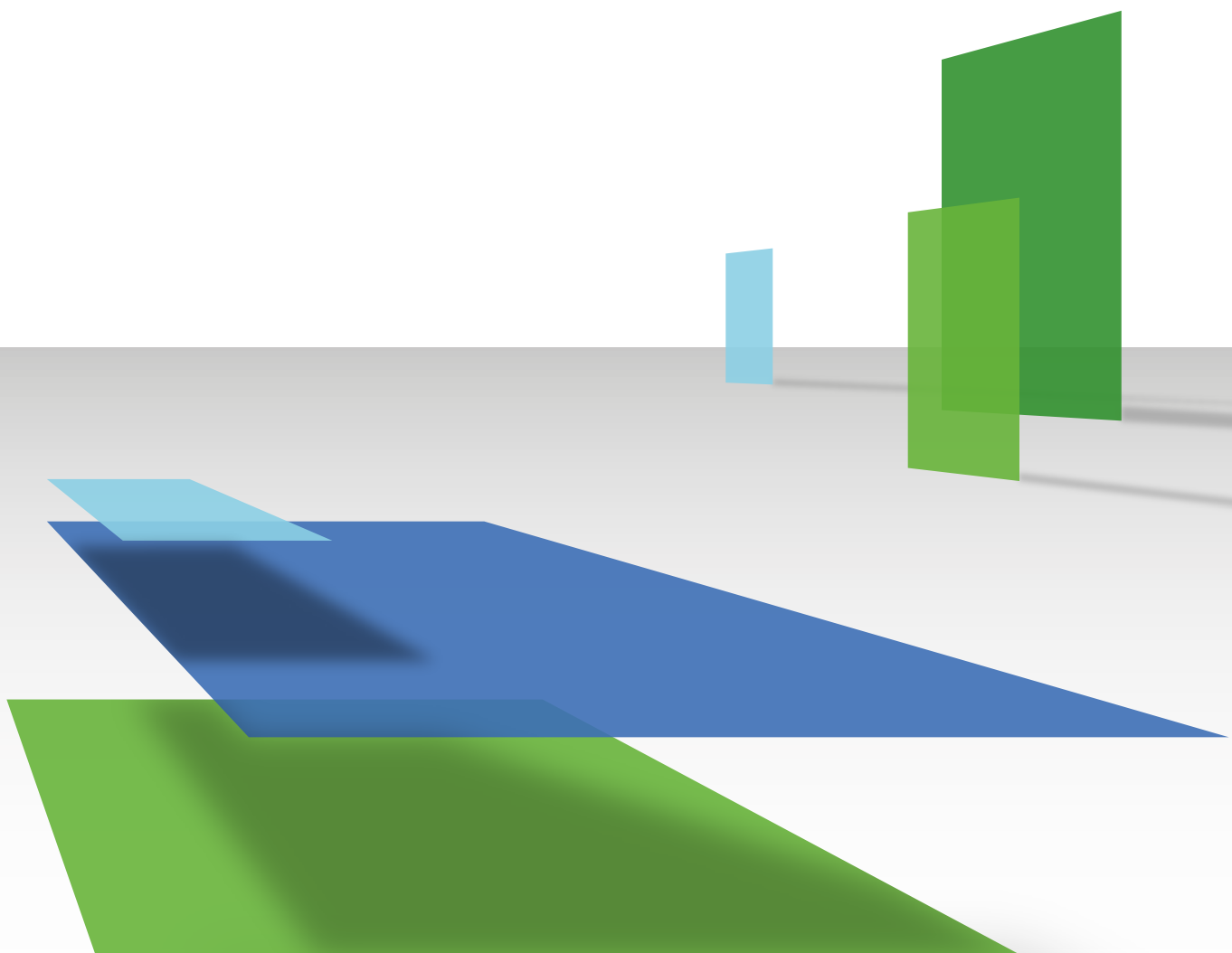


# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2016



## Table de matière

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2016</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1.      | Réorientation du portefeuille immobilier   | 5         |
| 1.2.      | Activités locatives  | 9         |
| 1.3.      | Résultat d'exploitation  | 12        |
| 1.4.      | Portefeuille immobilier au 30 juin 2016  | 12        |
| 1.5.      | Situation de marché de l'immobilier professionnel en 2016  | 19        |
| 1.6.      | Analyse des résultats  | 20        |
| 1.7.      | Structure financière au 30 juin 2016   | 22        |
| 1.8.      | L'action Intervest Offices & Warehouses, changement de la structure<br>d'actionnariat et organes de gestion renouvelés | 24        |
| 1.9.      | Risques pour les mois restants de 2016   | 26        |
| 1.10.     | Prévisions pour 2016   | 27        |
| <b>2.</b> | <b>Chiffres semestriels consolidés résumés</b>   | <b>28</b> |
| 2.1.      | Compte de résultats consolidés résumés   | 28        |
| 2.2.      | Résultat global consolidé résumé   | 29        |
| 2.3.      | Bilan consolidé résumé   | 30        |
| 2.4.      | Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés  | 31        |
| 2.5.      | Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés   | 32        |
| 2.6.      | Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés  | 33        |
| 2.7.      | Rapport du commissaire   | 39        |
| 2.8.      | Calendrier financier   | 40        |
| <b>3.</b> | <b>Déclaration relative au rapport financier semestriel</b>  | <b>40</b> |

