2017 komt 9% op eindvervaldatum, voornamelijk door het einde van Fiege in Puurs (3%) en PGZ in Wommelgem (3%).

Eerste tussentijdse vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben deze huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. De grafiek toont het verloop van de eerstvolgende verval dag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse verval dag). Daar Intervest Offices & Warehouses diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn welis-

waar niet alle contracten opzegbaar binnen de drie jaar.

De grafiek toont het hypothetische scenario op 30 juni 2015 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse verval dag. Dit is een worst case scenario dat verder wordt geanalyseerd en toegelicht in de hiernavolgende grafieken.



Op 31 december 2014 had ongeveer 13% van de huurinkomsten een huurcontract met eerstvolgende vervaldag in 2015. Dit is op 30 juni 2015 gedaald naar 7% door het verlengen van een aantal huurcontracten.

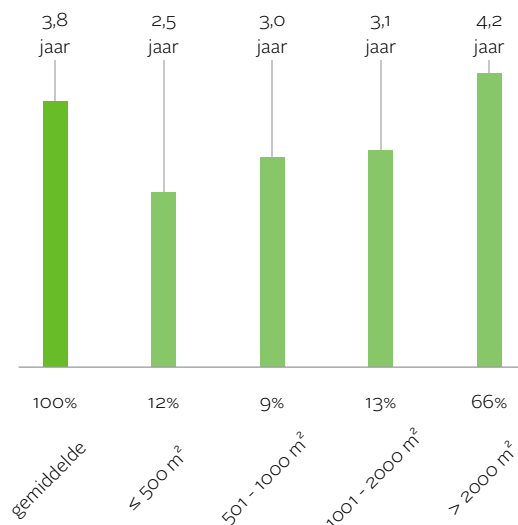
In 2016 komt 23% van de contracten op tussentijdse- of eindvervaldatum, waarvan 14% in de kantorenportefeuille en 9% in het logistiek vastgoed. Een groot deel daarvan heeft te maken met het aflopen van de contracten van

Deloitte in Diegem, gezien dit 8% van de totale portefeuille uitmaakt. Voor de overige contracten op tussentijdse of eindvervaldatum (6% in de kantorenportefeuille verspreid over verschillende kleinere huurcontracten en 9% in de logistieke portefeuille) worden met verschillende huurders gesprekken en onderhandelingen gevoerd voor de verlenging van de overeenkomsten en/of worden verhuismogelijkheden binnen de portefeuille bestudeerd.

*Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende
breakdatum voor kantoren*

“Op 30 juni 2015 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 3,8 jaar (3,7 jaar op 31 december 2014). Voor oppervlakten boven 2.000 m² is dit 4,2 jaar (4,2 jaar op 31 december 2014).”

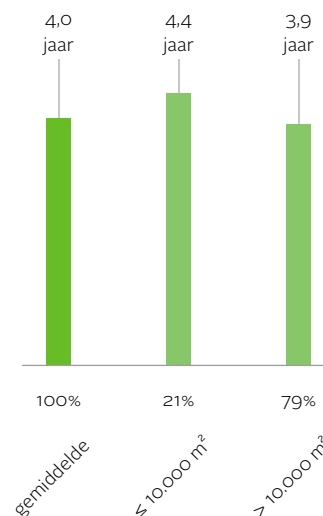
Voor de kantoren is de gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 juli 2015) tot de eerstvolgende vervaldag lichtjes toegenomen tot 3,8 jaar ten opzichte van 31 december 2014 (3,7 jaar) door de verlenging van onder meer Kuwait Petroleum in Gateway House, ON Semiconductor in Mechelen, Technicolor in De Arend en Whirlpool in Brussels 7. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 66% van de kantorenportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de recurrente huurinkomstestroom, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 juli 2015) gemiddeld pas over 4,2 jaar (4,2 jaar op 31 december 2014).



*Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende
breakdatum voor logistiek vastgoed*

“Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten 4,0 jaar (4,3 jaar op 31 december 2014).”

Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,0 jaar op 30 juni 2015, wat een daling is ten opzichte van 31 december 2014 toen deze 4,3 jaar bedroeg. Deze daling is voornamelijk te wijten aan het dichterbij komen van de vervaldag van enkele grotere contracten. Voor grote huurders (boven 10.000 m² opslag) ligt de eerstvolgende vervaldag over 3,9 jaar (4,2 jaar op 31 december 2014).



Waardering van de portefeuille

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen op 30 juni 2015:

| Vastgoeddeskundige | Geschat pand | Reële waarde (€ 000) | Investeringswaarde (€ 000) |
|---------------------|--|-------------------------|-------------------------------|
| Cushman & Wakefield | Kantoorgebouwen en 2 logistieke gebouwen | 396.449 | 406.360 |
| Stadim | Logistieke panden (behalve 2 logistieke panden) | 239.277 | 245.259 |
| Totaal | | 635.726 | 651.619 |

Renovatie kantoorgebouw Sky Building

In 2014 heeft de vennootschap beslist om het kantoorgebouw Sky Building in Berchem (Antwerpen), dat dateert uit einde jaren 80, grondig te renoveren op het vlak van de technische installaties en de binneninrichting. In dat kader heeft de vennootschap in 2014 succesvolle gesprekken gevoerd met alle huidige huurders en het voorstel geformuleerd om intern te verhuizen naar nieuwe ingerichte ruimtes in het gebouw. De werken op de tweede, derde en vierde verdieping zijn intussen grotendeels afgerond, en quasi alle huurders zijn reeds verhuisd naar hun nieuwe ruimte.

Naast de renovatie van de technische installaties en de binneninrichting zijn er ook plannen klaar om de gevel in een nieuw kleedje te steken. De vergunning hiervoor wordt in het derde kwartaal van 2015 ingediend en bij

gunstig advies zullen de werken nog kunnen aangevat worden in het laatste kwartaal van 2015. De oplossing die werd gekozen kan uitgevoerd worden zonder structurele hinder voor de huurders.

Voor het gelijkvloers en de eerste verdieping worden momenteel de plannen uitgewerkt om een tweede "RE:Flex – flexible business hub" te creëren (zoals in Mechelen), met co-working plekken, vergaderzalen en cateringfaciliteiten.

Tot slot zal Intervest Offices & Warehouses medio augustus ook zelf haar kantoren verhuizen naar Sky Building (vijfde en zesde verdieping) en wijzigt haar maatschappelijke zetel naar Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem-Antwerpen.

"Intervest Offices & Warehouses denkt, naast het leveren van een vlekkeloze en gepersonaliseerde dienstverlening, proactief mee met de noden van Cheops als snelgroeiend IT bedrijf. Het competitief en creatief voorstel van Intervest Offices & Warehouses heeft ons dan ook overtuigd om ons contract in het volste vertrouwen uit te breiden en te verlengen. Wij kijken uit naar een verdere langdurige samenwerking."

Marc Geerts-Claes – Finance & Administration Director - Cheops Technology – Huurder De Arend in Edegem

De Arend



1.5 Marktsituatie van het bedrijfsmatig vastgoed in 2015⁵

De kantorenmarkt

De take up van kantoren op de Belgische kantorenmarkt ligt voor de eerste jaarhelft van 2015 op ongeveer 193.000 m², wat een daling inhoudt van circa 165.000 m² ten opzichte van het eerste halfjaar van 2014. In 2015 zijn er nog geen grote transacties boven de 6.000 m² genoteerd terwijl er in het eerste semester van 2014 15 dergelijke deals zijn opgetekend. De netto-huurprijzen, met name in regio's met veel leegstand, staan nog steeds onder druk maar het ergste lijkt op dat vlak toch voorbij. De verwachting bestaat dat het beperkt nieuw aanbod en de activiteit op de markt een licht herstel met zich zullen meebrengen, zowel op het vlak van de prijzen als van de vraag. Anderzijds zullen er meer dan waarschijnlijk ook meer ontwikkelingsprojecten op de markt komen, wat ook de aanbodzijde zal doen stijgen.

