

## Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2016

- Aankondiging van stevige groei in de komende 3 jaar, gestoeld op een heroriëntering in de kantorenportefeuille en een verdere uitbreiding in het logistiek vastgoed
- Herschikking in de portefeuille ingezet met desinvestering van 5 gebouwen in de Brusselse periferie
- Verhouding van 51% logistiek vastgoed en 49% kantoorgebouwen op 31 maart 2016
- Bezettingsgraad gestegen naar 91% op 31 maart 2016; 96% in de logistieke portefeuille, 86% voor de kantorenportefeuille
- Nieuwe verhuringen en uitbreidingen in logistieke portefeuille voor 7% van de jaarlijkse huurinkomsten van dit segment
- Quasi stabiele reële waarde van de vastgoedportefeuille in het eerste kwartaal van 2016<sup>1</sup>
- Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel: € 0,46 in het eerste kwartaal van 2016 (€ 0,56 in het eerste kwartaal van 2015)
- Zonder rekening te houden met de éénmalig toegekende wederin-staatstellingsvergoeding van 2015 stijgt het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,41 voor het eerste kwartaal van 2015 naar € 0,46 voor het eerste kwartaal van 2016 (€ 0,05 per aandeel of circa 12%)
- Gemiddelde rentevoet van de financieringen: 3,1% in het eerste kwartaal 2016 (4,0% in het eerste kwartaal 2015)
- Schuldgraad: 48,0% op 31 maart 2016
- Vernieuwde aandeelhoudersstructuur en bestuursorganen

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

## 1. Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2016

### 1.1. Aankondiging groeistrategie<sup>2</sup>

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. Hierbij zal de strategische verschuiving naar een verhouding van circa 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen gehandhaafd blijven.

De strategie van Intervest Offices & Warehouses voor het logistieke segment is gericht op het investeren in moderne geclusterde logistieke sites op multimodaal bereikbare locaties 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.

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 waar werken en beleving samen gaan met een servicegerichte en flexibele benadering van de huurders.

Verdere investeringen in logistiek vastgoed op strategische locaties zullen plaatsvinden 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 zal prioriteit geven aan de herontwikkeling van Diegem Campus, tot een vernieuwend, inspirerend en servicegericht concept, waar werken een aangename beleving is.

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

#### ▼ Diegem Campus



<sup>2</sup> Voor de volledige beschrijving van de aangekondigde strategie wordt verwezen naar het persbericht van 25 maart 2016.

## 1.2. Desinvestering Brusselse periferie<sup>3</sup>

In lijn met deze groeistrategie heeft Intervest Offices & Warehouses voor 4 kantoorgebouwen en een semi-industrieel gebouw in de Brusselse periferie een overeenkomst gesloten tot verkoop.

De verkooptransactie doet het aandeel kantoren dalen met 2% tot 49%. Het logistiek vastgoed maakt 51% uit van de portefeuille op 31 maart 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 is momenteel 67%. De gedesinvesteerde kantoorgebouwen hebben 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 is momenteel 84%.

De gemiddelde bezettingsgraad van de overige kantoorgebouwen in de Brusselse periferie die na deze desinvestering in de portefeuille van Intervest Offices & Warehouses blijven, is momenteel 96%.

De totale oppervlakte van de gedesinvesteerde gebouwen bestaat uit circa 32.900 m<sup>2</sup> kantoren, 4.000 m<sup>2</sup> opslagruimte, 2.500 m<sup>2</sup> archiefruimte en 770 parkeerplaatsen.

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 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 desinvesteert deze gebouwen met een aanzienlijke minderwaarde ten opzichte van taxatiewaarde gezien deze gebouwen een uitzonderlijk risicoprofiel hebben in vergelijking met andere gebouwen in de portefeuille.

De panden zijn op 31 maart 2016 geboekt als activa bestemd voor verkoop en de minderwaarde is in de resultatenrekening verwerkt per 31 maart 2016.

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 kwartaalcijfers van 31 maart 2016 verwerkt is.