## Rapport financier semestriel du conseil d'administration pour la période du 01.01.2016 jusqu'au 30.06.2016

- Annonce d'une solide croissance au cours des trois prochaines années, basée sur une réorientation dans le portefeuille de bureaux et la poursuite de l'extension de l'immobilier logistique
- Remaniement du portefeuille engagé par le désinvestissement de quatre immeubles de bureaux et d'un immeuble semi-industriel en périphérie bruxelloise
- Proportion de 51% d'immobilier logistique et de 49% d'immeubles de bureaux au 30 juin 2016
- Augmentation du taux d'occupation au premier semestre 2016 qui s'élève à 91% au 30 juin 2016; 96% pour l'immobilier logistique, 87% pour le portefeuille de bureaux
- Transactions locatives principalement dans le portefeuille logistique: locations à des nouveaux locataires pour 5% et prolongations et extensions pour 21% des revenus locatifs annuels dans le segment logistique
- Juste valeur<sup>1</sup> quasiment stable du portefeuille immobilier au premier semestre 2016
- Résultat d'exploitation distribuable par action: € 0,88 au premier semestre 2016 (€ 0,96 au premier semestre 2015)
- Sans tenir compte de l'indemnité unique de remise en état allouée en 2015, le résultat d'exploitation distribuable sous-jacent augmente de € 0,07 par action ou environ 9% et passe de € 0,81 pour le premier semestre 2015 à € 0,88 pour le premier semestre 2016, principalement suite aux frais de financement moins élevés
- Renforcement des capitaux propres au premier semestre 2016 de € 11,6 millions par le dividende optionnel pour lequel 57% des actionnaires ont opté pour des actions
- Taux d'endettement: 47,4% au 30 juin 2016 (48,2% au 31 décembre 2015)
- Taux d'intérêt moyen des financements: 3,1% au premier semestre 2016 (4,0% au premier semestre 2015)
- Structure de l'actionnariat et organes de gestion renouvelés
- Résultat d'exploitation distribuable attendu pour 2016 entre € 1,65 et € 1,75 par action, avec un dividende brut minimum de € 1,40 (pourcentage de distribution: 80-85%)

1 Par rapport à la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2015, sur base d'une composition constante du portefeuille.

## 1. Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2016

Le premier semestre 2016 a été actif pour Intervest Offices & Warehouses. L'objectif du glissement stratégique vers une proportion approximative de 60% d'immobilier logistique et 40% d'immeubles de bureaux reste maintenu.

À la base se trouve un solide plan de croissance pour les 3 prochaines années qui repose sur la poursuite des investissements dans l'immobilier logistique en combinaison avec une réorientation dans le portefeuille de bureaux. Ainsi au premier semestre 2016 une première étape a été franchie en désinvestissant 4 immeubles de bureaux et un immeuble semi-industriel en périphérie bruxelloise.

Au premier semestre 2016, les locations à de nouveaux locataires et les extensions des locataires existants sur le marché des bureaux sont restées assez limitées. Pour l'immobilier logistique des contrats de bail avec des nouveaux locataires ont été conclus au premier semestre 2016 à concurrence de 5% des revenus locatifs annuels. En outre, des prolongations et extensions des contrats de bail existants ont été réalisées à concurrence de 21% des revenus locatifs annuels du segment logistique.

La structure de l'actionnariat d'Intervest Offices & Warehouses a connu d'importants changements dans le courant du premier semestre 2016. Le free float de la société est passé de 74% au 31 décembre 2015 à 82% au 30 juin 2016 par la vente systématique des actions détenues par NSI (auparavant actionnaire majoritaire avec plus de 50%). La base plus large d'actionnaires, soutenue par plusieurs investisseurs institutionnels, donne à la société un meilleur accès aux marchés financiers et aux financements par l'emprunt et augmente la liquidité de l'action.

Le résultat du dividende optionnel pour lequel 57% des actionnaires ont opté pour des actions, donne un renforcement des capitaux propres et reflète directement la confiance du marché dans les plans de croissance.

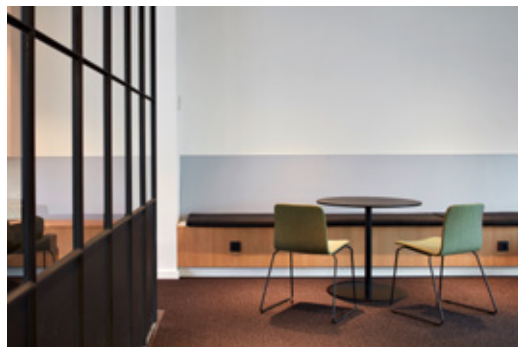
À la suite du changement de structure de l'actionnariat et afin de réaliser ses plans de croissance, le conseil d'administration a été remanié. En outre, un cio (chief investment officer) a rejoint le comité de direction et le ceo et cfo travaillent dorénavant à 100% pour la société.

Le résultat d'exploitation distribuable par action s'élève pour le premier semestre 2016 à € 0,88 en comparaison à € 0,96 au premier semestre 2015. Sans tenir compte de l'indemnité unique de remise en état en 2015, le résultat d'exploitation distribuable par action s'élevait à € 0,81 au premier semestre 2015. Le résultat d'exploitation distribuable de € 0,88 pour le premier semestre 2016 représente par conséquent une augmentation de € 0,07 par action ou environ 9% par rapport au résultat d'exploitation distribuable comparable du premier semestre 2015, principalement suite à la baisse des frais de financement.