De interesse in investeringen in kantoorvastgoed blijft op peil, een bevestiging van de tendens die in 2014 al ingezet is. Investerings in kantoorvastgoed bedragen in de eerste helft van 2015 € 640 miljoen, wat een kleine € 400 miljoen lager is dan het volume in de eerste helft van 2014 toen er een grote transactie plaatsvond met de verkoop van North Galaxy door Cofinimmo voor € 475 miljoen. Het vijfjaarlijkse gemiddelde voor de eerste jaarhelft ligt in de kantorenmarkt rond de € 830 miljoen. Hoewel de interesse momenteel nog voornamelijk in core producten ligt, en waarvoor de yields zelfs een lichte daling vertonen, lijkt er echter ook voor non-core producten meer en meer belangstelling vanwege investeerders te ontstaan, ook al is het aantal afgesloten transacties in dat segment nog vrij beperkt. Er is echter een zeer actieve pijplijn van non-core producten en de verwachting bestaat dat in de tweede helft van 2015 een aantal transacties zullen plaatsvinden.

De markt van het logistiek vastgoed

De take up in het logistieke en semi-industriële segment presteert momenteel in lijn met het vijfjaarlijkse gemiddelde. De totale take up bedraagt in het eerste semester 2015 ongeveer 540.000 m², vergeleken met de zeer sterke eerste helft van 2014 is dit weliswaar een daling met 29%. De markt wordt voornamelijk gedreven door grote aanvragen, veelal vanuit de retail- en de e-commercesector. Het beperkt aanbod op de as Brussel-Antwerpen duwt bepaalde gebruikers naar andere assen, zoals de as Antwerpen-Luik en Antwerpen-Gent.

De ontwikkelingsmarkt, die nog steeds onzeker is over de duurzame groei in de economie volgt echter niet de vraag op korte termijn en focust zich hoofdzakelijk op build-to-suit projecten. Door het beperkt aanbod vertonen de huurprijzen momenteel een opwaarts potentieel.

De investeringsmarkt voor het logistiek en semi-industriële segment heeft een volume van ongeveer € 178 miljoen gerealiseerd in de eerste jaarhelft van 2015, wat hoger ligt dan de vorige jaren. Ondanks de nog steeds groeiende interesse voor logistiek vanwege zowel lokale als internationale investeerders komen er weinig goede producten op de investeringsmarkt. De grote vraag versus het beperkt aanbod zal op korte en middellange termijn meer dan waarschijnlijk leiden tot een verdere verscherping van de yields.

Mechelen Campus



Herentals Logistics 1



1.6 Analyse van de resultaten⁶

De **huurinkomsten** van Intervest Offices & Warehouses nemen in het eerste semester van 2015 toe met 16% of circa € 3,2 miljoen tot € 23,0 miljoen (€ 19,8 miljoen) voornamelijk door de verwerving van de logistieke sites in Opglabbeek in december 2014 en in Luik in februari 2015. Deze beide sites genereren samen een huurinkomen van circa € 5,3 miljoen op jaarbasis. De huurinkomsten van de kantorenportefeuille in het eerste semester van 2015 zijn licht toegenomen ten opzichte van het eerste semester van 2014 door indexaties en verhuringen.

De **recuperatie van vastgoedkosten** bevat in het eerste semester van 2015 een opbrengst van € 2,8 miljoen (€ 0,4 miljoen) die betrekking heeft op de inresultaatname van toegekende wederinstandstellersvergoedingen van vertrekkende huurders in de kantorenportefeuille. Begin 2015 is Intervest Offices & Warehouses immers tot een akkoord gekomen met haar huurder Deloitte om de vertrekdata voor de 3 betreffende gebouwen (Diegem Campus 1 en 2 en Hermes Hills, in totaal circa 20.000 m²) die oorspronkelijk liepen tot 2016 en 2017, samen te laten vallen en vast te leggen op 31 december 2016. In dit kader is de wederinstandstellersvergoeding die ten laste valt van de huurder zoals voorzien in de huurcontracten, bepaald op € 2,5 miljoen en werd overeengekomen dat Deloitte dit bedrag betaalt in 2016. Deze vergoeding zal aangewend worden voor de wederinstandstelling en renovatie van gebouwen.

De **vastgoedkosten** bedragen per 30 juni 2015 € 3,0 miljoen (€ 2,2 miljoen). De toename is hoofdzakelijk het gevolg van de verwerving van de twee logistieke sites, de vernieuwing van enkele daken met duurzame dakbekleding, de rebranding van de inkomhallen in het kantorenpark Intercity Business Park in Mechelen en een uitgebreider personeelsbestand voor het beheer van het vastgoed.

De **algemene kosten** belopen in het eerste halfjaar van 2015 € 0,8 miljoen en zijn daarmee op hetzelfde peil gebleven ten opzichte van het eerste halfjaar van 2014 (€ 0,8 miljoen).

De stijging van de huurinkomsten en de toegekende wederinstandstellersvergoedingen van vertrekkende huurders, deels gecompenseerd door de toename van de vastgoedkosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** stijgt met € 4,7 miljoen of circa 27% tot € 21,9 miljoen (€ 17,2 miljoen).

De **variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste semester van 2015 - € 2,3

miljoen (- € 2,6 miljoen). De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (zonder rekening te houden met investeringen en desinvesteringen) is in de eerste jaarhelft van 2015 gedaald met € 2,3 miljoen voornamelijk in de kantorenportefeuille. De reële waarde van de bestaande logistieke portefeuille is quasi ongewijzigd gebleven.

Het **financiële resultaat (excl. variatie in reële waarde - IAS 39)** bedraagt voor het eerste semester van 2015 - € 6,2 miljoen ten opzichte van - € 5,7 miljoen in het eerste halfjaar 2014. De gemiddelde rentevoet van de vennootschap bedraagt voor het eerste semester van 2015 circa 4,0% inclusief bankmarges (4,1%). De toename van de financieringskosten van de vennootschap volgt hoofdzakelijk uit de verwerving van de twee logistieke sites en de uitgifte van de obligatielening in maart 2014 voor € 60 miljoen ter herfinanciering van de bestaande obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 op vervaldatum gekomen is en terugbetaald is.

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,7 miljoen (- € 0,7 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Offices & Warehouses voor het eerste halfjaar van 2015 bedraagt € 14,2 miljoen (€ 7,9 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 15,6 miljoen (€ 11,5 miljoen) of een stijging met € 4,1 miljoen of 36%, hoofdzakelijk door de stijging van de huurinkomsten en de toename van de toegekende wederinstandstellersvergoedingen van vertrekkende huurders
- het **portefeuilleresultaat** voor een bedrag van - € 2,2 miljoen (- € 2,9 miljoen)
- de **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van € 0,7 miljoen (- € 0,7 miljoen).

Rekening houdend met 16.239.350 dividendgerechtigde aandelen betekent dit voor het eerste semester van 2015 een **operationeel uitkeerbaar resultaat** per aandeel van € 0,96 (€ 0,78).

Op de geconsolideerde balans bestaan de **vaste activa** voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van de vennootschap. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen bedraagt op 30 juni 2015 € 636 miljoen (€ 609 miljoen per 31 december 2014).

