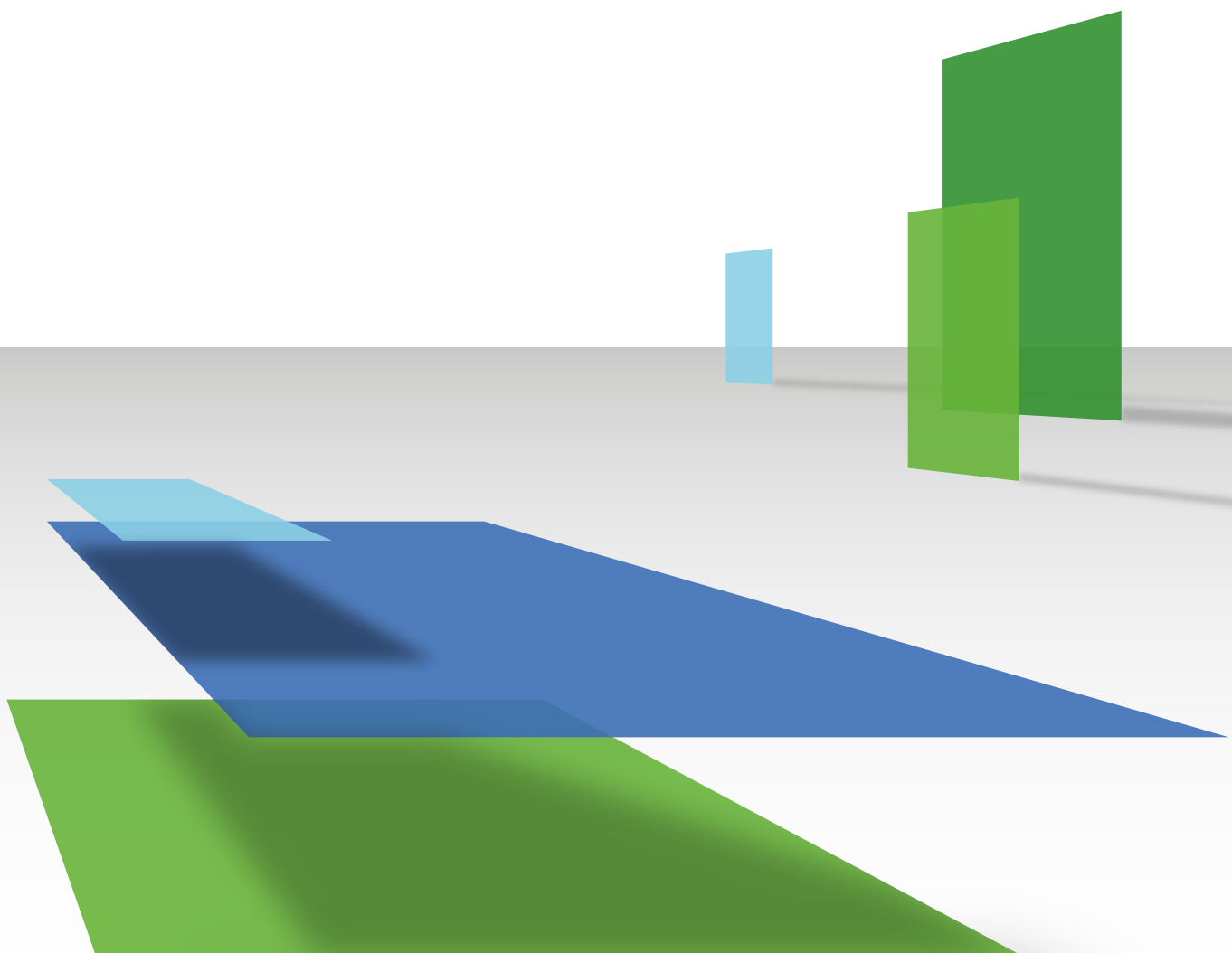


HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2016



Inhoudstafel

1.	Tussentijds halfjaarverslag eerste semester 2016	4
1.1.	Heroriëntering van de vastgoedportefeuille	5
1.2.	Verhuuractiviteiten	9
1.3.	Operationeel resultaat	12
1.4.	Vastgoedportefeuille op 30 juni 2016	12
1.5.	Marktsituatie van het bedrijfsmatig vastgoed in 2016	19
1.6.	Analyse van de resultaten	20
1.7.	Financiële structuur op 30 juni 2016	22
1.8.	Het aandeel Intervest Offices & Warehouses, wijziging aandeelhouders- structuur en vernieuwde bestuursorganen	24
1.9.	Risico's voor de resterende maanden van 2016	26
1.10.	Vooruitzichten voor 2016	27
2.	Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	28
2.1.	Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	28
2.2.	Verkort geconsolideerd globaalresultaat	29
2.3.	Verkorte geconsolideerde balans	30
2.4.	Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht	31
2.5.	Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	32
2.6.	Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	33
2.7.	Verslag van de commissaris	39
2.8.	Financiële kalender	40
3.	Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	40

Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur over de periode 01.01.2016 tot 30.06.2016

- Aankondiging van stevige groei in de komende drie jaar, gestoeld op een heroriëntering in de kantorenportefeuille en een verdere uitbreiding in het logistiek vastgoed
- Herschikking in de portefeuille ingezet met desinvestering van 4 kantoorgebouwen en één semi-industrieel gebouw in de Brusselse periferie
- Verhouding van 51% logistiek vastgoed en 49% kantoorgebouwen op 30 juni 2016
- Bezettingsgraad gestegen in het eerste semester 2016 naar 91% op 30 juni 2016; 96% in de logistieke portefeuille, 87% voor de kantorenportefeuille
- Verhuurtransacties voornamelijk in de logistieke portefeuille: verhuringen aan nieuwe huurders voor 5% en verlengingen en uitbreidingen voor 21% van de jaarlijkse huurinkomsten van het logistieke segment
- Quasi stabiele reële waarde¹ van de vastgoedportefeuille in het eerste semester van 2016
- Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel: € 0,88 in het eerste semester van 2016 (€ 0,96 in het eerste semester van 2015)
- Stijging van het onderliggend operationeel uitkeerbaar resultaat (zonder rekening te houden met de éénmalig toegekende wederinstaatstellingsvergoeding van 2015) met € 0,07 per aandeel of circa 9%, van € 0,81 voor het eerste semester van 2015 naar € 0,88 voor het eerste semester van 2016, voornamelijk door lagere financieringskosten
- Versterking van het eigen vermogen in het eerste semester 2016 met € 11,6 miljoen door keuzedividend waarbij 57% van aandeelhouders kiest voor aandelen
- Schuldgraad: 47,4% op 30 juni 2016 (48,2% op 31 december 2015)
- Gemiddelde rentevoet van de financieringen: 3,1% in het eerste semester 2016 (4,0% in het eerste semester 2015)
- Vernieuwde aandeelhoudersstructuur en bestuursorganen
- Verwacht operationeel uitkeerbaar resultaat voor 2016 tussen € 1,65 en € 1,75 per aandeel met een minimum brutodividend van € 1,40 (dividenduitkeringspercentage: 80-85%)

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

1. Tussentijds halfjaarverslag eerste semester 2016

Intervest Offices & Warehouses kent een actief eerste semester in 2016, waarbij de doelstelling van een strategische verschuiving in de vastgoedportefeuille naar een verhouding van circa 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen, gehandhaafd blijft.

Aan de basis ligt een stevig groeiplan voor de komende 3 jaar gestoeld op verdere investeringen in logistiek vastgoed in combinatie met een heroriëntering in de kantorenportefeuille. Zo is in het eerste semester van 2016 al een eerste stap gezet met het desinvesteren van 4 kantoorgebouwen en een semi-industrieel pand in de Brusselse periferie.

In de kantorenmarkt zijn de verhuringen aan nieuwe huurders en uitbreidingen van bestaande huurders in het eerste semester van 2016 eerder beperkt gebleven. In het logistiek vastgoed werden in de eerste helft van 2016 huurovereenkomsten met nieuwe huurders afgesloten ten belope van 5% van de jaarlijkse huurinkomsten van dit segment. Daarnaast werden verlengingen en uitbreidingen van bestaande huurovereenkomsten gerealiseerd voor 21% van de jaarlijkse huurinkomsten van het logistieke segment.

De aandeelhoudersstructuur van Intervest Offices & Warehouses heeft in de loop van het eerste semester 2016 belangrijke wijzigingen ondergaan. De free float van de vennootschap is gestegen van 74% op 31 december 2015 naar 82% op 30 juni 2016, door de verdere verkoop van de aandelenparticipatie aangehouden door NSI (voorheen meerderheidsaandeelhouder met meer dan 50%). De bredere aandeelhoudersbasis, gesteund door meerdere institutionele aandeelhouders, zorgt voor een betere toegang tot de kapitaalmarkten en schuldfinancieringen en verhoogt de liquiditeit van het aandeel.

Het resultaat van het keuzedividend waarbij 57% van de aandeelhouders kiest voor aandelen, zorgt voor een versterking van het eigen vermogen en weerspiegelt het vertrouwen van de markt in de groeiplannen.

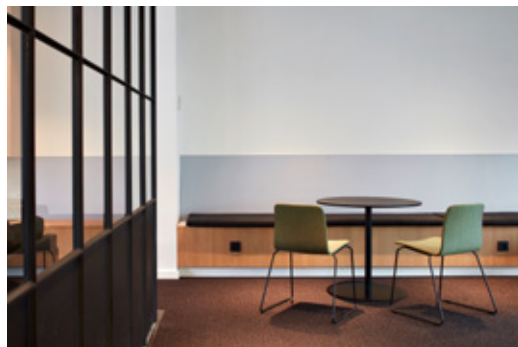
Ten gevolge van de gewijzigde aandeelhoudersstructuur en om haar groeiplannen uit te voeren is een herschikking in de raad van bestuur doorgevoerd. Verder is het directiecomité uitgebreid met een cio (chief investment officer) en zijn de ceo en cfo voortaan 100% actief voor de vennootschap.

Het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel bedraagt voor het eerste semester van 2016 € 0,88 in vergelijking met € 0,96 in het eerste semester van 2015. Zonder rekening te houden met de éénmalige wederinstaatstellingsvergoeding in 2015 bedroeg het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel voor het eerste semester van 2015 € 0,81. Het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,88 voor het eerste semester van 2016 betekent bijgevolg een stijging van € 0,07 per aandeel of circa 9% ten opzichte van het vergelijkbare operationeel uitkeerbaar resultaat van het eerste semester van 2015, voornamelijk door lagere financieringskosten.

