

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVER HET EERSTE KWARTAAL 2015

- 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%
- Groei van het aandeel logistiek vastgoed in portefeuille tot 48%
- Bezettingsgraad stabiel op 87%: 92% in de logistieke portefeuille, 83% in de kantoren
- Quasi stabiele reële waarde van de vastgoedportefeuille in het eerste kwartaal van 2015¹
- Herfinancieringen voor boekjaar 2015 volledig afgerond
- Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel stijgt met circa 37% tot € 0,56 in het eerste kwartaal van 2015 ten opzichte van € 0,41 in het eerste kwartaal van 2014 hoofdzakelijk door nieuwe acquisities en wederinstaatstellingsvergoedingen

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

1. Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2015

Investering 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 Herstal (Luik) 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 € 306 miljoen waardoor het logistiek vastgoed 48% van de totale vastgoedportefeuille uitmaakt, een groei met 3% ten opzichte van jaareinde 2014.

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 daarnaast een PV-installatie op het dak geïnstalleerd met een vermogen van 250 kWpiek, die eveneens deel uitmaakt van de transactie.

De site is op 31 maart 2015 volledig verhuurd. 83% is voor lange termijn verhuurd aan Vincent Logistics en CooperVision Belgium en 17% voor kortere termijn aan Parker Legris. Voor Vincent Logistics als belangrijkste huurder vormt deze site de centrale locatie vanwaar zij al 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%.

Verhuuractiviteit

De verhuuractiviteit heeft zich in het eerste kwartaal van 2015 zowel in de kantorenmarkt als voor het logistiek vastgoed vooral toegespitst op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten.

Een vermeldenswaardige nieuwe verhuring betreft de verhuring van 3.653 m² aan het Facilitair Agentschap in de logistieke site Neerland 1 in Wilrijk.

Na afsluiting van het eerste kwartaal 2015 is met CooperVision Belgium een uitbreiding en verlenging gerealiseerd voor de logistieke site in Herstal. Omwille van de sterke groei van CooperVision en de centralisatie van

de continentaal Europese distributieactiviteiten, diende de oppervlakte van CooperVision in Herstal immers aanzienlijk te worden uitgebreid. De nieuwe overeenkomst gaat reeds in op 1 april 2015 om te eindigen in 2024 en levert een huurinkomen van € 0,8 miljoen per jaar op.

De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses is in het eerste kwartaal van 2015 stabiel gebleven op 87%. Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad met 1% toegenomen tot 92%, terwijl deze voor de kantoren gelijk is gebleven en 83% bedraagt.

Wilrijk Neerland 1



Evolutie vastgoedbeleggingen

Vastgoedportefeuille	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2014
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	638.482	609.476	579.196
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	654.444	624.713	593.676
Bezettingsgraad (%) ²	87%	87%	85%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	726.127	674.156	596.714

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt op 31 maart 2015 € 638 miljoen (€ 609 miljoen op 31 december 2014). De toename met € 29 miljoen in het

eerste kwartaal van 2015 is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de logistieke site in Luik in februari 2015.

Operationele resultaten

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Offices & Warehouses is in het eerste kwartaal van 2015 toegenomen tot € 9,1 miljoen (€ 5,9 miljoen in het eerste kwartaal van 2014). 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 en door de toename van de toegekende wederinstandstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders.

Per aandeel betekent dit voor het eerste kwartaal van 2015 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,56 in vergelijking met € 0,41 in het eerste kwartaal van 2014 of een toename van circa 37%. Zonder rekening te houden met de toegekende wederinstandstellingsvergoedingen bedraagt het operationeel uitkeerbaar resultaat

per aandeel € 0,41 waarmee het op hetzelfde peil gebleven is als in het eerste kwartaal van 2014.

In de huidige competitieve omgeving is het essentieel dat Intervest Offices & Warehouses voort kan blijven gaan met de uitvoering van haar strategie. Investering in de kwaliteit en daarmee de verhuurbaarheid van haar panden is cruciaal om het langetermijnwaardepotentieel van de vennootschap te kunnen benutten. Intervest Offices & Warehouses heeft reeds in het verleden geconcludeerd dat het noodzakelijk is om het uitkeringspercentage voor het brutodividend naar 90% van het operationeel uitkeerbaar resultaat te brengen zodat er voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten kunnen worden aangehouden om te blijven investeren in de portefeuille.

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 van de reeds ondertekende contracten met betrekking tot de ruimten die op balansdatum contractueel leeg zijn.