De **vlottende activa** bedragen € 19 miljoen (€ 9 miljoen op 31 december 2014) en bestaan voor € 6 miljoen uit handelsvorderingen (voornamelijk vooruitfacturatie van huur voor het derde kwartaal van 2015 en de toegekende maar nog niet ontvangen wederinstandstelsingsvergoedingen van vertrekkende huurders), alsook

voor € 5 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa en voor € 7 miljoen uit overlopende rekeningen (waarvan € 4 miljoen ten gevolge van IFRIC 21 zoals beschreven in toelichting 2.6 'Grondslagen van de financiële verslaggeving').

| KERNCIJFERS PER AANDEEL | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|---|------------|------------|------------|
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 16.239.350 | 14.777.342 | 14.777.342 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | 16.161.835 | 14.672.873 | 14.487.974 |
| Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€) | 0,88 | 1,11 | 0,54 |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€) | 0,96 | 1,56 | 0,78 |
| Nettowaarde (reële waarde) (€) | 19,08 | 19,46 | 18,91 |
| Nettowaarde (investeringswaarde) (€) | 20,02 | 20,36 | 19,9 |
| Marktkapitalisatie (miljoen €) | 347 | 363 | 327 |
| Beurskoers op afsluitingsdatum (€) | 21,385 | 22,50 | 22,11 |
| Premie (+) / discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%) | 12% | 16% | 17% |
| Schuldgraad (max. 65 %) (%) | 50,2% | 46,6% | 49,8% |

Intercity Business Park, Biocartis (onder)



Op 30 juni 2015, na uitkering van het dividend over 2014, bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,08 (€ 19,46 op 31 december 2014). De beurskoers van het aandeel Intervest Offices & Warehouses (INTO) bedraagt op 30 juni 2015 € 21,385 waardoor het aandeel met een premie van 12% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) noteert.

Voor de dividenduitkering over boekjaar 2014 hebben de aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses voor 14,86% van hun aandelen geopteerd voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit heeft op 27 mei 2015 geleid tot een versterking van het **eigen vermogen** van Intervest Offices & Warehouses van € 2,3 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 95.444 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen Intervest Offices & Warehouses 16.239.350 bedraagt vanaf 27 mei 2015. De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2015.

De **langlopende verplichtingen** bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 240 miljoen (€ 171 miljoen op 31 december

2014). Deze bestaan in hoofdzaak voor € 181 miljoen uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2016 en de in maart 2014 uitgegeven obligatieleningen met een netto-opbrengst van € 59 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 4 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 102 miljoen (€ 127 miljoen op 31 december 2014) en bestaan voor € 82 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen met een vervaldag voor 30 juni 2016), voor € 6 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 13 miljoen uit overlopende rekeningen.

De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt 50,2% op 30 juni 2015 (46,6% op 31 december 2014). De stijging met 3,6% ten opzichte van 31 december 2014 is voornamelijk het gevolg van de uitkering van het dividend voor boekjaar 2014 en de verwerving van de logistieke site in Luik.

| EPRA - Kerncijfers ⁷ | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|--|--------------------|------------|------------|
| EPRA Earnings per aandeel (€) | 0,97 | 1,57 | 0,79 |
| EPRA NAW per aandeel (€) | 19,35 | 19,77 | 19,28 |
| EPRA NNNAW per aandeel (€) | 18,72 | 19,02 | 18,48 |
| EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%) | 6,5% | 6,4% | 6,2% |
| EPRA Aangepast NIR (%) | 6,9% | 6,9% | 6,7% |
| EPRA Huurleegstandspercentage (%) | 13,2% | 14,8% | 16,3% |
| EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%) | 17,0% ⁸ | 15,2% | 13,8% |
| EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%) | 14,8% | 13,3% | 11,9% |

7 De commissaris heeft nagegaan of de "EPRA Earnings", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" ratio's berekend werden volgens de definities van de EPRA BPR van december 2014, en of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

8 De stijging van de EPRA Kost Ratio ten opzichte van 31 december 2014 is hoofdzakelijk het gevolg van de verwerving van de logistieke sites in Opglabbeek en in Luik, de vernieuwing van enkele daken met duurzame dakbekleding, de rebranding van de inkomhallen in het kantorenpark Intercity Business Park in Mechelen en een uitgebreider personeelsbestand voor het beheer van het vastgoed.

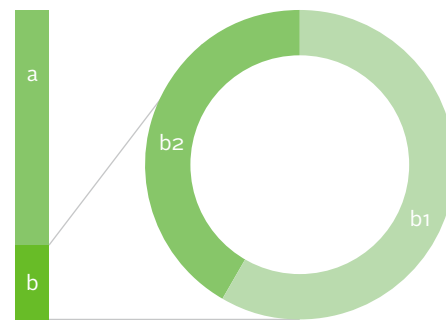
1.7 Financiële structuur op 30 juni 2015

Door de terugbetaling van de obligatielening op 29 juni 2015 en het afsluiten of verlengen van drie langetermijnfinancieringen (zie infra toelichting 2.6) heeft Intervest Offices & Warehouses op 30 juni 2015 een gedegen

financiële structuur die haar toelaat om verder in 2015 haar activiteiten uit te voeren en haar verplichtingen na te komen.

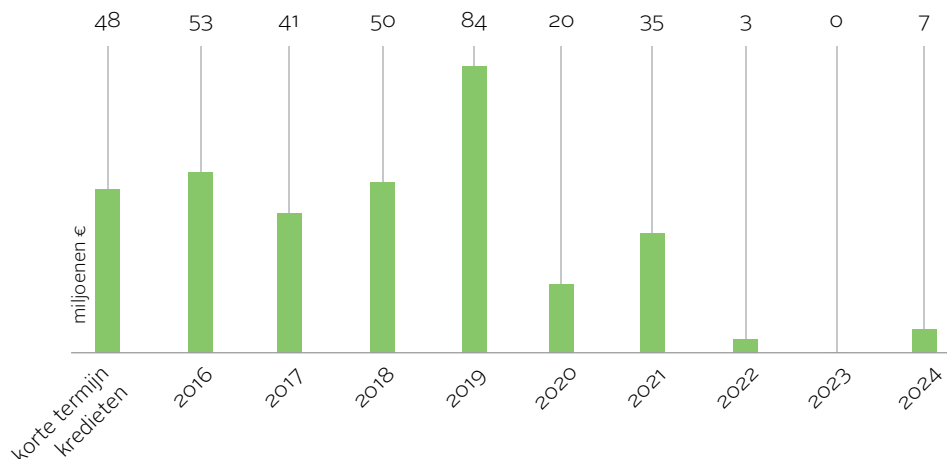
Belangrijkste kenmerken van de financiële structuur op 30 juni 2015

- Bedrag financiële schulden: € 322 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten).
- 76% langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,7 jaar.
- 24% kortetermijnfinancieringen, voor 14% bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 48 miljoen), voor 10% bestaande uit kredieten die begin 2016 op vervaldatum komen (€ 34 miljoen).
- € 19 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij financiële instellingen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften van de vennootschap op te vangen.
- Vervaldatum van de kredietlijnen zijn gespreid tussen 2016 en 2024.
- Spreiding van de financiële schulden over 8 Europese financiële instellingen en obligatiehouders.
- 66% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 34% heeft een variabele rentevoet. Op 30 juni 2015 heeft 70% van de opgenomen financieringen een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 30% een variabele rentevoet.
- De rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 4,0 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2015: 4,0% inclusief bankmarges (4,1% voor het eerste semester van 2014).



| | | |
|----|---|-----|
| a | Langetermijnkredieten | 76% |
| b | Kortetermijnkredieten | 24% |
| b1 | Kredieten met onbeperkte looptijd | 14% |
| b2 | Kredieten die binnen het jaar vervallen | 10% |

- Waarde van de financiële derivaten: € 4,3 miljoen negatief.
- Schuldgraad van 50,2% (wettelijk maximum: 65%) (46,6% op 31 december 2014).
- Er heeft zich in het eerste halfjaar van 2015 één wijziging voorgedaan in de bestaande gecontracteerde convenanten met betrekking tot de maximale schuldgraad van de GVV en dit naar aanleiding van de wijziging in aandeelhoudersstructuur op 17 juni 2015. Op 30 juni 2015 voldoet de GVV aan haar convenanten.



Toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Om een proactief beleid van de schuldgraad te waarborgen, dient een GVV met een schuldgraad hoger dan 50%, als gevolg van artikel 24 van het GVV-KB, een financieel plan op te stellen. Dit plan bevat een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen.