▼ RE:flex Mechelen

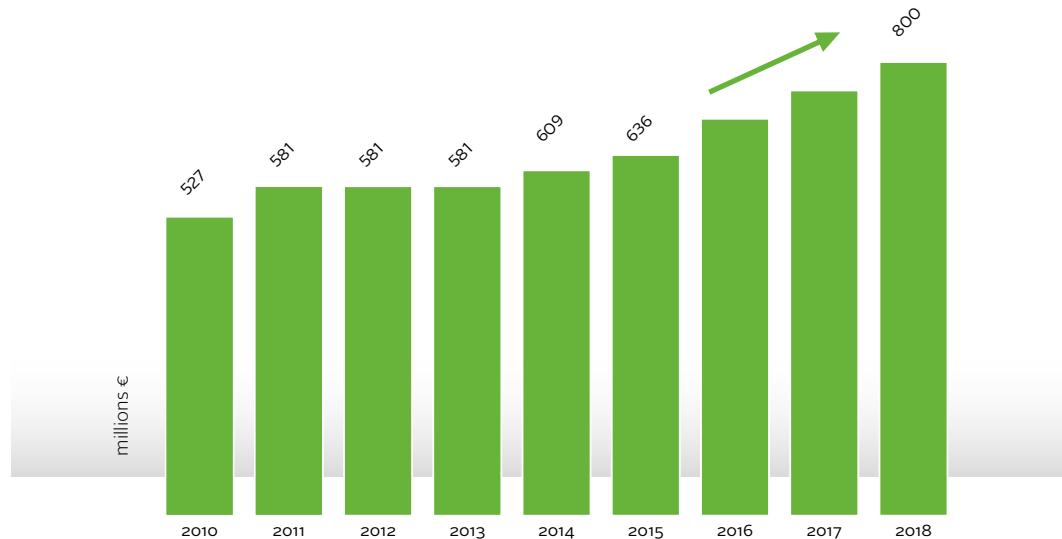


▼ RE:flex Berchem



## 1.1. Réorientation du portefeuille immobilier

### Annonce de la stratégie de croissance<sup>2</sup>



En mars 2016, Intervest Offices & Warehouses a annoncé un solide **plan de croissance**. Au cours des 3 prochaines années, la société veut générer une croissance du portefeuille immobilier jusqu'à environ **€ 800 millions** et totaliser d'ici fin 2018 environ € 500 millions dans l'immobilier logistique et environ € 300 millions dans les immeubles de bureaux ou un glissement stratégique vers une proportion approximative de 60% d'immobilier logistique et 40% d'immeubles de bureaux.

La stratégie d'Intervest Offices & Warehouses pour le **segment logistique** est axée sur l'investissement dans des sites logistiques modernes regroupés et situés dans des lieux jouissant d'un accès multimodal afin de maximiser les avantages de synergie tant pour les clients que pour Intervest Offices & Warehouses et ce, avec une orientation large, à savoir dans un rayon de 150 km autour d'Anvers.

La stratégie d'Intervest Offices & Warehouses sur le **marché des bureaux** est orientée vers l'investissement dans des bureaux inspirants à locataires multiples, et aisément accessibles dans de grandes agglomérations en Flandre, où l'expérience de travail va de pair avec une approche des locataires flexible et axée sur le service.

D'autres investissements dans l'immobilier logistique interviendront sur des sites stratégiques, parallèlement à une réorientation dans le portefeuille des bureaux par le désinvestissement dans des immeubles non stratégiques et le réinvestissement dans des immeubles présentant un caractère particulier sur le plan de la multifonctionnalité, de l'architecture, de la durabilité et de la qualité.

Intervest Offices & Warehouses accordera ainsi la priorité au repositionnement de **Diegem Campus** pour en faire un site où il est agréable de travailler dans le cadre d'un concept innovant, inspirant et axé sur les services (voir ci-après 'Diegem Campus devient Greenhouse BXL').

Tout ceci en combinaison avec un asset management actif, engendrera un renforcement des fondements du portefeuille immobilier en ce qui concerne le taux d'occupation, le rendement, la durée moyenne des contrats de bail, la répartition des risques des locataires et la stabilité des revenus locatifs.

<sup>2</sup> Pour la description complète de la stratégie de croissance annoncée il est référé au communiqué de presse du 25 mars 2016.

La stratégie de croissance est étayée par plusieurs **choix de gestion** en matière financière. D'un point de vue stratégique, Intervest Offices & Warehouses conservera dans la société des liquidités suffisantes issues des activités d'exploitation. C'est pourquoi Intervest Offices & Warehouses a décidé de prévoir un dividende brut minimum de € 1,40 par action<sup>3</sup> pour les exercices 2016, 2017 et 2018, ce qui correspond à un taux de distribution moyen de 80% à 90%<sup>4</sup> du résultat d'exploitation distribuable attendu sur les 3 exercices conjointement. Intervest Offices & Warehouses a également décidé, en ce qui concerne ses sources de financement, de veiller à ce que le taux d'endettement au cours des trois prochaines années fluctue entre 45% et 50%.

### Désinvestissement en périphérie bruxelloise<sup>5</sup>

Conformément à sa stratégie de croissance, Intervest Offices & Warehouses a vendu au premier semestre 2016, **4 immeubles de bureaux et un immeuble semi-industriel** situés en périphérie bruxelloise.

Par cette transaction de vente la proportion des bureaux baisse de 2% et s'élève à 49%. L'immobilier logistique représente 51% du portefeuille au 30 juin 2016 (respectivement 51% et 49% au 31 décembre 2015).