*“De verkoop van deze 5 gebouwen in de periferie van Brussel past volledig in de groeistrategie gestoeld op een heroriëntering van de kantorenportefeuille en een uitbreiding in logistiek vastgoed.*

*De vrijgekomen middelen van deze transactie zullen geïnvesteerd worden in lange termijn strategische projecten, de vrijgekomen tijd in asset management zal aangewend worden om de huidige klanten nog beter te ontzorgen.”*

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

### 1.3. Evolutie vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN	31.03.2016	31.12.2015
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	594.853	634.416
Bezettingsgraad <sup>4</sup> totale portefeuille (%)	91%	89%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	86%	84%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	96%	95%
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	677.700	717.073

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt op 31 maart 2016 € 595 miljoen (€ 634 miljoen op 31 december 2015). De afname met € 39 miljoen in het eerste kwartaal 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.

De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses is in het eerste kwartaal van 2016 gestegen naar 91%. Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad met 1% toegenomen tot 96%, terwijl deze voor de kantoren met 2% gestegen is naar 86%. De toename in de bezettingsgraad is het gevolg van enerzijds de desinvestering in het eerste kwartaal van 2016 van 4 kantoorgebouwen en een semi-industrieel gebouw in de Brusselse periferie, en anderzijds de verhuurtransacties in het eerste kwartaal van 2016.

#### ▼ Schelle



#### ▼ Puurs



<sup>4</sup> 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.

#### 1.4. Verhuringen en operationele resultaten

De **verhuuractiviteit** heeft zich in het eerste kwartaal van 2016 vooral toegespitst op het logistieke segment. In totaal zijn in het eerste kwartaal van 2016 voor circa 35.000 m<sup>2</sup> verhuringen met nieuwe huurders en uitbreidingen van bestaande huurders in het logistiek vastgoed gerealiseerd. Deze transacties vertegenwoordigen circa 7% van de jaarlijkse huurinkomsten van dit segment. De belangrijkste nieuwe verhuringen betreffen Delhaize Group in Puurs (16.536 m<sup>2</sup>) en Rogue Benelux in Schelle (5.035 m<sup>2</sup>). De belangrijkste uitbreidingen zijn gerealiseerd in Wilrijk (8.767 m<sup>2</sup>) en Opglabbeek (4.020 m<sup>2</sup>).

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Offices & Warehouses is in het eerste kwartaal van 2016 gedaald tot € 7,4 miljoen (€ 9,1 miljoen in het eerste kwartaal van 2015). Dit resultaat vloeit voornamelijk voort uit de éénmalige wederinstaatstellingsvergoeding van vertrekkende huurders in 2015, deels gecompenseerd

door een daling van de rentekosten door de herfinanciering aan een lagere rentevoet van de obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 op vervaldatum gekomen is en terugbetaald is.

Per aandeel betekent dit voor het eerste kwartaal van 2016 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,46 in vergelijking met € 0,56 in het eerste kwartaal van 2015. Zonder rekening te houden met de éénmalige wederinstaatstellingsvergoeding in 2015 bedroeg het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel voor het eerste kwartaal van 2015 € 0,41.

Het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,46 voor het eerste kwartaal van 2016 betekent bijgevolg een stijging van € 0,05 per aandeel of circa 12% ten opzichte van het vergelijkbare operationeel uitkeerbare resultaat van het eerste kwartaal 2015.

##### ▼ Wilrijk 2



##### ▼ Opglabbeek



## 2. Financiële resultaten van het eerste kwartaal van 2016

### 2.1. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	31.03.2016	31.03.2015
Huurinkomsten	11.701	11.500
Met verhuur verbonden kosten	-5	4
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	84	2.528
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>11.780</b>	<b>14.032</b>
Vastgoedkosten	-1.525	-1.410
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-490	-403
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille</b>	<b>9.765</b>	<b>12.219</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-12.768	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-846	-832
Ander portefeuilleresultaat	-208	189
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>-4.057</b>	<b>11.576</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-2.362	-3.032
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-557	313
Belastingen	10	-99
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-6.966</b>	<b>8.758</b>
<b>Toelichting:</b>		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	7.413	9.088
Portefeilleresultaat	-13.822	-643
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-557	313
<b>GEGEVENS PER AANDEEL</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	16.143.906
Nettoresultaat (€)	-0,43	0,54
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	0,46	0,56

## 2.2. Analyse van de resultaten<sup>5</sup>

De **huurinkomsten** van Intervest Offices & Warehouses nemen in het eerste kwartaal van 2016 toe met 2% of circa € 0,2 miljoen tot € 11,7 miljoen (€ 11,5 miljoen) voornamelijk door de verwerving van de logistieke site in Luik in februari 2015 en door indexaties en verhuringen.