Het beleid van Intervest Offices & Warehouses bestaat uit het handhaven van een schuldgraad die lager dan 55% ligt.

Op 30 juni 2015 bedraagt de schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses 50,2% waardoor de drempel van 50% overschreden is. Een overschrijding heeft een eerste maal op 30 september 2011 plaatsgevonden met een schuldgraad van 50,5%. Daarna heeft de schuldgraad steeds gefluctueerd tussen 46% en 52%. In de loop van haar geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses dus nooit de wettelijke drempel van 65%.

De stijging van de schuldgraad met 3,6% van 46,6% op 31 december 2014 tot 50,2% op 30 juni 2015 is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de logistieke site in Luik en de uitkering van het dividend voor boekjaar 2014.

Op basis van de huidige schuldgraad van 50,2% per 30 juni 2015 heeft Intervest Offices & Warehouses nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 278 miljoen⁹, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 160 miljoen alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden en € 70 miljoen tot 55%.

De waarderingen van de vastgoedportefeuille hebben eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalstructuur zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer € 150 miljoen of 24% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van € 636 miljoen op 30 juni 2015. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield, gebruikt voor de bepaling van de investeringswaarde van het vastgoed, met gemiddeld 2,3% (van 7,6% gemiddeld naar 9,9% gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, gebruikt voor de bepaling van de investeringswaarde van het vastgoed, betekent dit een daling van de lopende huren met € 11,6 miljoen of 24%.

Intervest Offices & Warehouses is hier van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele waarde-dalingen van het vastgoed op te vangen.

Op basis van het huidige opgestelde financieel plan wordt verwacht dat de schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses in de loop van 2015 en 2016 zal fluctueren tussen 47% en 51%, dit ten opzichte van 50,2% op 30 juni 2015.

Bij deze inschatting zijn de volgende theoretische assumpties genomen:

- geen geplande investeringen en desinvesteringen in het tweede semester van 2015, noch in 2016
- de winstreservering die rekening houdt met de voorzieningsverwachting voor boekjaar 2015 en de dividendbetaling over het boekjaar 2015
- een keuzedividend in mei 2016 waarbij het investeringspotentieel dat hierdoor wordt vrijgemaakt wordt aangewend voor balansversterking
- een stabiele waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

Deze verwachting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk 'Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen' in het Verslag van de raad van bestuur in het Jaarverslag 2014.

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses is van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen en dat er momenteel, in functie van de heersende economische en vastgoed trends en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de vennootschap, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden.

De vennootschap zal de evolutie van de schuldgraad nauwgezet opvolgen, de nodige beschermende maatregelen nemen indien zich een onverwachte gebeurtenis zou voordoen die een relatief belangrijke impact heeft op de in dit plan geformuleerde vooruitzichten en zal hierover desgevallend onmiddellijk communiceren.

9 Bij deze berekening wordt in de noemer van de breuk (schulden voor berekening schuldgraad/totaal activa) rekening gehouden met de potentieel gemaakte investeringen.

INTO
LISTED
EURONEXT

1.8 Het aandeel Intervest Offices & Warehouses en wijziging aandeelhoudersstructuur

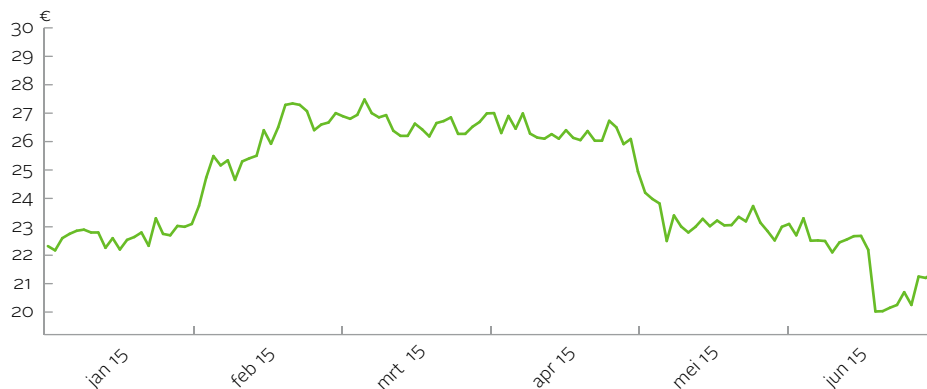
Intervest Offices & Warehouses, een openbare geregelenteerde vastgoedvennootschap, is sinds 1999 genoteerd op de Beurs van Brussel.

Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses (INTO) heeft op 30 juni 2015 het halfjaar 2015 afgesloten op een koers van € 21,385 ten opzichte van € 22,50 op 31 december 2014. De koers van het aandeel van de GVV is in het eerste semester van 2015 bijgevolg gedaald met circa 5%. Het aandeel noteert op 30 juni 2015 met een premie van 12%.

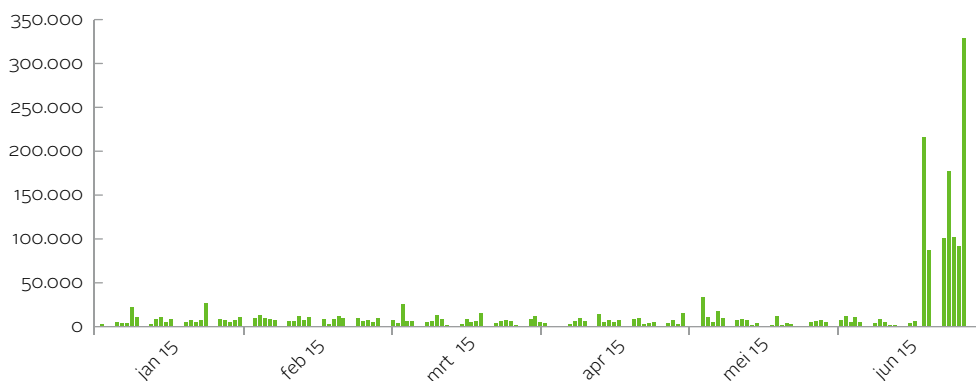
Op 17 juni 2015 heeft NSI nv ("NSI") 5.680.000 Intervest Offices & Warehouses aandelen, of 35% van het kapitaal van de vennootschap verkocht, via een succesvolle private plaatsing door middel van een accelerated book build. De aandelen werden geplaatst bij een brede basis van Belgische en internationale investeerders, aan een prijs van € 19,50 per aandeel.

De bredere aandeelhoudersbasis, gesteund door meerdere referentieaandeelhouders, zorgt voor een betere toegang tot de kapitaalmarkten en verhoogt de liquiditeit van het aandeel. Hierdoor kan de vennootschap verder groeien en kan het aandeel logistiek vastgoed in de portefeuille verder uitbreiden.