2. Financiële resultaten van het eerste kwartaal van 2015

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	31.03.2015	31.03.2014
Huurinkomsten	11.500	9.912
Met verhuur verbonden kosten	4	-1
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	2.528	200
Vastgoedresultaat	14.032	10.111
Vastgoedkosten	-1.410	-1.147
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-403	-336
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	12.219	8.628
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-580
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-832	-19
Ander portefeuilleresultaat	189	104
Operationeel resultaat	11.576	8.133
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-3.032	-2.673
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	313	-309
Belastingen	-99	-9
NETTORESULTAAT	8.758	5.142
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	9.088	5.946
Portefeilleresultaat	-643	-495
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	313	-309
Gegevens per aandeel	31.03.2015	31.03.2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.143.906	14.424.982
Nettoresultaat (€)	0,54	0,36
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	0,56	0,41

Analyse van de resultaten³

De **huurinkomsten** van Intervest Offices & Warehouses nemen in het eerste kwartaal van 2015 toe met 16% of circa € 1,6 miljoen tot € 11,5 miljoen (€ 9,9 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 jaarlijks huurinkomen van circa € 5,3 miljoen. De huurinkomsten van de kantorenportefeuille in het eerste kwartaal van 2015 zijn licht toegenomen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2014 door indexaties en verhuringen.

De **met beheer verbonden kosten en opbrengsten** bevatten in het eerste kwartaal van 2015 een opbrengst van € 2,5 miljoen (€ 0,2 miljoen) die betrekking heeft op de inresultaatname van toegekende wederinstaatstellersvergoedingen 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 wederinstaatstellersvergoeding, 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 wederinstaatstelling en renovatie van gebouwen.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,4 miljoen voor het eerste kwartaal van 2015 (€ 1,1 miljoen). De toename is het gevolg van de verwerving van de twee logistieke sites en de rebranding van de inkomhallen in het kantorenpark Intercity Business Park in Mechelen.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 0,4 miljoen en zijn daarmee licht toegenomen ten opzichte van het eerste kwartaal van vorig jaar (€ 0,3 miljoen), hoofdzakelijk door een uitgebreider personeelsbestand.

De stijging van de huurinkomsten en de toegekende wederinstaatstellersvergoedingen van vertrekkende huurders, deels gecompenseerd door de toename van de vastgoedkosten en de algemene kosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** stijgt met € 3,6 miljoen of circa 42% tot € 12,2 miljoen (€ 8,6 miljoen).

In het eerste kwartaal 2015 hebben zich geen belangrijke **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** voorgedaan. De daling van de reële waarde met - € 0,8 miljoen is toe te schrijven aan de kantorenportefeuille. De reële waarde van de logistieke portefeuille is ongewijzigd gebleven.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in reële waarde - IAS 39)** bedraagt voor het eerste kwartaal van 2015 - € 3,0 miljoen en is daarmee met € 0,3 miljoen geste-

gen ten opzichte van het eerste kwartaal 2014 (- € 2,7 miljoen). De toename van de financieringskosten 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 komt en zal terugbetaald worden. De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap bedraagt voor het eerste kwartaal van 2015 4,0% inclusief bankmarges (3,9%).

Op 31 maart 2015 zijn:

- 61% van de kredietlijnen langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,9 jaar
- 39% van de kredietlijnen kortetermijnfinancieringen, bestaande uit de obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 op vervaldatum komt en zal terugbetaald worden, uit financieringen met een onbeperkte looptijd en uit drie kredieten met een totaalbedrag van € 32,5 miljoen die binnen het jaar vervallen, met name in het eerste kwartaal van 2016, en dienen geherfinancierd te worden
- 79% van de opgenomen kredietlijnen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps met een resterende looptijd van gemiddeld 2,6 jaar
- er € 100 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen voor de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 op vervaldatum komt en voor de uitkering van het dividend over boekjaar 2014.

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de afname 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 € 0,3 miljoen (- € 0,3 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Offices & Warehouses voor het eerste kwartaal van 2015 bedraagt € 8,8 miljoen (€ 5,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 9,1 miljoen (€ 5,9 miljoen) of een stijging van € 3,1 miljoen of 53% hoofdzakelijk door de stijging van de huurinkomsten en de toename van de toegekende wederinstaatstellersvergoedingen van vertrekkende huurders
- het **portefeuilleresultaat** van - € 0,6 miljoen (- € 0,5 miljoen)
- de **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van € 0,3 miljoen (- € 0,3 miljoen).

Het operationeel uitkeerbaar resultaat bedraagt € 9,1 miljoen voor het eerste kwartaal van 2015. Rekening houdend met 16.143.906 dividendgerechtigde aandelen betekent dit voor het eerste kwartaal van 2015 een **operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel** van € 0,56 (€ 0,41).

Balansgegevens per aandeel	31.03.2015	31.12.2014
Aantal aandelen op einde periode	16.143.906	16.143.906
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.143.906	14.777.342
Nettowaarde (reële waarde) (€)	20,00	19,46
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,90	20,36
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	20,30	19,77
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	27,00	22,50
Schuldgraad (max. 65%) (%)	47,8%	46,6%

Op 31 maart 2015 bedraagt de **nettowaarde** (reële waarde) van het aandeel € 20,00 (€ 19,46 op 31 december 2014).

De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt op 31 maart 2015 47,8% en is daarmee met 1,2% gestegen ten opzichte van 31 december 2014 (46,6%), voornamelijk door de verwerving van de logistieke site in Luik.