Ce **désinvestissement** porte sur les immeubles de bureaux "Brussels 7" à Strombeek-Bever, "Park Station" et "Hermes Hills" à Diegem et "3T Estate" à Vilvorde. L'immeuble semi-industriel "Berchem Technology Center" est situé à Berchem-Sainte-Agathe.

Le **taux d'occupation** des 5 immeubles désinvestis s'élevait au moment du désinvestissement à 67%. Les immeubles de bureaux désinvestis présentaient un taux d'occupation moyen de 65%, qui tombera à 60% à partir du 1er janvier 2017, après le départ de Deloitte de l'immeuble Hermes Hills. Le taux d'occupation de l'immeuble semi-industriel de Berchem-Sainte-Agathe s'élevait à 84%.

Le taux d'occupation moyen des autres immeubles de bureaux situés en périphérie bruxelloise qui restent dans le portefeuille d'Intervest Offices & Warehouses après ce désinvestissement, s'élève au 30 juin 2016 à 96%.

La **superficie totale** des immeubles désinvestis comprend environ 32.900 m<sup>2</sup> de bureaux, 4.000 m<sup>2</sup> d'espace d'entreposage, 2.500 m<sup>2</sup> d'espace d'archivage et 770 places de stationnement.

Le **prix de vente** s'élève à € 27 millions (hors taxes et frais d'achat), soit 32% de moins que la juste valeur de ces immeubles au 31 décembre 2015 qui s'élevait à € 40 millions. Intervest Offices & Warehouses a désinvesti ces immeubles avec une considérable moins-value par rapport à la valeur d'évaluation étant donné que ces immeubles présentent un profil de risque particulier en comparaison aux autres immeubles du portefeuille. Les immeubles, ayant entre 15 à 25 ans, devront être rénovés à l'avenir. Malgré ces travaux de rénovation, les loyers ne pourront probablement pas être augmentés, étant donné le taux d'inoccupation important observé dans ces différentes parties de la périphérie bruxelloise. En outre, ces immeubles représentent, pour Intervest Offices & Warehouses, une importante charge de travail au niveau de l'asset management, étant donné le nombre de locataires et le faible taux d'occupation.

L'impact de cette transaction sur la **valeur d'évaluation** des bureaux qui restent dans le portefeuille d'Intervest Offices & Warehouses reste limité à une baisse de valeur de € 1,2 million, reprise dans les chiffres semestriels au 30 juin 2016.

Au 30 juin 2016 cette transaction de vente a été complètement terminée, les actes notariés ont été passés et le prix de vente a été reçu de l'acheteur.

3 Sous réserve d'approbation par les assemblées générales annuelles de 2017, 2018 et 2019.

4 Intervest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée soumise à une distribution obligatoire légale d'au moins 80% du résultat d'exploitation distribuable, adapté pour des éléments de nature non cash-flow. Le dividende brut atteindra toujours au moins 80% de ce montant afin que la SIR puisse continuer à remplir ses obligations légales.

5 Pour la description complète des désinvestissements il est référé au communiqué de presse du 25 avril 2016.

## Le Sky Building rénové devient Greenhouse Antwerp avec un 2e RE:flex

La rénovation du **Sky Building**, l'immeuble de bureaux situé Uitbreidingstraat 66 à Berchem, entre-temps rebaptisé en **Greenhouse Antwerp**, est la première réalisation concrète de la réorientation du portefeuille de bureaux que la société ambitionne.

Les travaux, commencés en 2014, ont été achevés fin juin 2016. Après une rénovation approfondie au niveau des installations techniques et de l'aménagement intérieur, la plupart des locataires existants ont aménagé en août de l'année dernière dans leurs nouveaux espaces qui se situent au deuxième, troisième et quatrième étage de l'immeuble. Grâce à une location supplémentaire et à la création d'un service de repassage tous les étages du deuxième au sixième sont entièrement occupés.

Pour cette réorientation Intervest Offices & Warehouses a elle-même fait appel aux **solutions clé en main** qui a fait ses preuves.

En plus de la rénovation des installations techniques et de l'aménagement intérieur, l'extérieur de l'immeuble a été entièrement rénové et a reçu un aspect unique. Sur l'ensemble de la façade avant un 'Green Wall' ou jardin végétal vertical a été posé, une première pour Anvers.

Par ces interventions Intervest Offices & Warehouses a transformé un immeuble de bureaux existant en un environnement de travail contemporain et attrayant, où se trouvent également ses propres bureaux.

Dans cet immeuble de bureaux transformé à Berchem, le 2e **RE:flex** centre d'Intervest Offices & Warehouses s'est également ouvert au rez-de-chaussée et au premier étage. RE:flex 'flexible business hub', s'adresse aussi bien à de petites entreprises débutantes qu'à des entreprises plus importantes qui ont besoin de salles de réunion ou de lieux de travail pour des projets temporaires. En outre, RE:flex est un environnement pratique et stimulant pour des formations, séminaires et événements. Une carte de membre (plusieurs formules sont possibles) donne accès à un 'lieu de travail supplémentaire' flexible et à un éventail de commodités et de services qui sont portés en compte en fonction de l'utilisation effective.

RE:flex correspond entièrement à la stratégie d'Intervest Offices & Warehouses qui consiste à répondre activement aux nouvelles tendances en matière de mobilité et de flexibilité. La possibilité d'ouvrir des RE:flex centres supplémentaires est par conséquent étudiée.