Evolutie beurskoers eerste jaarihelft 2015



Verhandeld volume eerste jaarihelft 2015



Per 30 juni 2015 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap¹⁰:

| NAAM | Aantal aandelen | % |
|---|-------------------|----------------|
| NSI Groep | 2.476.241 | 15,25% |
| NSI nv Antareslaan 69-75, NL-2130 KA Hoofddorp (moederonderneming van NSI Beheer II bv dewelke op haar beurt de controle heeft over VastNed Offices Benelux Holding bv - VastNed Offices Benelux Holding bv heeft op haar beurt eveneens de controle over VastNed Offices Belgium Holdings bv die op haar beurt de controle heeft over Belle Etoile nv) | 0 | 0,00% |
| VastNed Offices Benelux Holding bv | 2.451.635 | 15,10% |
| Belle Etoile nv | 24.606 | 0,15% |
| FPIM/SFPI (inclusief de Belfius Groep) | 1.680.000 | 10,35% |
| Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nv/Société Fédérale de Participations et d'Investissement sa (FPIM/SFPI) Louizalaan 32-46A, B-1050 Brussel (moederonderneming van Belfius Bank nv, welke op haar beurt de moederonderneming is van Belfius Verzekeringen nv, welke op haar beurt de moederonderneming is van Belins Finance sa, welke op haar beurt de moederonderneming is van IWI International Wealth Insurer sa) | 0 | 0,00% |
| Belfius Verzekeringen nv | 1.200.000 | 7,39% |
| IWI International Wealth Insurer sa Groothertogdom Luxemburg | 480.000 | 2,96% |
| Petercam | 498.742 | 3,07% |
| Petercam nv Sint-Goedeleplein 19, B-1000 Brussel (dewelke op haar beurt de controle heeft over Petercam Institutional Asset Management nv) | 0 | 0,00% |
| Petercam Institutional Asset Management nv | 498.742 | 3,07% |
| BlackRock | 493.742 | 3,04% |
| BlackRock, Inc. 55 East 52nd Street, New York, NY 10055, U.S.A. (dewelke de ultieme controle heeft over onderstaande vennootschappen) | 0 | 0,00% |
| BlackRock Asset Management Canada Limited | 7.643 | 0,05% |
| BlackRock Asset Management Ireland Limited | 239.651 | 1,48% |
| BlackRock Asset Management North Asia Limited | 321 | 0,00% |
| BlackRock Fund Advisors | 134.143 | 0,83% |
| BlackRock Fund Managers Limited | 10.513 | 0,06% |
| BlackRock Institutional Trust Company, National Association | 96.868 | 0,60% |
| BlackRock International Limited | 4.603 | 0,03% |
| Publiek | 11.090.625 | 68,29% |
| TOTAAL | 16.239.350 | 100,00% |

Op 20 juli 2015 heeft de vennootschap een transparantiemelding ontvangen vanwege Petercam die aangeeft dat het aandeelhouderschap vanaf 15 juli 2015 2,98% bedraagt.

¹⁰ De volledige kennisgevingen alsook de aandeelhoudersstructuur kunnen tevens geraadpleegd worden op de website van Intervest Offices & Warehouses onder de rubrieken Investor Relations/corporate/corporategovernance/aandeelhouderschap/

1.9 Risico's voor de resterende maanden van 2015

Intervest Offices & Warehouses schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2015 als volgt in.

- **Verhuurrisico's:** Gezien de aard van de gebouwen die voornamelijk verhuurd zijn aan nationale en internationale bedrijven is de vastgoedportefeuille in zekere mate conjunctuurgevoelig. Op korte termijn worden evenwel geen directe risico's onderkend die de resultaten van het boekjaar 2015 fundamenteel kunnen beïnvloeden. Verder bestaan er op het vlak van het debiteurenrisico binnen de vennootschap duidelijke en efficiënte interne controleprocedures om dit risico te beperken.
- **Waarde-evolutie van de portefeuille:** Gezien de waarde-evolutie van de gebouwen in belangrijke mate afhankelijk is van de verhuursituatie van de gebouwen (bezettingsgraad, huurinkomsten) zouden de aanhoudende moeilijke economische omstandigheden de waardering van de gebouwen op de Belgische vastgoedmarkt negatief kunnen beïnvloeden.
- **Evolutie van de interestvoeten:** Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement van de GVV afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de kredietportefeuille gestreefd naar een adequate verhouding vreemd vermogen met variabele rente en vreemd vermogen met vaste rente. Op 30 juni 2015 bestaat 70% van de opgenomen kredieten uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. Slechts 30% van de kredietportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan onverwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.

Herentals Logistics 2



1.10 Vooruitzichten voor 2015

In het jaarverslag van 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses haar doelstellingen geformuleerd voor 2015 waarvan in het eerste semester van 2015 reeds een aantal gerealiseerd zijn.

Gegeven de uitdagende Belgische kantorenmarkt en met België als logistieke draaischijf binnen Europa, blijft in 2015 wat investeringen en desinvesteringen betreft het accent liggen op het verschuiven van de verhouding in de vastgoedportefeuille, om op termijn van een ongeveer gelijke verdeling tussen het aandeel kantoren en het logistieke gedeelte te evolueren naar een respectievelijk 40%-60% verhouding. Bij deze verschuiving staan het investeren in up-to-date gebouwen van prima kwaliteit en het verhuren aan eersterangshuurders voorop. Het kantoorgedeelte concentreert zich op de as Antwerpen-Mechelen-Brussel, het logistieke gedeelte op de assen Antwerpen-Brussel en Antwerpen-Luik.

Intervest Offices & Warehouses zet haar investeringsstrategie waarbij het de bedoeling is om het aandeel logistiek vastgoed in de portefeuille te doen groeien, onverminderd verder. Zo is in februari 2015 een logistieke site van 52.000 m² verworven op een toplocatie in Luik voor € 28,6 miljoen waardoor het aandeel logistiek in de totale vastgoedportefeuille toegenomen is met 3% tot 48% op 30 juni 2015.

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.

Gezien de verwachte economische groei in 2015 beperkt is, streeft Intervest Offices & Warehouses ernaar het volume aan nieuwe verhuringen, verlengingen en uitbreidingen in de kantorenmarkt stabiel te houden en te laten groeien voor het logistieke gedeelte van de portefeuille. Daarvoor zal de vennootschap trachten een aantal belangrijke huurcontracten proactief te heronderhandelen.

In dit kader zijn er al een aantal belangrijke contracten in de eerste helft van 2015 heronderhandeld.

Daarnaast wordt in de kantoren verder ingezet op de strategie 'vastgoed als dienstverlening', zijnde enerzijds het blijvend groeiend succes van de turn-key solutions (op maat gemaakte oplossingen van volledige kantoorinrichting) en anderzijds het aanbieden van bijkomende dienstverlening.

In het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen gaat de voornaamste aandacht naar een duurzaam energiebeleid. De vennootschap zal verder de gebouwen in haar portefeuille voor certificatie aan BREEAM voorleggen. Ook energiemonitoring en relighting staan hierbij hoog op de agenda.

In 2015 zijn er voor Intervest Offices & Warehouses geen herfinancieringen meer aan de orde en verwacht wordt dat de financieringskosten zullen dalen na de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen die op 29 juni 2015 heeft plaatsgevonden.

Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2015 zal het brutodividend voor het boekjaar 2015 hoger liggen dan vorig jaar. Dit resultaat vloeit voornamelijk voort uit de stijging van de huurinkomsten door de verwerving van de logistieke sites in Opglabbeek in december 2014 en in Luik in februari 2015, door de toename van de toegekende wederinstandstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders en door de lagere financieringskosten in de tweede jaarhelft van 2015.

Intervest Offices & Warehouses verwacht dat het operationeel uitkeerbaar resultaat voor boekjaar 2015 zich zal bevinden tussen € 1,78 en € 1,89 per aandeel (€ 1,56 voor boekjaar 2014) behoudens onverwachte fluctuaties van de rente en zonder rekening te houden met desinvesteringen. Rekeninghoudend met een uitkeeringspercentage van 90% zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2015 een brutodividend aangeboden worden tussen € 1,60 en € 1,70 per aandeel (€ 1,40 voor boekjaar 2014). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2015 (€ 21,385) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 7,5% en 7,9%.