▼ RE:flex Mechelen

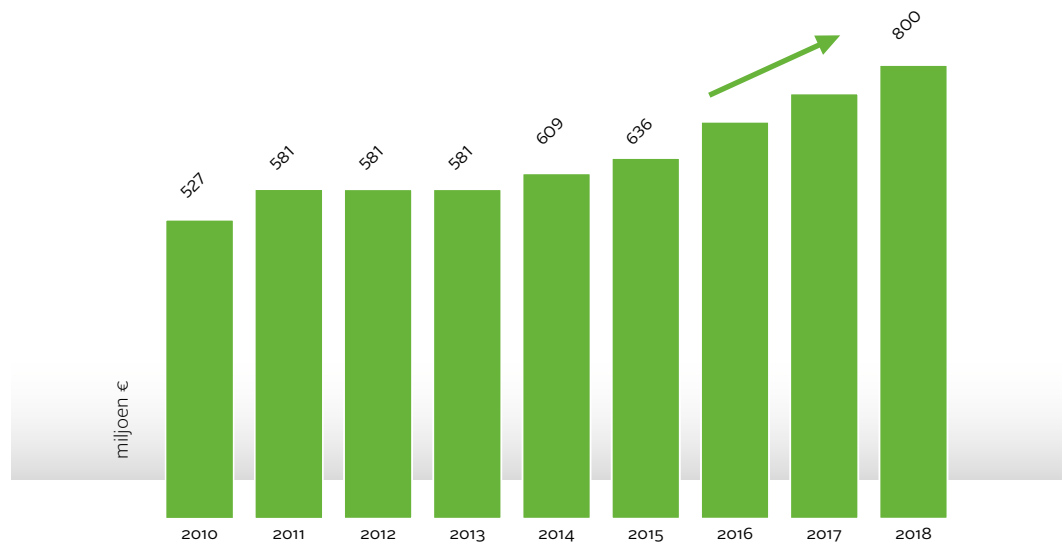


▼ RE:flex Berchem



1.1. Heroriëntering van de vastgoedportefeuille

Aankondiging groeistrategie²



Intervest Offices & Warehouses heeft in maart 2016 een stevig **groeiplan** aangekondigd. In de volgende 3 jaar wil de vennootschap zorgen voor een groei van de vastgoedportefeuille tot circa **€ 800 miljoen**, om tegen eind 2018 circa € 500 miljoen in logistiek vastgoed en circa € 300 miljoen in kantoren te vertegenwoordigen of een strategische verschuiving in de vastgoedportefeuille naar een verhouding van circa 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen.

De strategie van Intervest Offices & Warehouses voor het **logistieke segment** is gericht op het investeren in moderne geclusterde logistieke sites om de synergievoordelen voor zowel de klanten als Intervest Offices & Warehouses te maximaliseren. Dit met een brede oriëntatie, namelijk binnen een straal van 150 km rond Antwerpen, bij voorkeur op locaties die multimodaal bereikbaar zijn.

De strategie van Intervest Offices & Warehouses in de **kantorenmarkt** is gericht op het investeren in inspirerende multi-tenant kantoren op goed bereikbare locaties in grote agglomeraties in Vlaanderen in gebouwen waar werken en beleving samen gaan. Een doorgedreven servicegerichte en flexibele benadering van de huurders is daarbij kenmerkend.

Verdere investeringen in logistiek vastgoed op strategische locaties vinden plaats in parallel met een heroriëntering in de kantorenportefeuille door de desinvestering van niet-strategische panden en de herinvestering in gebouwen met een bijzonder karakter zowel op vlak van multifunctionaliteit, architectuur, duurzaamheid als kwaliteit.

Intervest Offices & Warehouses geeft hierbij prioriteit aan de herontwikkeling van **Diegem Campus**, tot een vernieuwend, inspirerend en servicegericht concept, waar werken een aangename beleving is (zie verder 'Diegem Campus wordt Greenhouse BXL').

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

² Voor de volledige beschrijving van de aangekondigde groeistrategie wordt verwezen naar het persbericht van 25 maart 2016.

De groeistrategie is onderbouwd met enkele **beleidskeuzes** op financieel vlak. Intervest Offices & Warehouses zal uit strategisch oogpunt voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten beschikbaar houden in de vennootschap. Daarom heeft Intervest Offices & Warehouses besloten een brutodividend voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel³. Dit komt neer op een gemiddelde pay-out ratio van 80% tot 90%⁴ van het verwachte operationeel uitkeerbaar resultaat over deze 3 jaar samen. Intervest Offices & Warehouses heeft verder de keuze gemaakt om op het vlak van haar financieringsbronnen te zorgen dat de schuldgraad tijdens de volgende 3 jaar zal fluctueren in een bandbreedte tussen 45% en 50%.

Desinvestering Brusselse periferie⁵

In lijn met haar groeistrategie heeft Intervest Offices & Warehouses in het eerste semester van 2016 **4 kantoorgebouwen en een semi-industrieel gebouw** in de Brusselse periferie verkocht.

De verkooptransactie heeft het aandeel kantoren doen dalen met 2% tot 49%. Het logistiek vastgoed maakt 51% uit van de portefeuille op 30 juni 2016 (respectievelijk 51% en 49% op 31 december 2015).

De **desinvestering** betreft de kantoorgebouwen "Brussels 7" in Strombeek-Bever, "Park Station" en "Hermes Hills" in Diegem en "3T Estate" in Vilvoorde. Het semi-industrieel gebouw "Berchem Technology Center" is gelegen in Sint-Agatha-Berchem.

De **bezettingsgraad** van deze 5 gedesinvesteerde gebouwen was op het ogenblik van desinvestering 67%. De gedesinvesteerde kantoorgebouwen hadden een gemiddelde bezettingsgraad van 65%, die per 1 januari 2017 zal dalen tot 60% na het vertrek van huurder Deloitte in Hermes Hills. De bezettingsgraad van het semi-industrieel gebouw in Sint-Agatha-Berchem was 84%.

De gemiddelde bezettingsgraad van de overige kantoorgebouwen in de Brusselse periferie die na deze desinvestering in de portefeuille van Intervest Offices & Warehouses zijn gebleven, is 96% op 30 juni 2016.

De **totale oppervlakte** van de gedesinvesteerde gebouwen bestaat uit circa 32.900 m² kantoren, 4.000 m² opslagruimte, 2.500 m² archiefruimte en 770 parkeerplaatsen.

De **verkoopprijs** bedraagt € 27 miljoen (exclusief taksen en aankoopkosten) wat 32% lager is dan de reële waarde van deze panden op 31 december 2015 die € 40 miljoen bedroeg. Intervest Offices & Warehouses heeft deze gebouwen gedesinvesteerd met een aanzienlijke minderwaarde ten opzichte van de taxatiewaarde gezien deze gebouwen een uitzonderlijk risicoprofiel hebben in vergelijking met andere gebouwen in de portefeuille. De gebouwen hebben een leeftijd tussen 15 en 25 jaar en vereisen renovatiewerken in de toekomst, zonder dat deze renovatiewerken uitzicht geven op hogere huurprijzen in de toekomst omwille van de aanzienlijke leegstand in deze delen van de Brusselse periferie. Verder zijn de gebouwen voor Intervest Offices & Warehouses arbeidsintensieve gebouwen op vlak van asset management omwille van het aantal huurders en de lage bezettingsgraad.

De impact van deze transactie op de **taxatiewaarde** van de resterende kantoren in de portefeuille van Intervest Offices & Warehouses blijft beperkt tot een waardedaling van € 1,2 miljoen die in de halfjaarcijfers van 30 juni 2016 verwerkt is.

Op 30 juni 2016 is deze verkooptransactie volledig afgewikkeld, de akten zijn notarieel verleden en de verkoopprijs is ontvangen van de koper.

3 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergaderingen te houden in 2017 2018 en 2019.

4 Intervest Offices & Warehouses is een gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het operationeel uitkeerbaar resultaat, aangepast voor niet-kasstroom-elementen. Het brutodividend zal steeds minimum 80% van dit bedrag bedragen zodat de GVV voldoet aan haar wettelijke verplichtingen.

5 Voor de volledige beschrijving van de desinvesteringen wordt verwezen naar het persbericht van 25 april 2016.

Gerenoverde Sky Building wordt Greenhouse Antwerp met 2^e RE:flex

De renovatie van **Sky Building**, het kantoorgebouw in de Uitbreidingstraat 66 in Berchem, intussen omgedoopt tot **Greenhouse Antwerp**, is de eerste concrete realisatie van de heroriëntering in de kantorenportefeuille waar de vennootschap naar streeft.

Eind juni 2016 zijn de werkzaamheden voltooid die in 2014 gestart zijn. Na een grondige renovatie op het vlak van de technische installaties en de binneninrichting zijn de meeste bestaande huurders in augustus vorig jaar verhuisd naar nieuwe ruimtes in het gebouw op de tweede, derde en vierde verdieping. Door een bijkomende verhuuring en de voorziening van een strijkdienst is het ganse gebouw tot en met de zesde verdieping volledig in gebruik.

Voor deze heroriëntering heeft Intervest Offices & Warehouses zelf gewerkt volgens haar beproefde **turn-key solutions** aanpak.

Naast de renovatie van de technische installaties en de binneninrichting heeft ook de buitenkant van het gebouw een compleet vernieuwd en uniek uitzicht gekregen. De gehele voorgevel is nu voorzien van een zgn 'Green Wall' of verticale plantentuin, een primeur voor Antwerpen.

Met deze ingrepen heeft Intervest Offices & Warehouses een bestaand kantoorgebouw omgevormd tot een aantrekkelijke, hedendaagse werkomgeving, waar ook haar eigen kantoren gevestigd zijn.

In dit omgevormde kantoorgebouw in Berchem is ook het 2^e **RE:flex** centrum van Intervest Offices & Warehouses geopend op het gelijkvloers en de eerste verdieping. RE:flex, 'flexible business hub', is zowel gericht op kleine, startende bedrijven als grote bedrijven die voor tijdelijke projecten nood hebben aan vergaderruimtes of werkplekken. Verder is RE:flex een praktische en stimulerende omgeving voor opleidingen, seminars en evenementen. Met een membershipkaart (meerdere formules mogelijk) krijgt men toegang tot een flexibele 'extra werkplek' en een waaier aan faciliteiten en diensten die volgens werkelijk gebruik worden afgerekend.

RE:flex past volledig in de strategie van Intervest Offices & Warehouses om actief in te spelen op de nieuwe trends inzake mobiel en flexibel werken. Mogelijkheden voor bijkomende RE:flex-centra worden dan ook verder bestudeerd.

▼ Greenhouse Antwerp



▼ RE:flex Berchem



Diegem Campus wordt Greenhouse BXL

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

De rol van een aanbieder van kantoren evolueert dan ook meer en meer naar die van een 'regisseur' van een inspirerende werkomgeving in plaats van een verhuurder van louter vierkante meters.

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

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

De bouwvergunning voor deze herontwikkeling naar een vernieuwend, inspirerend en servicegericht concept is inmiddels ingediend. Verwacht wordt dat de werkzaamheden in het eerste kwartaal van 2017 kunnen starten.