▼ Greenhouse Antwerp



▼ RE:flex Berchem



## Diegem Campus devient Greenhouse BXL

Travailler devient de plus en plus une expérience à un endroit où les gens se sentent à l'aise. En plus d'espaces fonctionnels classiques, les bureaux deviennent toujours plus des **lieux de rencontres et des environnements inspirants** qui favorisent le travail d'équipe et renforce la culture d'entreprise. Le 'look & feel' des espaces de bureaux, les services disponibles et la flexibilité dans l'usage combinée à des partenariats stratégiques avec des clients, sont des facteurs décisifs en vue d'offrir une plus-value et de créer de la valeur dans le marché actuel des bureaux.

Le rôle de fournisseur de bureaux évolue de plus en plus vers celui d'un 'régisseur' d'un environnement de travail inspirant au lieu de locataire de mètres carrés uniquement.

Fin 2016, après le départ du locataire Deloitte les immeubles de bureaux de **Diegem Campus**, situés Berkenlaan 6, 8a et 8b, seront inoccupés. L'immeuble situé Berkenlaan 6 a été désinvesti au premier semestre 2016. Les immeubles situés Berkenlaan 8a et 8b offrent, étant donné l'emplacement et la qualité des immeubles, une excellente opportunité pour un repositionnement et une approche visant des locataires multiples.

Après la réorientation réussie et innovante du Sky Building en Greenhouse Antwerp, Intervest Offices & Warehouses envisage également la réorientation de Diegem Campus, lequel se distinguera nettement en tant que **Greenhouse BXL** de l'offre classique de bureaux.

Le permis de bâtir pour ce redéveloppement en concept innovant, inspirant et axé sur les services a entre-temps été introduit. Il est supposé que les travaux pourront commencer au premier trimestre 2017.

Ce concept, qui vise à stimuler la rencontre et l'interaction, garantira un grand professionnalisme, stimulera les synergies, permettra un haut degré de flexibilité, appellera au calme et à la sérénité, mettra l'accent sur le service, permettra de faire des économies en matière d'énergie et sera axé sur l'accessibilité. Un patio encore à construire, offrira un lieu de rencontre animé ainsi que des possibilités pour organiser des événements. La 'nouvelle manière de travailler' sera intégrée dans le complexe qui combinera espace de co-working et coins inspirants. L'aménagement visera à favoriser l'interaction entre les visiteurs et les utilisateurs. Un Grand Café, un restaurant, des salles de réunion plus vastes et un auditorium sont entre autres prévus. Les utilisateurs pourront également avoir recours à un service desk qui garantira une approche personnelle en fonction des besoins du client.

▼ Greenhouse BXL





## 1.2. Activités locatives

Au premier semestre 2016, dans l'ensemble du portefeuille immobilier 22 **transactions locatives** pour une superficie d'environ 124.000 m<sup>2</sup> ont été conclues avec des nouveaux locataires ou des locataires existants par rapport au 30 transactions pour une superficie de 52.000 m<sup>2</sup> au premier semestre 2015.

Au premier semestre 2016, les locations à de nouveaux locataires et les extensions des locataires existants sur le marché des bureaux sont restées assez limitées.

Dans l'immobilier logistique des contrats de bail ont été conclus avec des nouveaux locataires au premier semestre 2016 à concurrence de 5% des revenus locatifs annuels dans ce segment. En outre, des prolongations et extensions ont été réalisées à concurrence de 21% des revenus locatifs annuels du segment logistique. Les prolongations de Nike Europe, Pharma Logistics et DHL, respectivement à Herentals Logistics, Huizingen et Oplabbeek représentent environ 84.000 m<sup>2</sup> de la totalité.

Au 30 juin 2016, le **taux d'occupation**<sup>6</sup> de l'ensemble du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 91% (90% au 31 décembre 2015):

- 87% pour le portefeuille de bureaux ou une augmentation de 2% par rapport au 31 décembre 2015, suite principalement au désinvestissement de 4 immeubles de bureaux non entièrement loués en périphérie bruxelloise
- 96% pour le portefeuille logistique, soit une augmentation de 1% par rapport au 31 décembre 2015, principalement par le désinvestissement d'un immeuble semi-industriel en périphérie bruxelloise et par les transactions locatives au premier semestre 2016.

▼ Immeubles de bureaux désinvestis, 3T Estate, Brussels 7, Park Station et Hermes Hills



<sup>6</sup> Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre la valeur locative estimée et cette même valeur locative estimée majorée de la valeur locative estimée des emplacements non occupés. Jusqu'au 31 décembre 2015 le taux d'occupation était calculé comme étant le rapport entre les revenus locatifs commerciaux et ses mêmes revenus locatifs commerciaux, augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

## Activité locative dans le portefeuille de bureaux

### Nouveaux contrats de bail

Au cours du premier semestre 2016, des nouveaux contrats de bail ont été conclus dans le portefeuille de bureaux d'Interinvest Offices & Warehouses pour une superficie totale de 1.127 m<sup>2</sup> dans le cadre de 3 transactions à Malines (pour un portefeuille de bureaux total d'environ 197.000 m<sup>2</sup>). C'est comparable aux locations à des nouveaux locataires au premier semestre 2015, où 3 nouveaux locataires avaient été attirés pour une superficie totale de 1.011 m<sup>2</sup>.

Au premier semestre 2016, les transactions sont les locations à:

- Bluebee Belgium à Mechelen Campus pour 574 m<sup>2</sup>
- DPS Engineering Belgium à Mechelen Campus pour 279 m<sup>2</sup>
- Elma Multimedia à Mechelen Intercity Business Park pour 274 m<sup>2</sup>.