2. GECONSOLIDEERDE VERKORTE HALFJAARCIJFERS

2.1 Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

| in duizenden € | 30.06.2015 | 30.06.2014 |
|--|---------------|----------------------|
| Huurinkomsten | 23.023 | 19.844 |
| Met verhuur verbonden kosten | 27 | -9 |
| NETTOHUURESULTAAT | 23.050 | 19.835 |
| Recuperatie van vastgoedkosten | 2.812 | 369 |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 7.096 | 6.516 ¹¹ |
| Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling | -211 | -81 |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | -7.096 | -6.516 ¹¹ |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | 41 | 77 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 25.692 | 20.200 |
| Technische kosten | -785 | -531 |
| Commerciële kosten | -173 | -80 |
| Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen | -519 | -393 |
| Beheerskosten van het vastgoed | -1.317 | -1.197 |
| Andere vastgoedkosten | -237 | -21 |
| Vastgoedkosten | -3.031 | -2.222 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 22.661 | 17.978 |
| Algemene kosten | -848 | -789 |
| Andere operationele opbrengsten en kosten | 93 | 27 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | 21.906 | 17.216 |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | 120 | -589 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -2.331 | -2.572 |
| Ander portefeuilleresultaat | 29 | 247 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | 19.724 | 14.302 |
| Financiële opbrengsten | 6 | 37 |
| Netto interestkosten | -6.167 | -5.767 |
| Andere financiële kosten | -4 | -3 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) | 728 | -695 |
| FINANCIEEL RESULTAAT | -5.437 | -6.428 |
| RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN | 14.287 | 7.874 |
| Belastingen | -127 | -18 |
| NETTORESULTAAT | 14.160 | 7.856 |

11 De vergelijkende cijfers zijn aangepast aan IFRIC 21 dat van toepassing is op de jaarrekening van 2015 (zie "Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarcijfers" in toelichting 2.6 van dit halfjaarlijks financieel verslag).

| in duizenden € | 30.06.2015 | 30.06.2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| NETTORESULTAAT | 14.160 | 7.856 |
| Toelichting: | | |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat | 15.614 | 11.465 |
| Portefeuilleresultaat | -2.182 | -2.914 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) | 728 | -695 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Aandeelhouders van de moedermaatschappij | 14.161 | 7.857 |
| Minderheidsbelangen | -1 | -1 |
| RESULTAAT PER AANDEEL | 30.06.2015 | 30.06.2014 |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 16.239.350 | 14.777.342 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | 16.161.835 | 14.487.974 |
| Nettoresultaat (€) | 0,88 | 0,54 |
| Verwaterd nettoresultaat (€) | 0,88 | 0,54 |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat (€) | 0,96 | 0,78 |

2.2 Verkort geconsolideerd globaalresultaat

| in duizenden € | 30.06.2015 | 30.06.2014 |
|---|---------------|--------------|
| NETTORESULTAAT | 14.160 | 7.856 |
| Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening) | | |
| Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten voor kasstroomafdekkingen | 0 | 128 |
| GLOBAALRESULTAAT | 14.160 | 7.984 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Aandeelhouders van de moedermaatschappij | 14.161 | 7.985 |
| Minderheidsbelangen | -1 | -1 |

2.3 Verkorte geconsolideerde balans

| ACTIVA in duizenden € | 30.06.2015 | 31.12.2014 |
|--|----------------|----------------|
| Vaste activa | 637.227 | 609.722 |
| Immateriële vaste activa | 8 | 16 |
| Vastgoedbeleggingen | 635.726 | 609.476 |
| Andere materiële vaste activa | 239 | 215 |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa | 1.254 | 15 |
| Vlottende activa | 19.264 | 8.868 |
| Handelsvorderingen | 6.288 | 3.861 |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa | 5.170 | 1.655 |
| Kas en kasequivalenten | 1.202 | 1.259 |
| Overlopende rekeningen | 6.604 | 2.093 |
| TOTAAL ACTIVA | 656.491 | 618.590 |

| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden € | 30.06.2015 | 31.12.2014 |
|---|----------------|----------------|
| EIGEN VERMOGEN | 309.944 | 314.167 |
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij | 309.910 | 314.132 |
| Kapitaal | 147.980 | 147.110 |
| Uitgiftepremies | 84.220 | 82.785 |
| Reserves | 63.549 | 67.945 |
| Nettoresultaat van het boekjaar | 14.161 | 16.292 |
| Minderheidsbelangen | 34 | 35 |
| VERPLICHTINGEN | 346.547 | 304.423 |
| Langlopende verplichtingen | 244.859 | 177.162 |
| Langlopende financiële schulden | 239.924 | 171.478 |
| <i>Kredietinstellingen</i> | 180.562 | 112.184 |
| <i>Obligatielening</i> | 59.359 | 59.291 |
| <i>Financiële leasing</i> | 3 | 3 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 4.337 | 5.066 |
| Andere langlopende verplichtingen | 598 | 618 |
| Kortlopende verplichtingen | 101.688 | 127.261 |
| Voorzieningen | 0 | 172 |
| Kortlopende financiële schulden | 82.062 | 112.465 |
| <i>Kredietinstellingen</i> | 82.061 | 37.533 |
| <i>Obligatielening</i> | 0 | 74.925 |
| <i>Financiële leasing</i> | 1 | 7 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 6.489 | 3.656 |
| Andere kortlopende verplichtingen | 187 | 187 |
| Overlopende rekeningen | 12.950 | 10.781 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 656.491 | 618.590 |

2.4 Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

| in duizenden € | 30.06.2015 | 30.06.2014 |
|---|----------------|---------------|
| KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR | 1.259 | 691 |
| 1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten | 5.743 | 10.114 |
| Operationeel resultaat | 19.724 | 14.302 |
| Betaalde interesten | -8.920 | -7.071 |
| Andere niet-operationele elementen | 604 | -679 |
| Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen | -1.139 | 3.914 |
| • Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa | 64 | 70 |
| • Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | -120 | 589 |
| • Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 2.331 | 2.572 |
| • Ander portefeuilleresultaat | -29 | -247 |
| • Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) | -728 | 695 |
| • Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders | -157 | 247 |
| • Nog niet geïnde wederinstaatstellingsvergoedingen | -2.500 | 0 |
| • Overige niet-kasstroomverrichtingen | 0 | -12 |
| Variatie in de behoefte van het werkkapitaal | -4.526 | -352 |
| Beweging van activa | -4.578 | 270 |
| Beweging van verplichtingen | 52 | -622 |
| 2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten | -19.545 | -913 |
| Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen | -2.139 | -2.808 |
| Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen | 0 | -139 |
| Verwerving aandelen van vastgoedvennootschappen | -20.987 | 0 |
| Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen | 3.663 | 2.038 |
| Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa | -82 | -4 |
| 3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 13.745 | -9.546 |
| Terugbetaling van leningen | -86.479 | -60.746 |
| Opname van leningen | 118.622 | 7.000 |
| Uitgifte obligatielening | 0 | 59.190 |
| Aflossing van financiële leaseverplichtingen | -6 | -4 |
| Ontvangen/teruggestorte langlopende verplichtingen als waarborg | -9 | 9 |
| Betaling van dividenden | -18.383 | -14.995 |
| KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR | 1.202 | 346 |

2.5 Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

| in duizenden € | Kapitaal | Uitgifte premies | Reserves | Netto- resultaat van het boekjaar | Minderheids- belangen | Totaal eigen vermogen |
|--|----------------|------------------|---------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Balans op 31 december 2013 | 131.447 | 65.190 | 55.265 | 34.582 | 37 | 286.521 |
| Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2014 | | | 128 | 7.857 | -1 | 7.984 |
| Overboekingen door resultaatverdeling 2013: | | | | | | |
| Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed | | | 7.827 | -7.827 | | 0 |
| Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | | | 14 | -14 | | 0 |
| Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding | | | 2.166 | -2.166 | | 0 |
| Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren | | | 2.505 | -2.505 | | 0 |
| Onttrekking van de andere reserves | | | -12 | | | -12 |
| Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2013 | 3.211 | 3.864 | | | | 7.075 |
| Dividenden boekjaar 2013 | | | | -22.070 | | -22.070 |
| Balans op 30 juni 2014 | 134.657 | 69.054 | 67.894 | 7.857 | 36 | 279.498 |
| Balans op 31 december 2014 | 147.110 | 82.785 | 67.945 | 16.292 | 35 | 314.167 |
| Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2015 | | | | 14.161 | -1 | 14.160 |
| Overboekingen door resultaatverdeling 2014: | | | | | | |
| Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed | | | -5.685 | 5.685 | | 0 |
| Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | | | -719 | 719 | | 0 |
| Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding | | | -344 | 344 | | 0 |
| Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren | | | 2.352 | -2.352 | | 0 |
| Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2014 | 870 | 1.435 | | | | 2.305 |
| Dividenden boekjaar 2014 | | | | -20.688 | | -20.688 |
| Balans op 30 juni 2015 | 147.980 | 84.220 | 63.549 | 14.161 | 34 | 309.944 |