Het uitgewerkte concept is erop gericht om ontmoeting en interactie te stimuleren. Het straalt professionaliteit uit, stimuleert kruisbestuiving, laat een hoge mate van flexibiliteit toe, brengt rust, stelt service centraal, is energie-efficiënt en zet in op bereikbaarheid. Een nog te bouwen patio zal fungeren als een levendige ontmoetingsplek met mogelijkheden voor het organiseren van events. Het “nieuwe werken” wordt in het complex geïntegreerd door een co-working lounge en inspiratieplekken te combineren. De inrichting is erop gericht om interactie tussen bezoekers en gebruikers onderling te stimuleren. Er zijn onder meer een Grand Café, een restaurant, grotere vergaderzalen en een auditorium voorzien. De gebruikers kunnen ook beroep doen op een service desk die zal garant staan voor een persoonlijke benadering in functie van de behoeften van de klant.

▼ Greenhouse BXL



1.2. Verhuuractiviteiten

In de eerste jaarihelft van 2016 zijn in de totale vastgoedportefeuille 22 **verhuurtransacties** afgesloten voor ongeveer 124.000 m² met nieuwe of zittende huurders ten opzichte van 52.000 m² in 30 transacties in het eerste semester van 2015.

In de kantorenmarkt zijn de verhuringen aan nieuwe huurders en uitbreidingen van bestaande huurders in het eerste semester van 2016 eerder beperkt gebleven.

In het logistiek vastgoed werden in de eerste helft van 2016 huurovereenkomsten met nieuwe huurders afgesloten ten belope van 5% van de jaarlijkse huurinkomsten van dit segment. Daarnaast werden verlengingen en uitbreidingen van bestaande huurovereenkomsten gerealiseerd voor 21% van de jaarlijkse huurinkomsten van het logistieke segment. De verlengingen met Nike Europe, Pharma Logistics en DHL in respectievelijk Herentals Logistics, Huizingen en Oplabbeek zijn goed voor ongeveer 84.000m² van het totaal.

Op 30 juni 2016 bedraagt de **bezettingsgraad**⁶ van de totale vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses 91% (90% op 31 december 2015):

- 87% in de kantorenportefeuille of een stijging met 2% ten opzichte van 31 december 2015, voornamelijk als gevolg van de desinvestering van 4 niet volledig verhuurde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie
- 96% in de logistieke portefeuille wat een stijging met 1% inhoudt ten opzichte van 31 december 2015, hoofdzakelijk door de desinvestering van een semi-industrieel gebouw in de Brusselse periferie en de verhuurtransacties in het eerste semester van 2016.

▼ Gedesinvesteerde kantoorgebouwen, 3T Estate, Brussels 7, Park Station en Hermes Hills



⁶ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde en diezelfde geschatte huurwaardes verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurbare ruimtes. Tot en met 31 december 2015 is de bezettingsgraad berekend als de verhouding tussen de commerciële huurinkomsten en diezelfde commerciële huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Verhuuractiviteit in de kantorenportefeuille

Nieuwe huurovereenkomsten

Gedurende het eerste semester van 2016 zijn in de kantorenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses voor een totale oppervlakte van 1.127 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in 3 transacties in Mechelen (op een totale kantorenportefeuille van ongeveer 197.000 m²). Dit is vergelijkbaar met de verhuringen aan nieuwe huurders in het eerste semester van 2015, toen 3 nieuwe huurders zijn aangetrokken voor een totale oppervlakte van 1.011 m².

De transacties in de eerste helft van 2016 zijn verhuringen aan:

- Bluebee Belgium op Mechelen Campus voor 574 m²
- DPS Engineering Belgium op Mechelen Campus voor 279 m²
- Elma Multimedia op Mechelen Intercity Business Park voor 274 m².

▼ Mechelen Campus



Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantorenportefeuille van de vennootschap zijn in het eerste halfjaar van 2016 voor een oppervlakte van 4.618 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld, verlengd of uitgebreid in 10 transacties. Over dezelfde periode in 2015 is een oppervlakte van 26.109 m² heronderhandeld in 22 transacties. In 2016 en 2017 komen minder huurovereenkomsten op vervalddag wat het lagere aantal transacties verklaart.

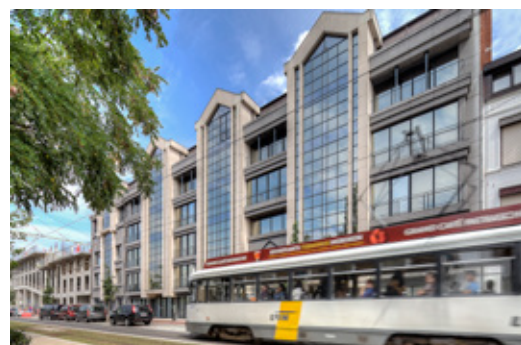
De belangrijkste transacties in de eerste helft van 2016 zijn:

- verlenging van Karel De Grote Hogeschool voor 1.431 m² in Gateway House in Antwerpen
- uitbreiding van Galapagos voor 1.299 m² op Mechelen Campus (Toren)
- uitbreiding van Biocartis voor 1.017 m² op Mechelen Intercity Business Park
- verlenging en uitbreiding van MC Bauchemie voor 358 m² op Mechelen Intercity Business Park.

▼ Mechelen Campus



▼ Gateway House



Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

Nieuwe huurovereenkomsten

Er zijn in het eerste semester van 2016 in de logistieke portefeuille 4 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor een oppervlakte van 22.189 m² (op een totale logistieke portefeuille van ongeveer 480.000 m²), ten belope van 5% van de jaarlijkse huurinkomsten van dit segment. Over dezelfde periode in 2015 was er één transactie afgesloten met een nieuwe huurder.

De belangrijkste transacties in de eerste helft van 2016 betreffen:

- Delhaize Group in Puurs voor 16.536 m²
- Rogue Benelux in Schelle voor 5.035 m².

▼ Puurs



Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille zijn in het eerste semester van 2016 voor een oppervlakte van 95.837 m² huurovereenkomsten verlengd of uitgebreid in 5 transacties, goed voor 21% van de jaarlijkse huurinkomsten van het logistieke segment. Over dezelfde periode in 2015 werden 4 transacties vernieuwd, uitgebreid of verlengd voor 21.225 m².

De belangrijkste transacties in de eerste helft van 2016 zijn de volgende:

- verlenging van Nike Europe in Herentals voor 50.912 m²
- verlenging van Pharma Logistics in Huizingen voor 17.478 m²
- verlenging van DHL in Opglabbeek voor 14.660 m²
- uitbreiding van BT Europe (Toyota) in Wilrijk voor 8.767 m²

▼ Opglabbeek



▼ Wilrijk 2



1.3. Operationeel resultaat

Het operationeel uitkeerbaar resultaat bedraagt € 14,8 miljoen voor het eerste semester van 2016 in vergelijking met € 15,6 miljoen in het eerste semester van 2015.

Rekening houdend met 16.784.521 dividendgerechtigde aandelen betekent dit voor het eerste semester van 2016 een operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel van € 0,88 (€ 0,96).

Zonder rekening te houden met de éénmalige wederinstaatstellingsvergoeding in 2015 bedroeg het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel voor het eerste semester van 2015 € 0,81.

Het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,88 voor het eerste semester van 2016 betekent bijgevolg een stijging van € 0,07 per aandeel of circa 9% ten opzichte van het vergelijkbare operationeel uitkeerbaar resultaat van het eerste semester van 2015, voornamelijk door lagere financieringskosten.

1.4. Vastgoedportefeuille op 30 juni 2016

Samenstelling van de portefeuille

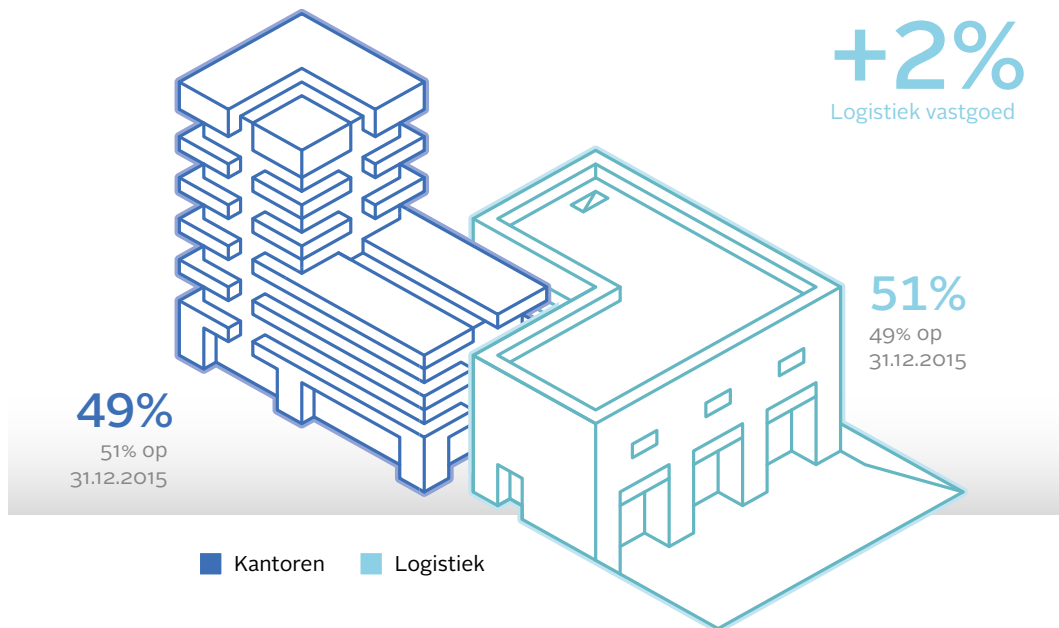
VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	597.804	634.416	635.726
Bezettingsgraad (%)	91%	90%	88%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	677.700	717.073	716.913
Rendement op reële waarde (%)	7,6%	7,9%	7,8%
Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)	8,3%	8,8%	8,8%

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap is in het eerste semester van 2016 gedaald met € 37 miljoen en bedraagt op 30 juni 2016 € 598 miljoen ten opzichte van € 634 miljoen op 31 december 2015. Deze afname in het eerste semester van 2016 is voornamelijk het gevolg van de desinvestering van 5 gebouwen in de Brusselse periferie. Deze gebouwen hadden op 31 december 2015 een totale boekwaarde van € 40 miljoen. In het eerste semester van 2016 heeft de vennootschap voor € 4 miljoen investeringen uitgevoerd in haar vastgoedportefeuille, hoofdzakelijk in de kantorenportefeuille. De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (zonder rekening te houden met investeringen en desinvesteringen) is in de eerste jaarthelft van 2016 gedaald met € 1 miljoen of 0,2%, voornamelijk in de kantorenportefeuille. De reële waarde van de bestaande logistieke portefeuille is licht toegenomen.

Risicospreiding in de portefeuille

De investeringsstrategie van Intervest Offices & Warehouses heeft respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua pand, als qua geografische ligging.

Aard van de portefeuille



Op 30 juni 2016 bestaat de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses voor 49% uit kantoren en 51% uit logistieke panden. Door de desinvestering van 5 gebouwen in de Brusselse periferie is de samenstelling gewijzigd ten opzichte van 31 december 2015. Het aandeel van de logistieke panden in de totale vastgoedportefeuille stijgt met 2% ten opzichte van 31 december 2015.