#### ▼ Mechelen Campus



### Renouvellements à la fin des contrats de bail, extensions et prolongations de contrats de bail

Dans le portefeuille de bureaux de la société, des contrats de bail existants pour une superficie de 4.618 m<sup>2</sup> ont été renégociés, prolongés ou étendus au premier semestre 2016 dans le cadre de 10 transactions. Sur la même période en 2015, une superficie de 26.109 m<sup>2</sup> avait été renégociée dans le cadre de 22 transactions. Il y a en 2016 et 2017 moins de contrats de bail qui viennent à échéance ce qui explique le nombre moins élevé de transactions.

Au premier semestre 2016, les principales transactions sont:

- prolongation de Karel De Grote Hogeschool pour 1.431 m<sup>2</sup> à Gateway House à Anvers
- extension de Galapagos de 1.299 m<sup>2</sup> à Mechelen Campus (Tour)
- extension de Biocartis de 1.017 m<sup>2</sup> à Mechelen Intercity Business Park
- prolongation et extension de MC Bauchemie de 358 m<sup>2</sup> à Mechelen Intercity Business Park.

#### ▼ Mechelen Campus



#### ▼ Gateway House



## Activité locative dans le portefeuille logistique

### Nouveaux contrats de bail

Dans le portefeuille logistique de la société 4 nouveaux contrats de bail ont été conclus au premier semestre 2016 pour une superficie de 22.189 m<sup>2</sup> (sur un portefeuille logistique total d'environ 480.000 m<sup>2</sup>). À la même période en 2015, une transaction avait été conclue avec un nouveau locataire.

Au premier semestre 2016, les principales transactions sont:

- Delhaize Group à Puurs pour 16.536 m<sup>2</sup>
- Rogue Benelux à Schelle pour 5.035 m<sup>2</sup>.

#### ▼ Puurs



### Renouvellements à la fin des contrats de bail, extensions et prolongations de contrats de bail

Dans le portefeuille logistique, des contrats de bail ont été prolongés ou étendus au premier semestre 2016 pour une superficie de 95.837 m<sup>2</sup> dans le cadre de 5 transactions, bon pour 21% des revenus locatifs annuels du segment logistique. Sur la même période de 2015, 4 contrats de bail avaient été renouvelés, étendus ou prolongés, pour une superficie de 21.225 m<sup>2</sup>.

Au premier semestre 2016, les principales transactions sont les suivantes:

- prolongation de Nike Europe à Herentals pour 50.912 m<sup>2</sup>
- prolongation de Pharma Logistics à Huizingen pour 17.478 m<sup>2</sup>
- prolongation de DHL à Opglabbeek pour 14.660 m<sup>2</sup>
- extension de BT Europe (Toyota) à Wilrijk pour 8.767 m<sup>2</sup>.

#### ▼ Opglabbeek



#### ▼ Wilrijk 2



### 1.3. Résultat d'exploitation

Au premier semestre 2016, le résultat d'exploitation distribuable s'élève à € 14,8 millions en comparaison à € 15,6 millions au premier semestre 2015.

Compte tenu des 16.784.521 actions copartageantes, cela représente pour le premier semestre 2016 un résultat d'exploitation distribuable par action de € 0,88 (€ 0,96).

Abstraction faite de l'indemnité de remise en état unique en 2015, le résultat d'exploitation distribuable par action pour le premier semestre 2015 s'élevait à € 0,81.

Le résultat d'exploitation distribuable de € 0,88 au premier semestre 2016 signifie par conséquent une augmentation de € 0,07 par action ou environ 9% par rapport au résultat d'exploitation distribuable comparable du premier semestre 2015, principalement suite aux frais de financements moins élevés.

### 1.4. Portefeuille immobilier au 30 juin 2016

#### Composition du portefeuille

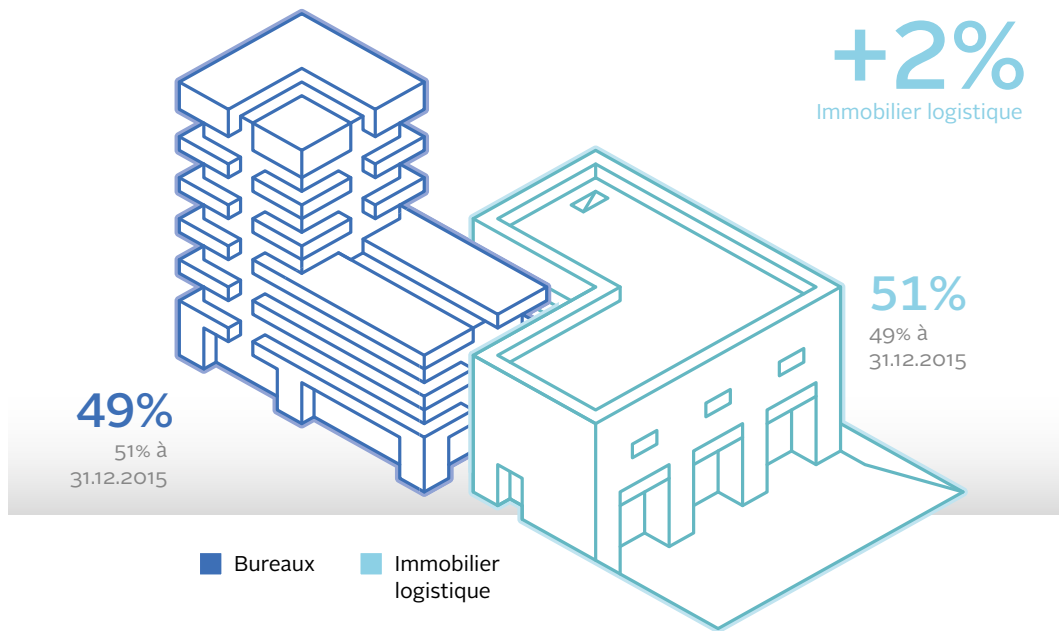
| PORTEFEUILLE IMMOBILIER                                  | 30.06.2016 | 31.12.2015 | 30.06.2015 |
|--|------------|------------|------------|
| Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)          | 597.804    | 634.416    | 635.726    |
| Taux d'occupation (%)                                    | 91%        | 90%        | 88%        |
| Superficie locative totale (m <sup>2</sup> )             | 677.700    | 717.073    | 716.913    |
| Rendement sur juste valeur (%)                           | 7,6%       | 7,9%       | 7,8%       |
| Rendement sur juste valeur en cas de location totale (%) | 8,3%       | 8,8%       | 8,8%       |