2.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

| BEDRIJFSEGMENTERING | Kantoren | | Logistieke gebouwen | | Corporate | | Totaal | |
|--|---------------|---------------|---------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2015 | 30.06.2014 | 30.06.2015 | 30.06.2014 | 30.06.2015 | 30.06.2014 | 30.06.2015 | 30.06.2014 |
| in duizenden € | | | | | | | | |
| Huurinkomsten | 12.647 | 12.139 | 10.376 | 7.705 | | | 23.023 | 19.844 |
| Met verhuur verbonden kosten | 5 | 1 | 22 | -10 | | | 27 | -9 |
| Met beheer verbonden kosten en opbrengsten | 2.556 | 335 | 86 | 30 | | | 2.642 | 365 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 15.208 | 12.475 | 10.484 | 7.725 | | | 25.692 | 20.200 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE | 13.368 | 11.062 | 9.384 | 6.984 | -846 | -830 | 21.906 | 17.216 |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | 172 | 0 | -52 | -589 | | | 120 | -589 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -2.352 | -2.126 | 21 | -446 | | | -2.331 | -2.572 |
| Ander portefeulieresultaat | -335 | -62 | 364 | 309 | | | 29 | 247 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT | 10.853 | 8.874 | 9.717 | 6.258 | -846 | -830 | 19.724 | 14.302 |
| Financieel resultaat | | | | | -5.437 | -6.428 | -5.437 | -6.428 |
| Belastingen | | | | | -127 | -18 | -127 | -18 |
| NETTORESULTAAT | 10.853 | 8.874 | 9.717 | 6.258 | -6.410 | -7.276 | 14.160 | 7.856 |
| BEDRIJFSEGMENTERING: KERNCIJFERS | Kantoren | | Logistieke gebouwen | | Totaal | | | |
| in duizenden € | 30.06.2015 | 30.06.2014 | 30.06.2015 | 30.06.2014 | 30.06.2015 | 30.06.2014 | 30.06.2015 | 30.06.2014 |
| Reële waarde van vastgoedbeleggingen | 332.468 | 336.751 | 303.258 | 241.052 | 635.726 | 577.803 | | |
| Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen | 340.780 | 345.170 | 310.839 | 247.078 | 651.619 | 592.248 | | |
| Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²) | 229.669 | 229.669 | 487.244 | 367.045 | 716.913 | 596.714 | | |
| Bezettingsgraad van vastgoedbeleggingen (%) | 84% | 83% | 93% | 90% | 88% | 85% | | |

Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarcijfers

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving". In deze verkorte halfjaarcijfers

worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2014.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2015

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap: Annual Improvements to IFRSs (2010-2012) (1/2/2015); Annual Improvements to IFRSs (2011-2013) (1/1/2015); Amendments to IAS 19 *Employee Benefits – Employee Contributions* (1/2/2015);

IFRIC 21 – *Levies* (1/7/2014) geeft aan in welke omstandigheden een heffing opgelegd door de overheid moet worden geboekt in overeenstemming met IAS 37 *Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*. Deze interpretatie, die van toepassing is op de geconsolideerde jaarrekening van 2015, heeft geen belangrijke invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep maar beïnvloedt wel de evolutie van het resultaat tijdens het boekjaar door het gewijzigde moment van erkenning van de onroerende voorheffing met betrekking tot leegstaande ruimtes als schuld en kost in de loop van het boekjaar. De vennootschap kent geen andere overheidsheffingen waarbij de opname van een verplichting qua moment en omvang wijzigt onder toepassing van deze interpretatie.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2015

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, worden verwacht geen materiële impact te hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de GVV: IFRS 9 *Financial Instruments and subsequent amendments* (1/1/2018); IFRS 14 *Regulatory Deferral Accounts* (1/1/2016); IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers* (1/1/2017); Amendments to IFRS 11 *Joint Arrangements – Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations* (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 38 *Property, Plant and Equipment and Intangible Assets – Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation* (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 41 *Agriculture: Bearer Plants* (1/1/2016); Annual Improvements to IFRSs (2012-2014) (1/1/2016); Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28 *Investment Entities: Applying the Consolidation Exception* (1/1/2016); Amendments to IFRS 10 and IAS 28 *Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture* (not yet endorsed in the EU); Amendments to IAS 1 *Presentation of Financial Statements – Disclosure Initiative* (1/1/2016); Amendments to IAS 27 *Separate Financial Statements – Equity Method* (1/1/2016).

Evolutie van de vastgoedbeleggingen

| in duizenden € | 30.06.2015 | | | 30.06.2014 | | |
|--|----------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------|----------------|
| | Kantoren | Logistiek vastgoed | Totaal | Kantoren | Logistiek vastgoed | Totaal |
| Balans op 1 januari | 332.966 | 276.510 | 609.476 | 337.503 | 243.206 | 580.709 |
| • Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen | 1.855 | 285 | 2.140 | 1.374 | 779 | 2.153 |
| • Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen | 0 | 30.107 | 30.107 | 0 | 0 | 0 |
| • Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen | 0 | 0 | 0 | 0 | 139 | 139 |
| • Verkopen van vastgoedbeleggingen | 0 | -3.666 | -3.666 | 0 | -2.627 | -2.627 |
| • Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -2.353 | 22 | -2.331 | -2.126 | -445 | -2.571 |
| Balans op 30 juni | 332.468 | 303.258 | 635.726 | 336.751 | 241.052 | 577.803 |
| OVERIGE INFORMATIE | | | | | | |
| Investeringswaarde van het vastgoed | 340.780 | 310.839 | 651.619 | 345.170 | 247.078 | 592.248 |

De verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen betreft de reële waarde van de logistieke site van circa 52.000 m² in Luik op datum van verwerving in februari 2015.

De verkopen van vastgoedbeleggingen bevatten in het eerste semester van 2015 de verkoop van een niet-strategisch semi-industrieel gebouw gelegen in Duffel, Notmeir met een reële waarde van € 3,7 miljoen op 31 december 2014.

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie:

- niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie.

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

Cochlear, Mechelen Campus



Pharma Logistics (DHL), Mechelen Oude Baan



Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

Voor een update van de toekomstige minimum huurinkomsten op 30 juni 2015 wordt verwezen naar de bespreking van de verhuuractiviteiten en de evolutie van de portefeuille in paragrafen 1.1 en 1.4 (supra) van het tussentijds jaarverslag.

Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur van Intervest Offices & Warehouses per 30 juni 2015 is gegeven in paragraaf 1.7 (supra) van het tussentijds jaarverslag.

Er zijn in het eerste halfjaar van 2015 drie kredietovereenkomsten afgesloten of verlengd:

- een krediet dat in 2015 op vervaldatum is gekomen (€ 40 miljoen) is in januari 2015 geherfinancierd bij dezelfde financiële instelling, aan marktconforme voorwaarden met looptijden tot in 2017 en 2018
- een kredietovereenkomst voor een bedrag van € 10 miljoen bij een nieuwe financiële instelling aan marktconforme voorwaarden met looptijd tot 2019
- de verhoging met € 30 miljoen financiering bij een bestaande financiële instelling met een looptijd tot 2019 voor de verwerving van de logistieke site in Luik.

Op 29 juni 2015 is de obligatielening van € 75 miljoen terugbetaald.