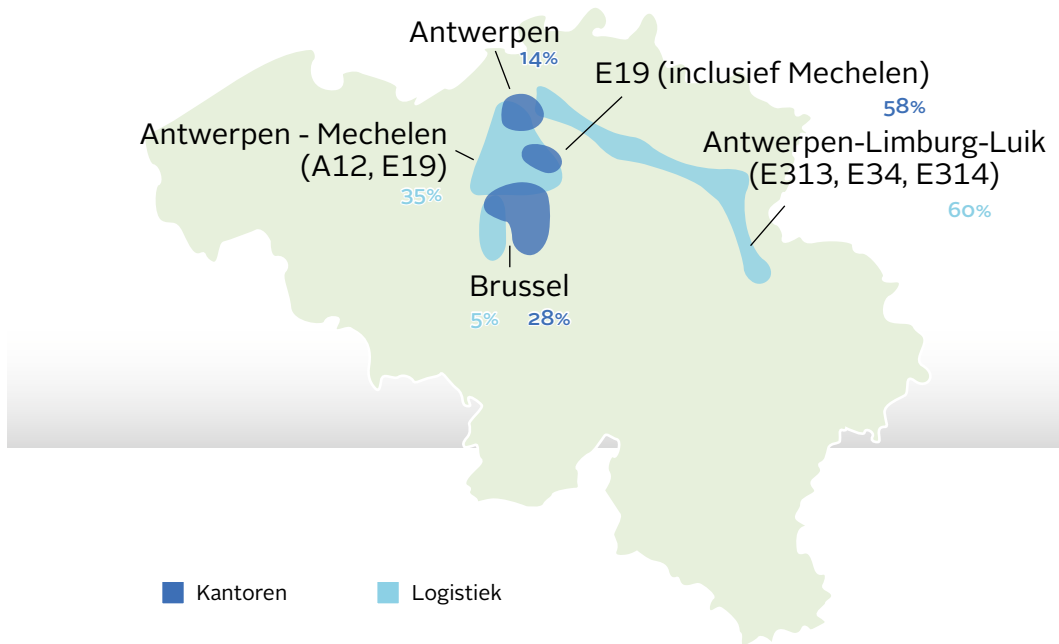
▼ Intercity Business Park



▼ Luik



Geografische spreiding



Kantoren

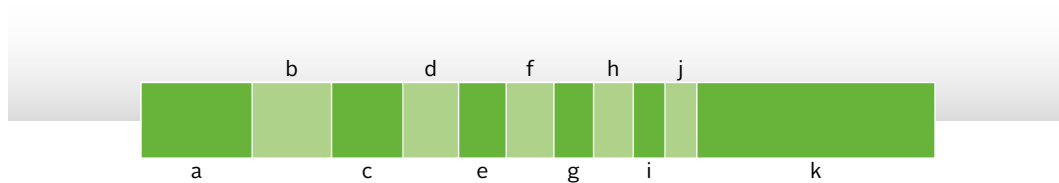
De strategische focus voor de kantorenportefeuille ligt op de as Antwerpen-Mechelen-Brussel, die nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België is. De volledige kantorenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses situeert zich in deze regio op 30 juni 2016.

Logistiek vastgoed

95% van de logistieke portefeuille bevindt zich op de assen Antwerpen-Brussel (E19 en A12) en Antwerpen-Limburg-Luik (E313) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 5% van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel.

Risicospreiding van gebouwen naar omvang⁷

a	14%	Mechelen Campus	g	5%	Luik
b	10%	Intercity Business Park	h	5%	Puurs
c	9%	Herentals Logistics 1, 2, 3	i	4%	Mechelen Business Tower
d	7%	Woluwe Garden	j	4%	Wilrijk 1 en 2
e	6%	Opglabbeek	k	30%	Overige
f	6%	Oevel 1, 2, 3			



Intervest Offices & Warehouses heeft 13 kantoorlocaties en 19 logistieke sites in portefeuille. De vennootschap streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht de omvang van de gebouwen en complexen te beperken. Mechelen Campus is met een oppervlakte van 58.112 m² het grootste complex bestaande uit 11 gebouwen. Woluwe Garden en Intercity Business Park zijn eveneens complexen die bestaan uit verschillende gebouwen die apart kunnen verkocht worden.

Risicospreiding naar huurders

a	7%	Deloitte	g	3%	Biocartis
b	7%	PricewaterhouseCoopers	h	3%	Fiege
c	6%	Nike Europe	i	3%	PGZ Retail Concept
d	4%	Medtronic (Covidien)	j	3%	Vincent Logistics
e	4%	Hewlett-Packard Belgium	k	56%	Overige
f	4%	UTI Belgium			



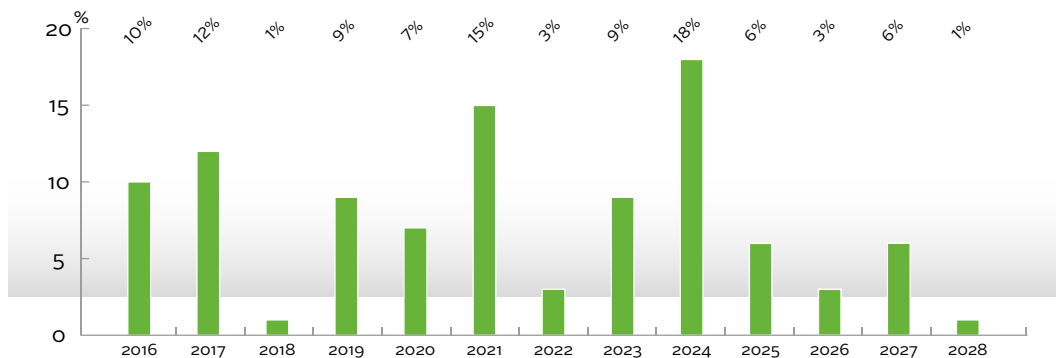
Huurders a, b, e en g (21%) behoren tot het kantoorsegment. Huurders c, d, f, h tot en met j (23%) tot het logistieke segment.

De huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn op 30 juni 2016 verspreid over 178 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 44% van de huurinkomsten en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns.

7 Berekend op basis van de reële waarde.

Evolutie van de portefeuille

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. 10% van de contracten heeft, op basis van de jaarhuur, een eindvervaldatum in de tweede jaarhelft van 2016 (12% op 31 december 2015) waarvan 7% is toe te schrijven aan het aflopen van de contracten van Deloitte in Diegem Campus op 31 december 2016. Met een aantal andere huurders lopen gesprekken en onderhandelingen voor de verlenging van de overeenkomsten.

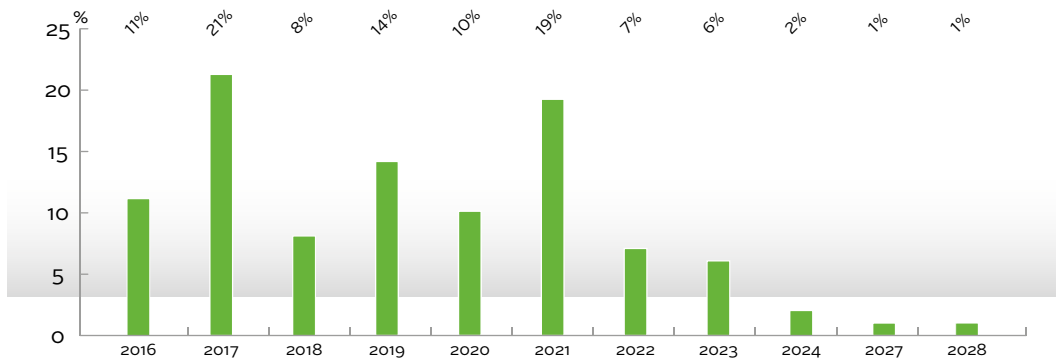
In 2017 komt 12% op eindvervaldatum, onder meer door het einde van Fiege in Puurs (3%) en PGZ in Wommelgem (3%). Ook voor de contracten die in 2017 vervallen, lopen gesprekken voor verlenging. In 2018 komt slechts 1% van de contracten op eindvervaldag.

Van de totaliteit van de contracten heeft meer dan 60% een eindvervaldag na 2020.

Eerstvolgende 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 vervaldag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag). Daar Intervest Offices & Warehouses een heel aantal overeenkomsten van lange termijn heeft, ligt de gemiddelde eerste tussentijdse vervaldatum over een periode van langer dan 3 jaar. In het kader van het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten voor verlenging van bestaande huurovereenkomsten wordt getracht om ook contracten van langere duur af te sluiten (type 6/9 of 9 jaar zonder opzegmogelijkheid).

De grafiek toont het hypothetisch scenario op 30 juni 2016 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij de eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario dat verder wordt geanalyseerd en toegelicht in de hierna volgende grafieken.



Op 31 december 2015 had ongeveer 19% van de huurinkomsten een contract met eerstvolgende vervalddag in 2016. Dit is op 30 juni 2016 gedaald naar 11% door het verlengen van een aantal huurcontracten.

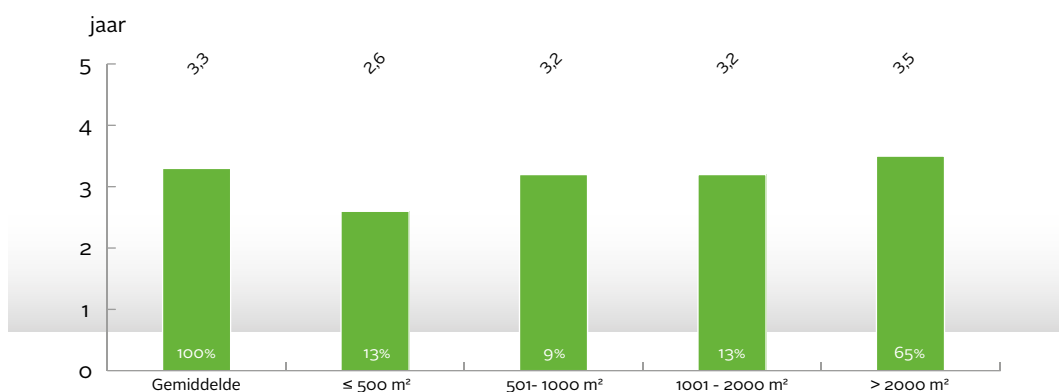
Van de resterende 11% behoort 9% tot de kantorenportefeuille en 2% tot de logistieke portefeuille. Een groot deel daarvan (7%) is toe te schrijven aan het aflopen van de contracten van Deloitte in Diegem Campus op 31 december 2016. Voor de overige contracten op tussentijdse of eindvervaldatum in 2016 worden met de huurders gesprekken gevoerd voor verlenging, dan wel invulling van de ruimte die zal vrijkomen. Voor de contracten die in 2017 op een eerstvolgende vervalddag komen (21%) lopen met quasi alle huurders ook gelijkaardige gesprekken. Een aantal van deze contracten zullen vermoedelijk in het derde kwartaal van 2016 verlengd dan wel terug ingevuld worden.