La juste valeur du portefeuille immobilier de la société a baissé au premier semestre 2016 de € 37 millions et s'élève au 30 juin 2016 à € 598 millions en comparaison à € 634 millions au 31 décembre 2015. Cette baisse au premier semestre 2016 provient principalement du désinvestissement du 5 immeubles en périphérie bruxelloise. Ces immeubles avaient au 31 décembre une valeur comptable totale de € 40 millions. Au premier semestre 2016, la société a réalisé pour € 4 millions d'investissements dans son portefeuille immobilier, principalement dans le portefeuille de bureaux. La juste valeur du portefeuille immobilier existant (hors les investissements et désinvestissements) a baissé au premier semestre 2016 de € 1 million ou 0,2%, essentiellement dans le portefeuille de bureaux. La juste valeur du portefeuille logistique a légèrement augmenté.

## Répartition des risques dans le portefeuille

La stratégie d'investissement d'Interinvest Offices & Warehouses respecte les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, tant concernant l'immeuble que la situation géographique.

Nature du portefeuille



Le portefeuille immobilier d'Interinvest Offices & Warehouses se compose au 30 juin 2016 de 49% de bureaux et de 51% d'immeubles logistiques. En désinvestissant 5 immeubles en périphérie bruxelloise la composition est changée par rapport au 31 décembre 2015. La proportion des immeubles logistiques dans l'ensemble du portefeuille immobilier augmente de 2% par rapport au 31 décembre 2015.

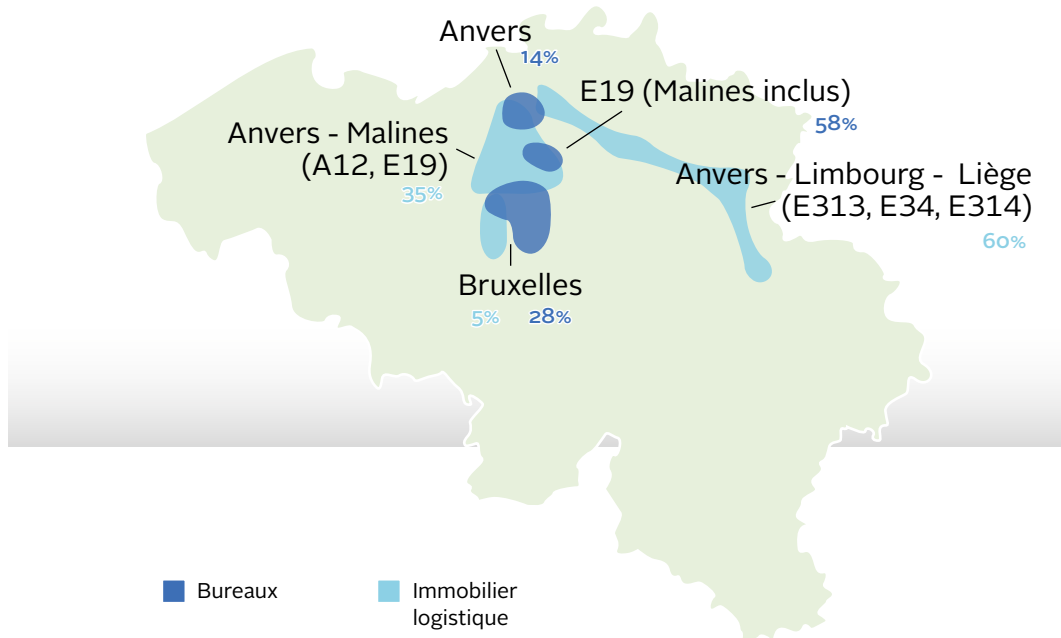
### ▼ Intercity Business Park



### ▼ Liège



Répartition géographique



**Bureaux**

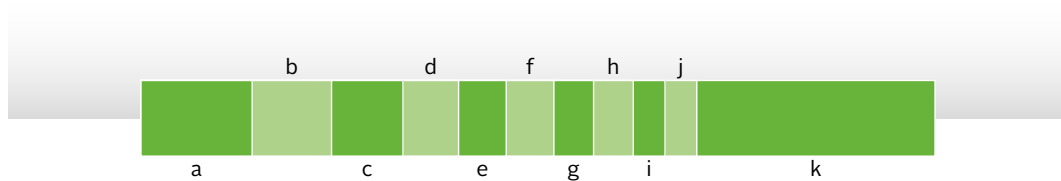
L'accent stratégique du portefeuille de bureaux se situe sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles, qui reste toujours la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique. Au 30 juin 2016 l'ensemble du portefeuille de bureaux d'Interinvest Offices & Warehouses se situe dans cette région.