De **met beheer verbonden kosten en opbrengsten** bedragen in het eerste kwartaal van 2016 € 0,1 miljoen (€ 2,5 miljoen). De afname van € 2,4 miljoen heeft betrekking op de inresultaatname van toegekende wederinstandstellingsvergoedingen van vertrekkende huurder Deloitte in de kantorenportefeuille in 2015.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,5 miljoen voor het eerste kwartaal van 2016 (€ 1,4 miljoen).

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 0,5 miljoen en zijn daarmee licht toegenomen ten opzichte van het eerste kwartaal van vorig jaar (€ 0,4 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** daalt met € 2,4 miljoen of circa 20% tot € 9,8 miljoen (€ 12,2 miljoen).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt in het eerste kwartaal van 2016 € -12,7 miljoen en bevat de minderwaarde gerealiseerd op de verkoop van 5 gebouwen in de Brusselse periferie.

In het eerste kwartaal van 2016 vertonen de **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** een bedrag van € -0,8 miljoen (€ -0,8 miljoen). De daling van de reële waarde is voornamelijk toe te schrijven aan de kantorenportefeuille voor € -1,8 miljoen. De impact van de desinvestering in het eerste kwartaal 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 kwartaal van 2016 gestegen met € 1,0 miljoen door verhuurtransacties.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)** bedraagt voor het eerste kwartaal van 2016 € -2,4 miljoen en is daarmee € 0,6 miljoen lager dan in het eerste kwartaal van 2015 (€ -3,0 miljoen). De afname van de financieringskosten volgt hoofdzakelijk uit de terugbetaling van

de obligatielening van € 75 miljoen in juni 2015. De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap bedraagt voor het eerste kwartaal van 2016 3,1% inclusief bankmarges (4,0%).

Op 31 maart 2016 zijn:

- 72% van de kredietlijnen langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,4 jaar
- 28% van de kredietlijnen kortetermijnfinancieringen, bestaande voor 14% uit financieringen met een onbeperkte looptijd en voor 14% uit drie kredieten met een totaalbedrag van € 47 miljoen die binnen het jaar vervallen (eind 2016 en begin 2017) en geherfinancierd zullen worden
- 75% van de opgenomen kredietlijnen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps met een resterende looptijd van gemiddeld 3,2 jaar
- er € 40 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen voor de groei van de vastgoedportefeuille en de uitkering van het dividend over boekjaar 2015.

De **variaties 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 € -0,6 miljoen (€ 0,3 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Offices & Warehouses voor het eerste kwartaal van 2016 bedraagt € -7,0 miljoen (€ 8,8 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 7,4 miljoen (€ 9,1 miljoen) of een daling van € 1,7 miljoen of 18% hoofdzakelijk door de éénmalige wederinstandstellingsvergoeding van vertrekkende huurders in 2015, deels gecompenseerd door een daling van de rentekosten door de herfinanciering aan een lagere rentevoet van de obligatielening van € 75 miljoen in juni 2015
- het **portefeuilleresultaat** van € -13,8 miljoen (€ -0,6 miljoen), hoofdzakelijk te wijten aan de verkopen van vastgoedbeleggingen
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van € -0,6 miljoen (€ 0,3 miljoen).

<sup>5</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het eerste kwartaal 2015.

Het operationeel uitkeerbaar resultaat bedraagt € 7,4 miljoen voor het eerste kwartaal van 2016. Rekening houdend met 16.239.350 dividendgerechtigde aandelen betekent dit voor het eerste kwartaal van 2016 een **operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel** van € 0,46 (€ 0,56). Zonder rekening te houden met de éénmalige wederinstandstellingsvergoeding in 2015 bedroeg het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel

voor het eerste kwartaal van 2015 € 0,41. Het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,46 voor het eerste kwartaal van 2016 betekent bijgevolg een stijging van € 0,05 per aandeel of circa 12% ten opzichte van het vergelijkbare operationeel uitkeerbaar resultaat van het eerste kwartaal 2015.