Herstal



3. Keuzedividend

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses heeft op 4 mei 2015 beslist om aan de aandeelhouders een keuzedividend aan te bieden. Hierbij bestaat de keuze tussen het ontvangen van het dividend voor het jaar 2014 onder de vorm van ofwel nieuwe gewone aandelen, ofwel cash, of een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten.

De voorwaarden van het keuzedividend zijn bekendgemaakt in het afzonderlijk persbericht van 5 mei 2015 en zijn te vinden op de website van de vennootschap onder het luik "Investor Relations" via <http://corporate.intervest.be/nl/offices>.

4. Vooruitzichten

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 staat 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.

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 van de bezettingsgraad.

In 2015 zijn geen herfinancieringen aan de orde en verwacht wordt dat het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel verder positief zal evolueren door lagere financieringskosten na de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 op vervaldatum komt.

In het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen gaat de voornaamste aandacht naar een duurzaam energiebeleid.

Over Intervest Offices & Warehouses. Intervest Offices & Warehouses werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GvV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Intervest Offices & Warehouses investeert in België in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties buiten het centrum van steden. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel; het logistieke gedeelte op de as Antwerpen - Brussel 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, 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, www.intervest.be

FINANCIËLE STATEN

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

in duizenden €	31.03.2015	31.03.2014
Huurinkomsten	11.500	9.912
Met verhuur verbonden kosten	4	-1
NETTO HUURRESULTAAT	11.504	9.911
Recuperatie van vastgoedkosten	2.664	211
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.665	1.982
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling	-163	-35
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.665	-1.982
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	27	24
VASTGOEDRESULTAAT	14.032	10.111
Technische kosten	-430	-242
Commerciële kosten	-82	-26
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-219	-247
Beheerskosten van het vastgoed	-640	-603
Andere vastgoedkosten	-39	-29
Vastgoedkosten	-1.410	-1.147
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.622	8.964
Algemene kosten	-431	-352
Andere operationele opbrengsten en kosten	28	16
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	12.219	8.628
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-580
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-832	-19
Ander portefeuilleresultaat	189	104
OPERATIONEEL RESULTAAT	11.576	8.133
Financiële opbrengsten	2	11
Netto interestkosten	-3.031	-2.682
Andere financiële kosten	-3	-2
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	313	-309
Financieel resultaat	-2.719	-2.982
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	8.857	5.151
Belastingen	-99	-9
NETTORESULTAAT	8.758	5.142

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING (VERVOLG)

in duizenden €	31.03.2015	31.03.2014
NETTORESULTAAT	8.758	5.142
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	8.758	5.142
Minderheidsbelangen	0	0
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	9.088	5.946
Portefeuilleresultaat	-643	-495
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	313	-309

RESULTAAT PER AANDEEL	31.03.2015	31.03.2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.143.906	14.424.982
Nettoresultaat (€)	0,54	0,36
Verwaterd nettoresultaat (€)	0,54	0,36
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	0,56	0,41

GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

in duizenden €	31.03.2015	31.03.2014
NETTORESULTAAT	8.758	5.142
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	65
GLOBAALRESULTAAT	8.758	5.207
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	8.758	5.207
Minderheidsbelangen	0	0

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	31.03.2015	31.12.2014
Vaste activa	640.593	609.722
Immateriële vaste activa	12	16
Vastgoedbeleggingen	638.482	609.476
Andere materiële vaste activa	224	215
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.875	15
Vlottende activa	13.604	8.868
Handelsvorderingen	5.514	3.861
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.448	1.655
Kas en kasequivalenten	3.296	1.259
Overlopende rekeningen	2.346	2.093
TOTAAL ACTIVA	654.197	618.590
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.03.2015	31.12.2014
EIGEN VERMOGEN	322.925	314.167
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	322.890	314.132
Kapitaal	147.110	147.110
Uitgiftepremies	82.785	82.785
Reserves	67.945	67.945
Nettoresultaat van het boekjaar 2014	16.292	16.292
Nettoresultaat van het boekjaar – eerste kwartaal 2015	8.758	0
Minderheidsbelangen	35	35
VERPLICHTINGEN	331.272	304.423
Langlopende verplichtingen	192.572	177.162
Langlopende financiële schulden	187.209	171.478
<i>Kredietinstellingen</i>	127.881	112.184
<i>Obligatielening</i>	59.325	59.291
<i>Financiële leasing</i>	3	3
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.753	5.066
Andere langlopende verplichtingen	610	618
Kortlopende verplichtingen	138.700	127.261
Voorzieningen	172	172
Kortlopende financiële schulden	119.091	112.465
<i>Kredietinstellingen</i>	44.125	37.533
<i>Obligatielening</i>	74.962	74.925
<i>Financiële leasing</i>	4	7
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.767	3.656
Andere kortlopende verplichtingen	180	187
Overlopende rekeningen	13.490	10.781
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	654.197	618.590