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

Op 30 juni 2016 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 3,3 jaar (3,5 jaar op 31 december 2015). Voor oppervlaktes boven 2.000 m² is dit 3,5 jaar (3,7 jaar op 31 december 2015).

Voor de kantoren is de gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 juli 2016) tot de eerstvolgende vervalddag licht afgenomen tot 3,3 jaar ten opzichte van 31 december 2015 (3,5 jaar) door het dichterbij komen van het einde of de eerstvolgende vervalddag van de huurcontracten. Voor de grotere huurders (deze boven 2.000 m²) die 65% van de kantorenportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de totale recurrente huurinkomstestroom, ligt de eerstvolgende vervalddag (per 1 juli 2016) pas over 3,5 jaar (3,7 jaar op 31 december 2015).

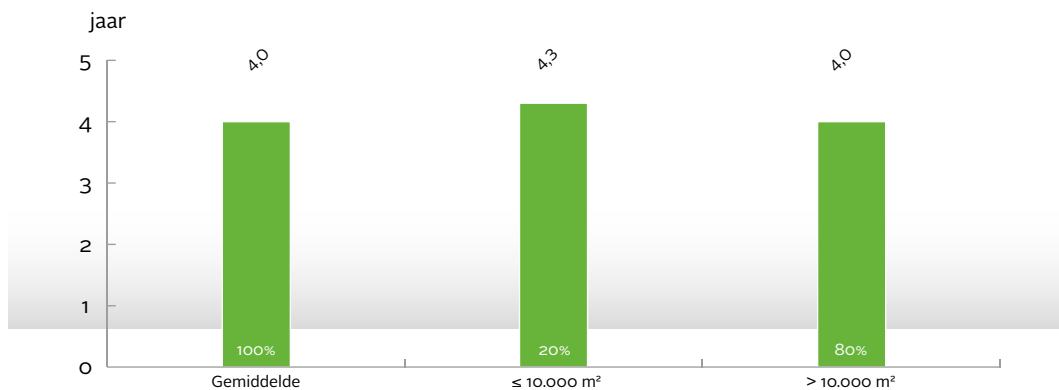
Indien abstractie gemaakt wordt van de resterende contracten met Deloitte in Diegem Campus welke 7% van de totale huurinkomsten vertegenwoordigen in de totale portefeuille en eindigen op 31 december 2016, bedraagt de gemiddelde resterende contractduur voor de contracten boven 2.000 m² 4,4 jaar en 3,8 jaar voor de volledige kantorenportefeuille, wat quasi gelijk is aan de situatie per 31 december 2015 (4,5 jaar en 3,9 jaar respectievelijk).



Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten op 30 juni 2016 4,0 jaar (zoals op 31 december 2015).

Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,0 jaar op 30 juni 2016. Ondanks het dichterbij komen van het einde of de eerstvolgende vervaldag van de huurcontracten is deze dus hetzelfde als de situatie op 31 december 2015, en dit voornamelijk door de anticipatieve verlenging van het contract met Nike Europe in Herentals en door het afsluiten van enkele nieuwe huurcontracten.



Waardering van de portefeuille

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen op 30 juni 2016:

Vastgoeddeskundige	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	361.325	370.358
Stadim	236.479	242.391
TOTAAL	597.804	612.749

1.5. Marktsituatie van het bedrijfsmatig vastgoed in 2016

De marktrapporten opgesteld door gespecialiseerde marktonderzoekbureaus⁸ beschrijven de situatie op de vastgoedmarkten waarop Intervest Offices & Warehouses zich bevindt in het eerste semester van 2016 als volgt.

De kantorenmarkt

De take-up (ingebruikname van beschikbare ruimte) in de markten waarin Intervest Offices & Warehouses vooral actief is, met name in de regionale markten zoals Antwerpen en Mechelen, is voor het eerste semester van 2016 sterk toegenomen ten opzichte van het vorige jaar 2015. De belangrijkste transactie vond plaats in Mechelen waar Telenet circa 6.700 m² in huur heeft genomen. De activiteit is quasi uitsluitend toe te schrijven aan privé-bedrijven. De regionale markten krijgen mee een duw in de rug door de problemen die zich voordoen in Brussel op het vlak van de mobiliteit, onder meer door de sluiting van een aantal tunnels. Ook de recente aanslagen op Zaventem zouden op termijn mee kunnen leiden tot een beslissing van bedrijven tot verhuizen vanuit Brussel richting de regionale markten (Antwerpen, Mechelen, Gent, Leuven, enz.). De vaststelling is, dat door het gebrek aan speculatieve ontwikkeling van nieuwe gebouwen in de afgelopen jaren (met uitzondering van Gent), de take-up zich vooral voordoet in bestaande gebouwen.

De take-up in de Brusselse periferie, waar Intervest Offices & Warehouses minder actief is dan voorheen, en dit door de verkoop van een aantal gebouwen in het tweede kwartaal van 2016, is in de eerste jaarhelft van 2016 in lijn geweest met de afgelopen jaren. De leegstandsgraad in de Brusselse periferie is globaal licht afgenomen maar er dreigt een paradox te ontstaan: waar de leegstand van de recentere gebouwen van betere kwaliteit gevoelig afneemt, dreigt de leegstand van de oudere 'grade C'-gebouwen enkel maar toe te nemen.

De prime rents (tophuren in de markt) in de regionale markten blijven min of meer stabiel. In Antwerpen is door het nieuwe project The Link de vooropgestelde prime rent toegenomen tot € 150/m²/jaar. De nettohuren zijn nog niet tot op het niveau van voor de crisis, maar de gemiddelde nettohuur stijgt ten opzichte van de vorige jaren. Er dient opgemerkt dat er meer ontwikkelingsprojecten op de markt zullen komen, wat de aanbodzijde zal uitbreiden en bijgevolg de competitie op het vlak van prijs zal versterken. Gezien flexibiliteit op het vlak van contracttermijnen echter nog steeds een belangrijk element is voor een aantal gebruikers, is er voor sommige transacties weinig risico op competitie met nieuwe ontwikkelingen, die in principe enkel worden gebouwd voor huurcontracten met een minimumduur van 6 jaar.

De interesse in investeringen in kantoorruimte blijft stijgen, een verdere bevestiging van de tendens die in 2014 al ingezet werd. In het eerste semester van 2016 is reeds voor meer dan € 823 miljoen geïnvesteerd in kantoren in Brussel. De grootste interesse is nog steeds voor core producten, met nog steeds dalende prime yields (toprendementen in de markt). Ook non-core, en dus meer risicovolle, producten komen op de radar van investeerders, en in tegenstelling tot de vorige jaren, vinden er ook effectief transacties plaats.

De markt van het logistiek vastgoed

De take-up in het logistiek vastgoed is vrij beperkt geweest in de eerste jaarhelft van 2016. Leegstand in 'grade A'-gebouwen is quasi onbestaande, en elke ruimte die vrijkomt wordt vrijwel onmiddellijk terug ingenomen. De ontwikkelingsmarkt, die nog onzeker is over toekomstige duurzame groei in de economie, volgt nog steeds niet de vraag op korte termijn en focust zich quasi uitsluitend op build-to-suit projecten die verhuurd kunnen worden op lange termijn. Het aantal van deze (non-speculatieve) ontwikkelingsprojecten is echter gevoelig gestegen en verwacht wordt dat tegen eind 2017 voor gans België meer dan 600.000 m² zal ontwikkeld worden.

⁸ Cushman & Wakefield Property Times Q1, JLL Logistics Property Quarterly Market Update May 2016 en CBRE Belgium Market Trends July 2016

Het aantal investeringstransacties in logistiek is in het eerste semester van 2016 vrij beperkt gebleven, gezien er quasi geen aanbod is van kwalitatieve producten. De ontwikkelingen die gepland zijn, worden ook meestal gedaan door eindinvesteerders zelf of door eigenaars-gebruikers. Met andere woorden, het stijgend aantal ontwikkelingsprojecten zal meer dan waarschijnlijk niet leiden tot meer transacties. Door het beperkt aanbod vertonen de prime yields een dalende trend. Verwacht wordt dat de rendementen nog verder zouden kunnen dalen, en dit vooral door de groeiende interesse van buitenlandse investeerders voor logistiek vastgoed.

1.6. Analyse van de resultaten⁹

De **huurinkomsten** van Intervest Offices & Warehouses nemen in het eerste semester van 2016 licht toe met circa € 0,1 miljoen tot € 23,1 miljoen (€ 23,0 miljoen) voornamelijk door de verwerving van de logistieke site in Luik in februari 2015 en door indexaties en verhuringen.

De **recuperatie van vastgoedkosten** bedraagt in het eerste semester van 2016 € 0,4 miljoen (€ 2,8 miljoen). In het eerste semester van 2015 had deze recuperatie van vastgoedkosten betrekking op de inresultaatname van toegekende wederinstandstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders in de kantorenportefeuille. Met huurder Deloitte, die eind 2016 de gebouwen van Diegem Campus verlaat, werd begin 2015 een overeenkomst bereikt voor de wederinstandstellingsvergoeding die ten laste valt van de huurder, zoals voorzien in de huurcontracten. Deze vergoeding is bepaald op € 2,5 miljoen en er werd overeengekomen dat Deloitte dit bedrag betaalt in 2016.

De **vastgoedkosten** bedragen € 2,9 miljoen (€ 3,0 miljoen) voor het eerste semester van 2016.

De **algemene kosten** belopen in het eerste halfjaar van 2016 € 1,0 miljoen en zijn daarmee licht toegenomen ten opzichte van het eerste halfjaar van 2015 (€ 0,8 miljoen), hoofdzakelijk door een uitgebreider personeelsbestand.

De afname van de toegekende wederinstandstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders, zorgt ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in het eerste semester van 2016 daalt met € 2,5 miljoen of circa 11% tot € 19,4 miljoen (€ 21,9 miljoen).

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

De **variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste semester van 2016 € -1,0 miljoen (€ -2,3 miljoen). De daling van de reële waarde (zonder rekening te houden met investeringen en desinvesteringen) is voornamelijk toe te schrijven aan de kantorenportefeuille voor € -2,5 miljoen. De impact van de desinvestering in het eerste semester van 2016 op de reële waarde van de resterende kantoren in de portefeuille van Intervest Offices & Warehouses bedraagt € -1,2 miljoen. De reële waarde van de logistieke portefeuille is in het eerste halfjaar van 2016 gestegen met € 1,5 miljoen voornamelijk door verhuurtransacties.

Het **financiële resultaat (excl. variatie in reële waarde - IAS 39)** bedraagt voor het eerste semester van 2016 € -4,6 miljoen (€ -6,2 miljoen). De afname van de financieringskosten volgt hoofdzakelijk uit de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen in juni 2015 en de herfinanciering ervan aan lagere rentevoeten. De gemiddelde rentevoet van de vennootschap bedraagt voor het eerste semester van 2016 circa 3,1% inclusief bankmarges (4,0%).

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de toename in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -0,4 miljoen (€ 0,7 miljoen).