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2016	31.12.2015
Aantal aandelen op einde periode	16.239.350	16.239.350
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	16.239.350
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,38	19,81
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,32	20,75
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	19,69	20,09
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	25,08	24,37
Schuldgraad (max. 65%) (%)	48,0%	48,2%

Op 31 maart 2016 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,38 (€ 19,81 op 31 december 2015).

De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt 48,0% op 31 maart 2016 en is daarmee met 0,2% gedaald ten opzichte van 31 december 2015 (48,2%).

### 3. Vernieuwde aandeelhoudersstructuur en bestuursorganen

De **aandeelhoudersstructuur** van Intervest Offices & Warehouses heeft in de loop van 2015 en begin 2016 belangrijke wijzigingen ondergaan. De free float van de vennootschap is gestegen van 45% begin 2015 naar 82% op 31 maart 2016, door de stelselmatige verkoop van de aandelenparticipatie aangehouden door NSI (voorheen meerderheidsaandeelhouder met 55%). De aandelen zijn geplaatst bij een brede basis van institutionele investeerders. Deze wijzigingen hebben de liquiditeit van het aandeel verhoogd en geven de vennootschap een betere toegang tot de kapitaalmarkten en schuldfinancieringen.

Ten gevolge van de gewijzigde aandeelhoudersstructuur heeft Intervest Offices & Warehouses een herschikking doorgevoerd van haar **raad van bestuur** 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 gezocht naar bestuurders die vertrouwd zijn met de uitbating van het type vastgoed waarin Intervest Offices & Warehouses investeert en bestuurders die ervaring hebben in de commerciële, financiële en juridische aspecten van het investeren en beheren van vastgoed. Deze 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 volledig beschikbaar zijn voor Intervest Offices & Warehouses vanaf het derde kwartaal 2016. Het directiecomité is tevens uitgebreid met een chieft investment officer, Marco Hengst.



#### 4. Keuzedividend

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses heeft op 2 mei 2016 beslist om aan de aandeelhouders een keuzedividend aan te bieden. Hierbij bestaat de keuze tussen het ontvangen van het dividend voor het jaar 2015 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 3 mei 2016 en zijn te vinden op de website van de vennootschap onder het luik "Investor Relations" via <http://corporate.intervest.be/nl/offices>.

#### 5. Vooruitzichten

*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.*

Intervest Offices & Warehouses focust op **logistiek vastgoed** gelegen op strategische locaties in een straal van 150 km rond Antwerpen met de ambitie om de logistieke vastgoedportefeuille met ongeveer 50% te doen groeien tegen einde 2018 tot circa € 500 miljoen.

De groei van Intervest Offices & Warehouses in dit segment zal gerealiseerd worden door de verwerving van hoog kwalitatief vastgoed, ontwikkelingen op grondposities op multimodaal bereikbare locaties en door ontwikkelingen binnen de eigen portefeuille. Zo beschikt de vennootschap nog over ontwikkelingsmogelijkheden op eigen terreinen in Herentals en Luik en zijn er op verschillende logistieke sites, onder meer in Oplabbeek en Luik nog uitbreidingsmogelijkheden in samenwerking met derden. Dergelijke uitbreidingen bieden immers zowel voor Intervest Offices & Warehouses als voor de huidige huurders belangrijke synergievoordelen, waardoor extra toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd.

Voor de heroriëntering van de **kantorenportefeuille** zal Intervest Offices & Warehouses zich in de toekomst focussen op strategische locaties, zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad, voornamelijk op de as Antwerpen-Mechelen-Brussel. Nieuwe investeringen in de kantorenmarkt zullen gericht zijn op gebouwen met een bijzonder karakter zowel op vlak van multifunctionaliteit, architectuur, duurzaamheid als kwaliteit.

In dit hoogrenderend kantorensegment wenst Intervest Offices & Warehouses een minimale kritische massa van € 300 miljoen te behouden om deze op termijn verder uit te bouwen. In het eerste kwartaal van 2016 is reeds een eerste stap gezet om de huidige kantorenportefeuille te herschikken, waarbij de vennootschap de kantoren desinvesteert die onvoldoende beantwoorden aan de verwachtingen van de huurmarkt van de toekomst.