Hierdoor heeft de vennootschap haar financieringen voor het boekjaar 2015 reeds volledig afgerond.

De vennootschap heeft in het eerste semester van 2015 voor € 60 miljoen nieuwe indekkingsovereenkomsten (renteswaps) afgesloten met looptijden tussen de 4 en 7 jaar (zie infra overzicht reële waarde van de financiële derivaten op 30 juni 2015).

Luik (Herstal)



Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Intervest Offices & Warehouses bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen

en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS).

| Samenvatting financiële instrumenten | | | 30.06.2015 | | 31.12.2014 | |
|--|------------|--------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| (in duizenden €) | Categoriën | Niveau | Boek-waarde | Reële waarde | Boek-waarde | Reële waarde |
| FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF | | | | | | |
| Vaste activa | | | | | | |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa | A | 2 | 1.254 | 1.254 | 15 | 15 |
| Vlottende activa | | | | | | |
| Handelsvorderingen | A | 2 | 6.288 | 6.288 | 3.861 | 3.861 |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa | A | 2 | 5.170 | 5.170 | 1.655 | 1.655 |
| Kas en kasequivalenten | B | 2 | 1.202 | 1.202 | 1.259 | 1.259 |
| FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF | | | | | | |
| Langlopende verplichtingen | | | | | | |
| Langlopende financiële schulden (rentedragend) | A | 2 | 239.924 | 245.776 | 171.679 | 175.513 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | C | 2 | 4.337 | 4.337 | 5.066 | 5.066 |
| Andere langlopende verplichtingen | A | 2 | 598 | 598 | 618 | 618 |
| Kortlopende verplichtingen | | | | | | |
| Kortlopende financiële schulden (rentedragend) | A | 2 | 82.062 | 82.062 | 112.465 | 113.811 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | A | 2 | 6.489 | 6.489 | 3.656 | 3.656 |
| Andere kortlopende verplichtingen | A | 2 | 187 | 187 | 187 | 187 |

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- activa of passiva, gehouden aan reële waarde via winst- en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie van de reële waarden:

- niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk gebaseerd op niet (extern) observeerbare informatie.

De financiële instrumenten van Intervest Offices & Warehouses stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- voor de rubrieken “Andere langlopende financiële verplichtingen” en “Andere kortlopende financiële verplichtingen” die de interest rate swaps betreffen, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen
- de reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele interestvoet dragen
- bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement; financiële schulden met een variabele rentevoet of ingedekt door een financieel derivaat zijn bij deze berekening buiten beschouwing gelaten.

Tabel: Reële waarde van de financiële derivaten op 30 juni 2015

| in duizenden € | Startdatum | Einddatum | Rentevoet | Contractueel notioneel bedrag | Hedge accounting | Reële waarde | | |
|---|------------|------------|------------|-------------------------------|------------------|--------------|---------------|---------------|
| | | | | | | Ja/Nee | 30.06.15 | 31.12.14 |
| 1 | IRS | 02.01.2012 | 02.01.2017 | 2,3350% | 50.000 | Nee | -1.775 | -2.309 |
| 2 | IRS | 02.01.2012 | 01.01.2017 | 2,1400% | 10.000 | Nee | -325 | -422 |
| 3 | IRS | 02.01.2012 | 01.01.2018 | 2,3775% | 10.000 | Nee | -584 | -694 |
| 4 | IRS | 02.01.2012 | 01.01.2018 | 2,3425% | 10.000 | Nee | -575 | -681 |
| 5 | IRS | 30.04.2014 | 30.04.2019 | 1,2725% | 10.000 | Nee | -403 | -480 |
| 6 | IRS | 30.04.2014 | 30.04.2019 | 1,2725% | 10.000 | Nee | -403 | -480 |
| 7 | IRS | 18.06.2015 | 18.06.2022 | 0,7800% | 15.000 | Nee | -90 | 0 |
| 8 | IRS | 30.06.2015 | 30.06.2020 | 0,4960% | 15.000 | Nee | -67 | 0 |
| 9 | IRS | 18.06.2015 | 18.06.2021 | 0,6300% | 15.000 | Nee | -70 | 0 |
| 10 | IRS | 26.06.2015 | 26.06.2019 | 0,3300% | 15.000 | Nee | -45 | 0 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | | | | | | | -4.337 | -5.066 |

Deze interest rate swaps hebben op 30 juni 2015 een negatieve marktwaarde van - € 4,3 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 160 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Intervest Offices & Warehouses classificeert op 30 juni 2015 geen enkele renteswap als kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Verbonden partijen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2015 geen wijzigingen voorgedaan in het type transacties dat plaatsvindt met verbonden partijen ten opzichte van de beschrijving in Toelichting 22 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2014.

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de vennootschap enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen en artikelen 36 tot 38 van de GVV-Wet) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

Deze procedure ter voorkoming van belangenconflicten is toegepast op 23 en 24 april 2015 betreffende het verzoek van de grootaandeelhouder NSI nv (via haar dochteronderneming Vastned Offices Benelux Holding bv) om medewerking te verlenen bij de voorbereiding van een mogelijke verkooptransactie van NSI's aandelen in Intervest Offices & Warehouses door middel van een versnelde orderplaatsing ("accelerated book building") aan institutionele investeerders. Het verzoek hield in dat het management van de vennootschap (i) bepaalde juridische, financiële en boekhoudkundige due diligence vragenlijsten met betrekking tot de vennootschap in het kader van de transactie zou beantwoorden, (ii) ten aanzien van bepaalde potentiële investeerders zou deelnemen aan management presentaties over de vennootschap, (iii) roadshows met betrekking tot de vennootschap zou organiseren of eraan deelnemen en (iv) onderhandelingen voeren met betrekking tot de verzaking van de financierende banken van de vennootschap aan de controlewijzigingsbepalingen ingevolge de transactie.

Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2015 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke rechten en verplichtingen van de vennootschap zoals beschreven in Toelichting 26 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2014, met uitzondering van het feit dat de Rechtbank van Eerste Aanleg van Antwerpen Intervest Offices & Warehouses in het ongelijk gesteld heeft in de zaak van de betwiste belastingaanslagen dd 1999. Intervest Offices & Warehouses analyseert momenteel de mogelijkheden voor een beroepsprocedure.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2015.

Hammer, Intercity Business Park



Rens Accountants, Mechelen Campus



2.7 Verslag van de commissaris

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV,
OPENBARE GEREGLAMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG INZAKE HET BEPERKT NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE
FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2015

Aan de raad van bestuur

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de verkorte geconsolideerde balans op 30 juni 2015, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkorte geconsolideerde overzicht van het globaalresultaat, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben het beperkt nazicht uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standard IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de verkorte geconsolideerde balans bedragen 656.491(000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 14.161(000) EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van het door ons uitgevoerde beperkt nazicht.

Reikwijdte van het beperkt nazicht

We hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – *Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere werkzaamheden van beperkt nazicht. De reikwijdte van een beperkt nazicht is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt het beperkt nazicht ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Conclusie

Gebaseerd op het door ons uitgevoerde beperkt nazicht, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 – Tussentijdse financiële verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie.

Antwerpen, 27 juli 2015

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

2.8 Financiële kalender



3. VERKLARING BIJ HET HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Paul Christiaens (voorzitter), Nick van Ommen, EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, Johan Buijs, Daniel van Dongen, Thomas Dijkstra en Nico Tates, dat bij zijn weten,

- de verkorte halfjaarcijfers, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Offices & Warehouses nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- het tussentijds jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte halfjaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte halfjaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden.

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 27 juli 2015.

Over Intervest Offices & Warehouses. Intervest Offices & Warehouses NV, opgericht in 1996, 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 en Antwerpen - Luik. Intervest Offices & Warehouses onderscheidt zich bij het verhuren van kantoorruimte door het aanbieden van 'turn-key solutions', een totaaloplossing gaande van plannen, inrichten en 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>