⁹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor het eerste semester van 2015.

Het **nettoresultaat** van Intervest Offices & Warehouses voor het eerste halfjaar van 2016 bedraagt € 0,6 miljoen (€ 14,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 14,8 miljoen (€ 15,6 miljoen) of een daling met € 0,8 miljoen of 5%, hoofdzakelijk door de éénmalige wederinstaatstellingsvergoeding van vertrekkende huurders in 2015, deels gecompenseerd door een daling van de rentekosten door de herfinanciering aan lagere rentevoeten van de obligatielening van € 75 miljoen in juni 2015
- het **portefeuilleresultaat** voor een bedrag van € -13,8 miljoen (€ -2,2 miljoen), hoofdzakelijk te wijten aan de verkopen van vastgoedbeleggingen
- de **variëtes in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van € -0,4 miljoen (€ 0,7 miljoen).

Rekening houdend met 16.784.521 dividendgerechtigde aandelen betekent dit voor het eerste semester van 2016 een **operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel** van € 0,88 (€ 0,96). Zonder rekening te houden met de éénmalige wederinstaatstellingsvergoeding in 2015 bedroeg het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel voor het eerste semester van 2015 € 0,81. Het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,88 voor het eerste semester van 2016 betekent bijgevolg een stijging van € 0,07 per aandeel of circa 9% ten opzichte van het vergelijkbare operationeel uitkeerbaar resultaat van het eerste semester 2015.

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 2016 € 598 miljoen (€ 634 miljoen per 31 december 2015).

De **vlottende activa** bedragen € 18 miljoen (€ 13 miljoen op 31 december 2015) en bestaan voor € 6 miljoen uit handelsvorderingen (voornamelijk vooruitfacturaties van huur voor het derde kwartaal van 2016), alsook voor € 4 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa en voor € 8 miljoen uit overlopende rekeningen (waarvan € 4 miljoen ten gevolge van IFRIC 21 zoals beschreven in Toelichting 2 'Grondslagen voor de financiële verslaggeving' van het Jaarverslag 2015).

KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350	16.239.350
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.347.186	16.200.911	16.161.835
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	0,04	1,60	0,88
Operationeel uitkeerbaar resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	0,88	1,90	0,96
Nettowaarde (reële waarde) (€)	18,24	19,81	19,08
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	19,18	20,75	20,02
Schuldgraad (max. 65%) (%)	47,4%	48,2%	50,2%

Op 30 juni 2016, na uitkering van het dividend over 2015, bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 18,24 (€ 19,81 op 31 december 2015).

Voor de dividenduitkering over boekjaar 2015 hebben de aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses voor 57% 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 25 mei 2016 geleid tot een versterking van het **eigen vermogen** van Intervest Offices & Warehouses van € 11,6 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 545.171 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen Intervest Offices & Warehouses 16.784.521 bedraagt vanaf 25 mei 2016. De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2016.

De **langlopende verplichtingen** bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 199 miljoen (€ 226 miljoen op 31 december 2015). Deze bestaan in hoofdzaak voor € 140 miljoen uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2017 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 € 106 miljoen (€ 95 miljoen op 31 december 2015) en bestaan voor € 87 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen met een vervaldag voor 30 juni 2017), voor € 5 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden, voor € 1 miljoen uit andere kortlopende financiële verplichtingen en voor € 13 miljoen uit overlopende rekeningen.

De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt 47,4% op 30 juni 2016 (48,2% op 31 december 2015). De daling met 0,8% ten opzichte van 31 december 2015 is voornamelijk het gecombineerd effect van de verkopen van vastgoedbeleggingen, de uitkering van het dividend voor boekjaar 2015 en het keuzedividend.

EPRA - KERNCIJFERS*	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
EPRA Resultaat per aandeel (€)	0,91	1,90	0,97
EPRA NAW per aandeel (€)	18,53	20,09	19,35
EPRA NNNAW per aandeel (€)	17,86	19,47	18,72
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	6,6%	6,6%	6,5%
EPRA Aangepast NIR (%)	6,8%	7,0%	6,9%
EPRA Huurleegstandspercentages (%)	9,3%	11,5%	13,2%
EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	17,0%	15,4%	17,0%
EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	15,5%	13,7%	14,8%

* Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op gereguleerde vastgoedvennootschappen en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA Resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNNAW. Zie ook www.epra.com.

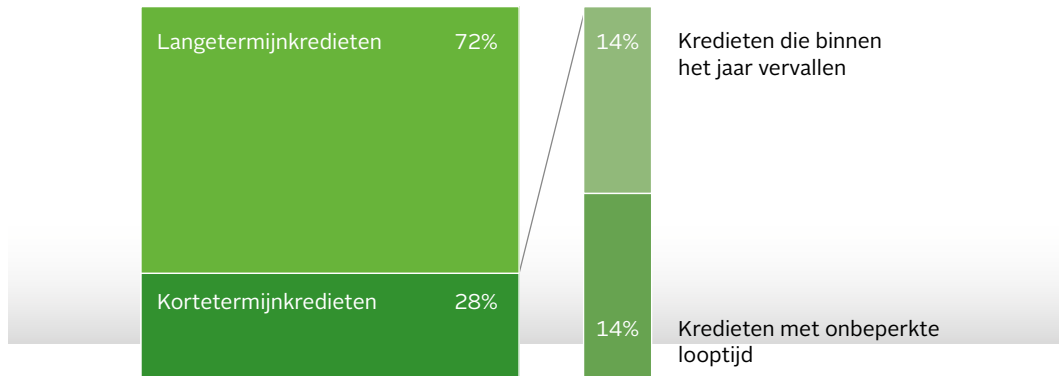
1.7. Financiële structuur op 30 juni 2016

Intervest Offices & Warehouses heeft op 30 juni 2016 een gedegen financiële structuur die haar toelaat om in 2016 haar activiteiten uit te voeren en haar verplichtingen na te komen.

In het kader van de in maart 2016 aangekondigde groeistrategie heeft Intervest Offices & Warehouses de keuze gemaakt om op het vlak van haar financieringsbronnen te zorgen dat de schuldgraad tijdens de volgende 3 jaar zal fluctueren in een bandbreedte tussen 45% en 50%.

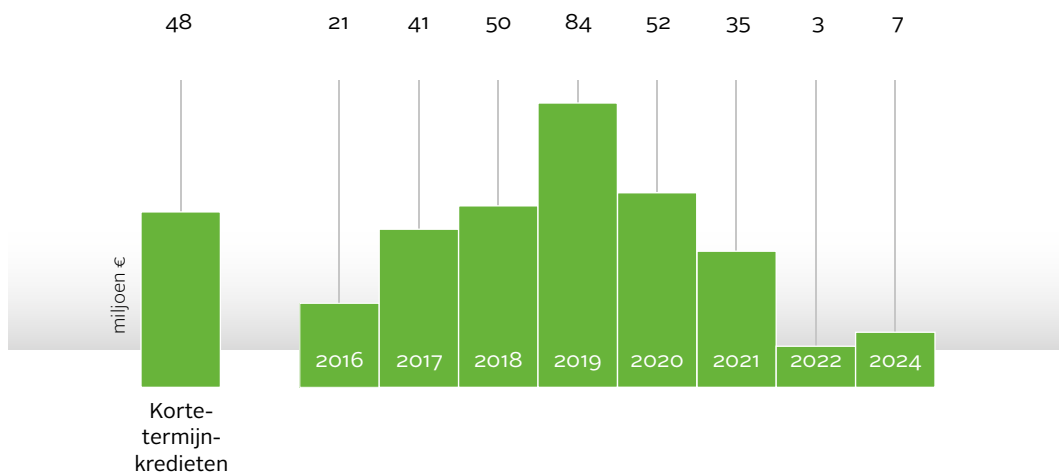
Belangrijkste kenmerken van de financiële structuur op 30 juni 2016

- Bedrag financiële schulden: € 286 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten).
- 72% langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,2 jaar.
- 28% kortetermijnfinancieringen, voor 14% bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 48 miljoen), voor 14% bestaande uit 2 kredieten die binnen het jaar vervallen, eind 2016 en begin 2017 (€ 48 miljoen) en geherfinancierd zullen worden.



- € 54 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij financiële instellingen ter financiering van het groeiplan en om schommelingen in liquiditeitsbehoeften van de vennootschap op te vangen.
- Vervaldata van de kredietlijnen zijn gespreid tussen 2016 en 2024.
- Spreiding van de financiële schulden over 8 Europese financiële instellingen en obligatiehouders.
- 67% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 33% heeft een variabele rentevoet. Op 30 juni 2016 heeft 79% van de opgenomen financieringen een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps met een resterende looptijd van gemiddeld 3,0 jaar en heeft 21% een variabele rentevoet.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2016: 3,1% inclusief bankmarges (4,0% voor het eerste semester van 2015).
- Waarde van de financiële derivaten: € 5,0 miljoen negatief.
- Schuldgraad van 47,4% (wettelijk maximum: 65%) (48,2% op 31 december 2015).
- Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2016 geen wijzigingen voorgedaan in de bestaande gecontracteerde convenanten.
- Op 30 juni 2016 voldoet de GVV aan haar convenanten.

Op 30 juni 2016 bedraagt de schuldgraad 47,4%.



1.8. Het aandeel Intervest Offices & Warehouses, wijziging aandeelhoudersstructuur en vernieuwde bestuursorganen

Het aandeel Intervest Offices & Warehouses

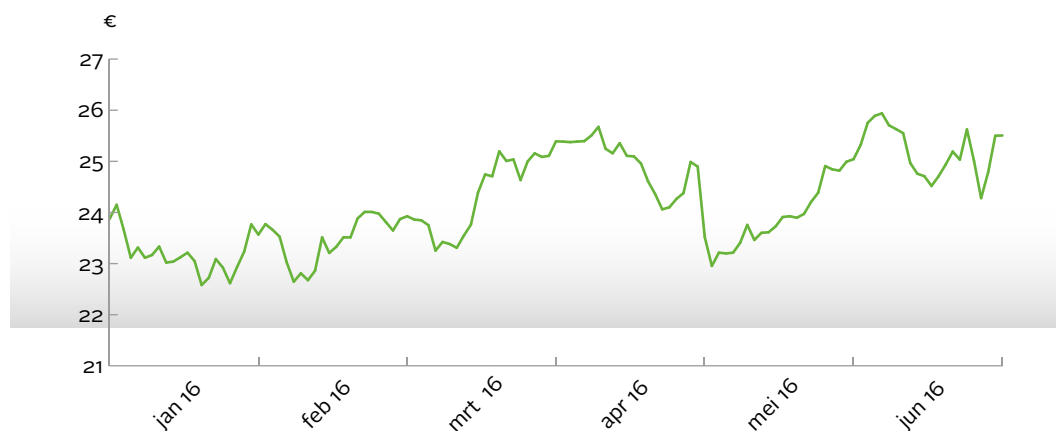
Intervest Offices & Warehouses, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel.

Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses (INTO) heeft op 30 juni 2016 het halfjaar 2016 afgesloten op een koers van € 25,50 ten opzichte van € 24,37 op 31 december 2015. De koers van het aandeel van de GVV is in het eerste semester van 2016 bijgevolg gestegen met circa 5%. Het aandeel noteert op 30 juni 2016 met een premie van 40%.

KERNCIJFERS	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350	16.239.350
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.347.186	16.200.911	16.161.835
Free float (%)	82%	74%	74%
Nettowaarde per aandeel (reële waarde) (€)	18,24	19,81	19,08
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	25,50	24,37	21,39
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	40%	23%	12%
Marktkapitalisatie (miljoen €)	428	396	347
Verhandeld aantal aandelen per 6 maanden/ 1 jaar/ 6 maanden	2.953.462	4.806.037	2.087.074
Gemiddeld verhandeld aantal aandelen per dag	23.256	18.847	16.831
Omloopsnelheid* van het aandeel (%)	35,2%	29,6%	25,7%

* De omloopsnelheid van het aandeel Intervest Offices & Warehouses wordt berekend als de verhouding van het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode.

Evolutie beurskoers eerste jaarhelft 2016



Vernieuwde aandeelhoudersstructuur

De **aandeelhoudersstructuur** van Intervest Offices & Warehouses heeft in de loop van het eerste semester van 2016 belangrijke wijzigingen ondergaan. De free float van de vennootschap is gestegen van 74% op 31 december 2015 naar 82% op 30 juni 2016, door de verdere verkoop van de aandelenparticipatie aangehouden door NSI (voorheen meerderheidsaandeelhouder met meer dan 50%).

De bredere aandeelhoudersbasis, gesteund door meerdere institutionele aandeelhouders, zorgt voor een betere toegang tot de kapitaalmarkten en schuldfinancieringen en verhoogt de liquiditeit van het aandeel. Hierdoor heeft de vennootschap de mogelijkheid om haar groeiplannen voor de komende 3 jaren verder vorm te geven en een herschikking in de kantorenportefeuille gecombineerd met een uitbreiding van het aandeel logistiek vastgoed te realiseren.

Per 30 juni 2016 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

Naam	Aantal aandelen	%
FPIM/SFPI (inclusief de Belfius Groep)	1.680.000	10,01%
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nv/Société Fédérale de Participations et d'Investissement sa (FPIM/SFPI) Louizalaan 32-46A, 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 Rue de l'Industrie 20, 8399 Windhof, Groothertogdom Luxemburg	480.000	2,96%
Allianz (Allianz SE heeft de controle over Allianz Europe BV die op haar beurt de controle heeft over Allianz Benelux SA)	1.258.474	7,50%
Allianz SA	0	0,00%
Allianz Europe BV	1.163.236	7,16%
Allianz Benelux SA	95.238	0,59%
BlackRock	493.742	2,94%
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%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	13.352.305	79,55%
TOTAAL	16.784.521	100,00%

Vernieuwde bestuursorganen

Ten gevolge van de gewijzigde aandeelhoudersstructuur en om haar groeiplannen uit te voeren heeft Intervest Offices & Warehouses een herschikking van haar **raad van bestuur** doorgevoerd met Jean-Pierre Blumberg als voorzitter. De keuze van de bestuurders is bepaald op basis van de noodzakelijke geslachtsdiversiteit en complementariteit inzake bekwaamheid, ervaring en kennis. In het bijzonder is er gekozen voor bestuurders die vertrouwd zijn met de uitbating van het type vastgoed waarin Intervest Offices & Warehouses investeert en die ervaring hebben in de commerciële, financiële en juridische aspecten van het investeren en beheren van vastgoed. De vernieuwde raad van bestuur is formeel benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders op 27 april 2016.

Op vlak van het **directiecomité** zullen de huidige ceo, Jean-Paul Sols, en cfo, Inge Tas de samenwerking met gereguleerde vastgoedvennootschap Vastned Retail Belgium beëindigen en vanaf het derde kwartaal 2016 volledig beschikbaar zijn voor Intervest Offices & Warehouses. Het directiecomité is tevens sinds 1 mei 2016 uitgebreid met Marco Hengst als cio, chief investment officer.

1.9. Risico's voor de resterende maanden van 2016

Intervest Offices & Warehouses schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2016 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 2016 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 2016 bestaat 79% van de opgenomen kredieten uit financieringen met een vaste rentevoet of zijn gefixeerd door middel van renteswaps. Slechts 21% van de kredietportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan onverwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.

1.10. Vooruitzichten voor 2016

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

In het Jaarverslag van 2015 heeft Intervest Offices & Warehouses haar doelstellingen geformuleerd voor 2016 waarvan in het eerste semester van 2016 reeds een aantal gerealiseerd zijn, zoals de desinvestering van een aantal kantoorgebouwen en het geleidelijk verschuiven van de verhouding in de vastgoedportefeuille. Door de verkoop van een aantal kantoorgebouwen is het aandeel hiervan in de totale portefeuille gedaald naar 49% ten opzichte van 51% logistiek. Naast deze heroriëntering in het segment van de kantoorgebouwen ligt de prioriteit op bijkomende investeringen in logistiek, om het aandeel hiervan op termijn te laten stijgen tot 60%.

Er wordt in dit kader in belangrijke mate gefocust op het uitbouwen van een pijplijn van mogelijke investeringen in het logistieke segment. Intervest Offices & Warehouses richt zich zowel op de acquisities van bestaande gebouwen, het valoriseren van bestaande grondreserves in Herentals en Luik door ontwikkelingen op maat voor bestaande of nieuwe huurders, alsook op de verwerving van strategische grondposities. Naar verwachting zullen zich in de tweede jaarhelft van 2016 verscheidene transacties concretiseren.

In het kantorenssegment zal er in de tweede jaarhelft van 2016 veel aandacht gaan naar de herontwikkeling en commercialisatie van Greenhouse BXL (voorheen Diegem Campus genaamd). Intervest Offices & Warehouses heeft inmiddels de bouwaanvraag om de gebouwen A en B te verbinden ingediend en wenst in februari 2017 te starten met de bouwwerken. De bestaande gebouwen kunnen ook tijdens deze werken in gebruik genomen worden.

Hoewel de focus inzake investeringen gericht is op het logistieke segment wenst Intervest Offices & Warehouses ook optimaal in te spelen op de noden van al haar klanten door o.m. de verdere groei van klanten in het kantorenssegment te faciliteren.

Intervest Offices & Warehouses verwacht voor de tweede jaarhelft van 2016 geen bijzondere evoluties in de bezettingsgraad of de huurovereenkomsten. Er werden in beide segmenten al een aantal contracten proactief heronderhandeld in de eerste helft van 2016.

De vennootschap heeft eerder aangekondigd dat de ceo en cfo, die voorheen ook actief waren voor Vastned Retail Belgium, hun activiteiten voor deze vennootschap zouden beëindigen. Vanaf 1 augustus 2016 zullen zij uitsluitend nog voor Intervest Offices & Warehouses actief zijn.

Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2016 verwacht Intervest Offices & Warehouses dat het operationeel uitkeerbaar resultaat voor boekjaar 2016 zich zal bevinden tussen € 1,65 en € 1,75 per aandeel (€ 1,90 voor boekjaar 2015) behoudens onvoorziene omstandigheden.

In het kader van haar groeistrategie heeft Intervest Offices & Warehouses in maart 2016 besloten een brutodividend voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel¹⁰. Voor boekjaar 2016 wordt verwacht dat het brutodividend daadwerkelijk € 1,40 zal bedragen (€ 1,71 voor boekjaar 2015). Dit komt neer op een pay-out ratio tussen 80% en 85%¹¹. Op basis van de slotkoers op 30 juni 2016 (€ 25,50) komt dit neer op een brutodividendrendement van 5,5%.

¹⁰ Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergaderingen te houden in 2017, 2018 en 2019.

¹¹ Intervest Offices & Warehouses is een gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het operationeel uitkeerbaar resultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen. Het brutodividend zal steeds minimum 80% van dit bedrag bedragen zodat de GVV voldoet aan haar wettelijke verplichtingen.

2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	30.06.2016	30.06.2015
Huurinkomsten	23.140	23.023
Met verhuur verbonden kosten	-17	27
NETTOHUURRESULTAAT	23.123	23.050
Recuperatie van vastgoedkosten	379	2.812
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.620	7.096
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling	-255	-211
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.620	-7.096
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	73	41
VASTGOEDRESULTAAT	23.320	25.692
Technische kosten	-504	-785
Commerciële kosten	-237	-173
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-350	-519
Beheerskosten van het vastgoed	-1.538	-1.317
Andere vastgoedkosten	-276	-237
Vastgoedkosten	-2.905	-3.031
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.415	22.661
Algemene kosten	-1.018	-848
Andere operationele opbrengsten en kosten	43	93
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.440	21.906
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-12.796	120
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-993	-2.331
Ander portefeuilleresultaat	14	29
OPERATIONEEL RESULTAAT	5.665	19.724
Financiële opbrengsten	109	6
Netto-interestkosten	-4.705	-6.167
Andere financiële kosten	-11	-4
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-449	728
FINANCIËEL RESULTAAT	-5.056	-5.437
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	609	14.287
Belastingen	0	-127
NETTORESULTAAT	609	14.160

in duizenden €	30.06.2016	30.06.2015
NETTORESULTAAT	609	14.160
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	14.833	15.614
Portefeuilleresultaat	-13.775	-2.182
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-449	728
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	610	14.161
Minderheidsbelangen	-1	-1
RESULTAAT PER AANDEEL	30.06.2016	30.06.2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.347.186	16.161.835
Nettoresultaat (€)	0,04	0,88
Verwaterd nettoresultaat (€)	0,04	0,88
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	0,88	0,96

2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	30.06.2016	30.06.2015
NETTORESULTAAT	609	14.160
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT	609	14.160
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	610	14.161
Minderheidsbelangen	-1	-1

2.3. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2016	31.12.2015
VASTE ACTIVA	598.818	635.218
Immateriële vaste activa	217	3
Vastgoedbeleggingen	597.804	634.416
Andere materiële vaste activa	790	792
Handelsvorderingen en andere vaste activa	7	7
VLOTTENDE ACTIVA	17.862	13.181
Handelsvorderingen	5.909	6.957
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.486	3.593
Kas en kasequivalenten	433	598
Overlopende rekeningen	8.034	2.033
TOTAAL ACTIVA	616.680	648.399
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2016	31.12.2015
EIGEN VERMOGEN	306.145	321.736
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	306.113	321.703
Kapitaal	152.948	147.980
Uitgiftepremies	90.821	84.220
Reserves	61.734	63.549
Nettoresultaat van het boekjaar	610	25.954
Minderheidsbelangen	32	33
VERPLICHTINGEN	310.535	326.663
Langlopende verplichtingen	204.060	231.467
Langlopende financiële schulden	198.977	226.054
<i>Kredietinstellingen</i>	139.483	166.625
<i>Obligatielening</i>	59.494	59.426
<i>Financiële leasing</i>	0	3
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.148	4.507
Andere langlopende verplichtingen	935	906
Kortlopende verplichtingen	106.475	95.196
Kortlopende financiële schulden	87.182	79.158
<i>Kredietinstellingen</i>	87.182	79.157
<i>Financiële leasing</i>	0	1
Andere kortlopende financiële verplichtingen	808	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.011	6.335
Andere kortlopende verplichtingen	184	186
Overlopende rekeningen	13.290	9.517
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	616.680	648.399