De aangekondigde groeistrategie van Intervest Offices & Warehouses 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 aandeel<sup>6</sup>. Dit komt neer op een gemiddelde pay-out ratio van 80% tot 90%<sup>7</sup> 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%.

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

6 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergaderingen te houden in 2017, 2018 en 2019.  
7 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 steeds voldoet aan haar wettelijke verplichtingen.

▼ Mechelen Campus



▼ RE:flex, Mechelen Campus



**Intervest Offices & Warehouses nv**, werd opgericht in 1996 en is een openbare geregementeerde 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-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 geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht,  
Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO, tel: + 32 3 287 67 87,  
<http://corporate.intervest.be/nl/offices>

## FINANCIËLE STATEN

### GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

in duizenden €	31.03.2016	31.03.2015
Huurinkomsten	11.701	11.500
Met verhuur verbonden kosten	-5	4
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>11.696</b>	<b>11.504</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	166	2.664
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.803	5.921
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-132	-163
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.803	-5.921
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	50	27
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>11.780</b>	<b>14.032</b>
Technische kosten	-205	-430
Commerciële kosten	-175	-82
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-150	-219
Beheerskosten van het vastgoed	-769	-640
Andere vastgoedkosten	-226	-39
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-1.525</b>	<b>-1.410</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>10.255</b>	<b>12.622</b>
Algemene kosten	-508	-431
Andere operationele opbrengsten en kosten	18	28
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>9.765</b>	<b>12.219</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-12.768	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-846	-832
Ander portefeuilleresultaat	-208	189
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>-4.057</b>	<b>11.576</b>
Financiële opbrengsten	4	2
Netto-interestkosten	-2.356	-3.031
Andere financiële kosten	-10	-3
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-557	313
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-2.919</b>	<b>-2.719</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>-6.976</b>	<b>8.857</b>
Belastingen	10	-99
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-6.966</b>	<b>8.758</b>

in duizenden €	31.03.2016	31.03.2015
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-6.966</b>	<b>8.758</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-6.965	8.758
Minderheidsbelangen	-1	0
<b>Toelichting:</b>		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	7.413	9.088
Portefeuilleresultaat	-13.822	-643
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-557	313
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	16.143.906
Nettoresultaat (€)	-0,43	0,54
Verwaterd nettoresultaat (€)	-0,43	0,54
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	0,46	0,56

## GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

in duizenden €	31.03.2016	31.03.2015
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-6.966</b>	<b>8.758</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>-6.966</b>	<b>8.758</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-6.965	8.758
Minderheidsbelangen	-1	0

## GECONSOLIDEERDE BALANS

in duizenden €	31.03.2016	31.12.2015
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>595.795</b>	<b>635.218</b>
Immateriële vaste activa	201	3
Vastgoedbeleggingen	594.853	634.416
Andere materiële vaste activa	734	792
Handelsvorderingen en andere vaste activa	7	7
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>46.617</b>	<b>13.181</b>
Activa bestemd voor verkoop	27.000	0
Handelsvorderingen	6.168	6.957
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.595	3.593
Kas en kasequivalenten	3.343	598
Overlopende rekeningen	6.511	2.033
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>642.412</b>	<b>648.399</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> in duizenden €	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>314.769</b>	<b>321.736</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>314.737</b>	<b>321.703</b>
Kapitaal	147.980	147.980
Uitgiftepremies	84.220	84.220
Reserves	63.549	63.549
Nettoresultaat van het boekjaar 2015	25.954	25.954
Nettoresultaat van het boekjaar – eerste kwartaal 2016	-6.966	0
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>32</b>	<b>33</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>327.643</b>	<b>326.663</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>208.350</b>	<b>231.467</b>
Langlopende financiële schulden	203.577	226.054
<i>Kredietinstellingen</i>	144.117	166.625
<i>Obligatielening</i>	59.460	59.426
<i>Financiële leasing</i>	0	3
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.880	4.507
Andere langlopende verplichtingen	893	906
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>119.293</b>	<b>95.196</b>
Kortlopende financiële schulden	96.618	79.158
<i>Kredietinstellingen</i>	96.618	79.157
<i>Financiële leasing</i>	0	1
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1.184	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.815	6.335
Andere kortlopende verplichtingen	185	186
Overlopende rekeningen	14.491	9.517
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>642.412</b>	<b>648.399</b>