2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	30.06.2016	30.06.2015
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	598	1.259
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	13.900	5.743
Operationeel resultaat	5.665	19.724
Betaalde interesten	-5.813	-8.920
Andere niet-operationele elementen	-351	604
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	14.332	-1.139
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	134	64
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	12.796	-120
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	993	2.331
• Ander portefeuilleresultaat	-14	-29
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	449	-728
• Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	-26	-157
• Nog niet geïnde wederinstaatstellingsvergoedingen	0	-2.500
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	67	-4.526
Beweging van activa	-709	-4.578
Beweging van verplichtingen	776	52
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	21.159	-19.545
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-2.307	-2.139
Verwerving aandelen van vastgoedvennootschappen	0	-20.987
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	26.985	3.663
Betaalde exit taks bij fusie met vastgoedvennootschappen	-3.173	0
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-346	-82
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-35.224	13.745
Terugbetaling van leningen	-51.617	-86.479
Opname van leningen	32.568	118.622
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-3	-6
Ontvangen/teruggestorte langlopende verplichtingen als waarborg	29	-9
Betaling van dividenden	-16.201	-18.383
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	433	1.202

2.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
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
Balans op 31 december 2015	147.980	84.220	63.549	25.954	33	321.736
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2016				610	-1	609
Overboekingen door resultaatverdeling 2015:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			-4.839	4.839		0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-625	625		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			558	-558		0
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren			3.091	-3.091		0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2015	4.968	6.601				11.569
Dividenden boekjaar 2015				-27.769		-27.769
Balans op 30 juni 2016	152.948	90.821	61.734	610	32	306.145

2.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde resultatenrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015
in duizenden €								
Huurinkomsten	12.459	12.647	10.681	10.376			23.140	23.023
Met verhuur verbonden kosten	-16	5	-1	22			-17	27
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	175	2.556	22	86			197	2.642
VASTGOEDRESULTAAT	12.618	15.208	10.702	10.484			23.320	25.692
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	10.822	13.368	9.584	9.384	-966	-846	19.440	21.906
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-11.295	172	-1.501	-52			-12.796	120
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.474	-2.352	1.481	21			-993	-2.331
Ander portefeuilresultaat	34	-335	-20	364			14	29
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	-2.913	10.853	9.544	9.717	-966	-846	5.665	19.724
Financieel resultaat					-5.056	-5.437	-5.056	-5.437
Belastingen					0	-127	0	-127
NETTORESULTAAT	-2.913	10.853	9.544	9.717	-6.022	-6.410	609	14.160

BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015
in duizenden €						
Reële waarde van het vastgoed	293.196	332.468	304.608	303.258	597.804	635.726
Investeringswaarde van het vastgoed	300.526	340.780	312.223	310.839	612.749	651.619
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	197.136	229.669	480.564	487.244	677.700	716.913
Bezettingsgraad (%)	87%	84%	96%	93%	91%	88%

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 2015.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2016

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: IFRS 14 *Regulatory Deferral Accounts* (1/1/2016); 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 IAS 1 *Presentation of Financial Statements - Disclosure Initiative* (1/1/2016); Amendments to IAS 27 *Separate Financial Statements - Equity Method* (1/1/2016).

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2016

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 15 *Revenue from Contracts with Customers* (1/1/2018); IFRS 16 *Leases* (1/1/2019); IAS 7 *Statement of cash flows - Amendments as result of the Disclosure initiative* (1/1/2017); IAS 12 *Income Taxes - Amendments regarding the recognition of deferred tax assets for unrealised losses* (1/1/2017).

▼ Biocartis, Intercity Business Park



▼ RSA, Greenhouse Antwerp



Evolutie van de vastgoedbeleggingen

in duizenden €

	30.06.2016			30.06.2015		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
Balans op 1 januari	326.371	308.045	634.416	332.966	276.510	609.476
• Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	3.533	566	4.099	1.855	285	2.140
• Verwerving van vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	30.107	30.107
• Verkopen van vastgoedbeleggingen	-34.234	-5.484	-39.718	0	-3.666	-3.666
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.474	1.481	-993	-2.353	22	-2.331
Balans op 30 juni	293.196	304.608	597.804	332.468	303.258	635.726
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	300.526	312.223	612.749	340.780	310.839	651.619

De investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen betreffen in het eerste semester 2016 de renovatie van Greenhouse Antwerp (de voormalige Sky Building) en de inrichting van het 2e RE:flex-centrum in Greenhouse Antwerp.

De verkopen van vastgoedbeleggingen bevatten in het eerste semester van 2016 de verkoop van 4 kantoorgebouwen en een semi-industrieel gebouw gelegen in de Brusselse periferie met een reële waarde van € 40 miljoen op 31 december 2015.

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.

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

Voor een update van de toekomstige minimum huurinkomsten op 30 juni 2016 wordt verwezen naar de bespreking van de verhuuractiviteiten en de evolutie van de portefeuille in paragrafen 1.2. 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 2016 is gegeven in paragraaf 1.7. (supra) van het tussentijds jaarverslag.

Er is in het eerste semester van 2016 een kredietovereenkomst (€ 10 miljoen) die in maart 2016 op vervaldatum is gekomen, verlengd bij dezelfde financiële instelling, aan marktconforme voorwaarden met een looptijd tot in 2020.

De vennootschap heeft in het eerste semester van 2016 geen nieuwe indekkingsovereenkomsten (renteswaps) afgesloten (zie infra overzicht reële waarde van de financiële derivaten op 30 juni 2016).

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			30.06.2016		31.12.2015	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	7	7	7	7
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	5.909	5.909	6.957	6.957
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	3.486	3.486	3.593	3.593
Kas en kasequivalenten	B	2	433	433	598	598
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	198.977	205.367	226.054	231.566
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	4.148	4.148	4.507	4.507
Andere langlopende verplichtingen	A	2	935	935	906	906
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	87.182	87.182	79.158	79.158
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	808	808	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	5.011	5.011	6.335	6.335
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	184	184	186	186

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- B. geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- C. activa of passiva, gehouden aan reële waarde via resultatenrekening, 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 vermeld in het Jaarverslag 2015 in Toelichting 19 Financiële instrumenten.

Tabel: Reële waarde van de financiële derivaten op 30 juni 2016

	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
					Ja/Nee	30.06.2016	31.12.2015	
in duizenden €								
1	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Nee	-682	0
2	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Nee	-126	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-808	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen							-808	0
1	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Nee	0	-1.280
2	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Nee	0	-236
3	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Nee	-417	-515
4	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425%	10.000	Nee	-412	-509
5	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-469	-437
6	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-469	-437
7	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Nee	-884	-361
8	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Nee	-505	-249
9	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Nee	-681	-306
10	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	15.000	Nee	-311	-177
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-4.148	-4.507
Andere langlopende financiële verplichtingen							-4.148	-4.507
Totaal reële waarde van de financiële derivaten							-4.956	-4.507

Deze interest rate swaps hebben op 30 juni 2016 een negatieve marktwaarde van € -5,0 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 160 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Intervest Offices & Warehouses classificeert op 30 juni 2016 geen enkele renteswap als kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de resultatenrekening verwerkt.

Verbonden partijen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2016 geen wijzigingen voorgedaan in het type transacties dat plaatsvindt met verbonden partijen ten opzichte van de beschrijving in Toelichting 21 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2015.

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 20 januari 2016 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 verkoopstransactie van (een deel van) NSI's aandelen in Intervest Offices & Warehouses.

Het verzoek hield in (i) het toestaan van een bezichtiging van de kantoor- en logistieke gebouwen in portefeuille (property tour) en een ontmoeting met het management ten aanzien van één potentiële investeerder, en (ii) indien gevraagd, om medewerking te verlenen, andere vormen van medewerking in het kader van het verzoek te beoordelen, bijvoorbeeld door middel van het organiseren van management presentaties over de vennootschap aan andere potentiële investeerders of het beantwoorden van due diligence vragenlijsten bij een versnelde orderplaatsing in het kader van de transactie.

Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2016 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke rechten en verplichtingen van de vennootschap zoals beschreven in Toelichting 24 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2015.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2016.

▼ FIVE4U, Mechelen Campus



▼ Cochlear, 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 2016

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 geconsolideerde verkorte balans op 30 juni 2016, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte mutatie-overzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde verkorte 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 geconsolideerde verkorte balans bedragen 616.680 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 610 (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

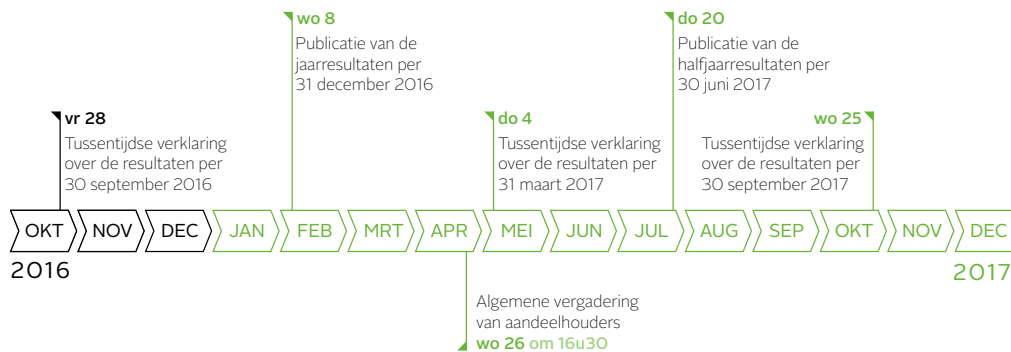
Gebaseerd op het door ons uitgevoerde beperkt nazicht, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, niet, in alle materiële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

Diegem, 25 juli 2016

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

2.8. Financiële kalender



3. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag

Overeenkomstig artikel 13, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Jean-Pierre Blumberg (voorzitter), Marleen Willekens, Chris Peeters, Jacqueline de Rijk-Heeren, Johan Bujs en Gunther Gielen, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

- 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
- de gegevens in het tussentijds jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het tussentijds jaarverslag zou wijzigen.

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 25 juli 2016.

Intervest Offices & Warehouses nv, werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Intervest Offices & Warehouses investeert in België in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties buiten het centrum van steden. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich op de as Antwerpen-Mechelen-Brussel; het logistieke gedeelte op de as Antwerpen-Brussel-Nijvel en Antwerpen-Limburg-Luik. Intervest Offices & Warehouses onderscheidt zich bij het verhuren van kantoorruimte door het aanbieden van 'turn-key solutions', een totaaloplossing gaande van plannen, inrichten, coördinatie van de werkzaamheden tot budgetopvolging.

Voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:

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