**Immobilier logistique**

95% du portefeuille logistique se situe sur les axes Anvers-Bruxelles (E19 et A12) et Anvers-Limbourg-Liège (E313) qui sont les principaux axes logistiques en Belgique. 5% des immeubles se situent au centre du pays, dans les environs de Bruxelles.

Répartition des risques des immeubles selon leur dimension<sup>7</sup>

|   |     |                             |   |     |                         |
|---|-----|-----------------------------|---|-----|-------------------------|
| a | 14% | Mechelen Campus             | g | 5%  | Liège                   |
| 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 et 2          |
| e | 6%  | Opglabbeek                  | k | 30% | Autres                  |
| f | 6%  | Oevel 1, 2, 3               |   |     |                         |



Intervest Offices & Warehouses a 13 emplacements de bureaux et 19 sites logistiques en portefeuille. La société tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaie de limiter la dimension des immeubles et complexes. Mechelen Campus qui a une superficie de 58.112 m<sup>2</sup> est le plus grand complexe et se compose de 11 immeubles. Woluwe Garden et l'Intercity Business Park sont également des complexes composés de différents immeubles pouvant être vendus séparément.

Répartition des risques selon les locataires

|   |    |                         |   |     |                    |
|---|----|-------------------------|---|-----|--------------------|
| 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% | Autres             |
| f | 4% | UTI Belgium             |   |     |                    |



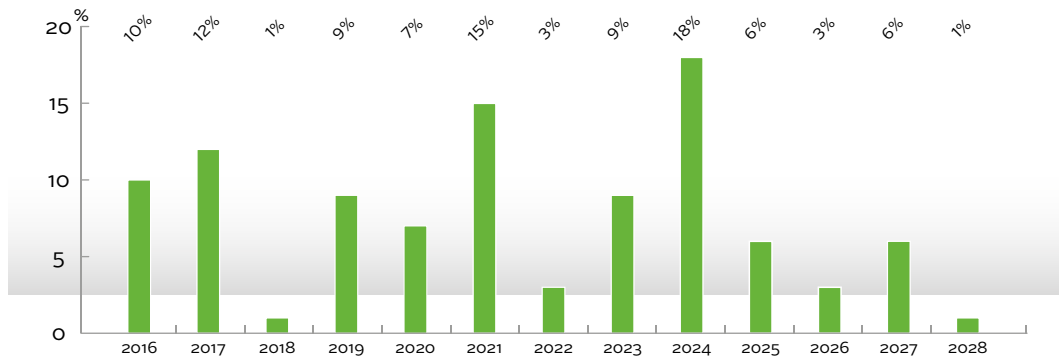
Les locataires a, b, e et g (21%) appartiennent au segment des bureaux. Les locataires c, d, f, h jusqu'à j inclus (23%) font partie du segment logistique.

Au 30 juin 2016, les revenus locatifs d'Intervest Offices & Warehouses sont répartis sur plus de 178 locataires différents, ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 44% des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font partie de groupes internationaux.

<sup>7</sup> Calculée sur base de la juste valeur.

## Évolution du portefeuille

Échéance finale des contrats dans l'ensemble du portefeuille



Les échéances finales sont bien réparties sur les prochaines années. Seulement 10% des contrats ont, sur base des loyers annuels, une échéance finale au deuxième semestre 2016 (12% au 31 décembre 2015), dont 7% se rapporte à la fin des contrats avec Deloitte à Diegem Campus au 31 décembre 2016. Des pourparlers et négociations sont en cours avec divers locataires en vue de la prolongation des contrats de bail.

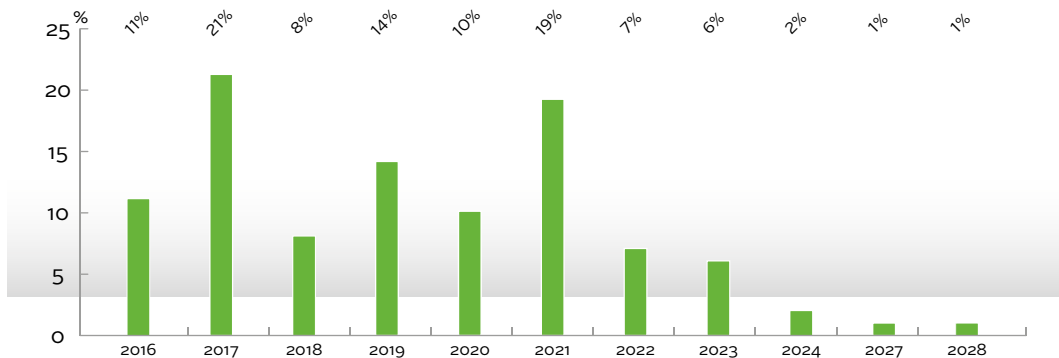
En 2017, 12% des contrats viennent à échéance, suite, entre autres, à la fin de Fiege à Puurs (3%) et PGZ à Wommelgem (3%). Également pour les contrats échéant en 2017 des pourparlers sont en cours en vue de la prolongation des contrats. En 2018, seulement 1% des contrats a une échéance finale.

De la totalité des contrats plus de 60% ont une échéance finale qui se situe après 2020.

Prochaine échéance des contrats dans l'ensemble du portefeuille

Étant donné que la plupart des contrats sont du type 3/6/9, les locataires ont la possibilité de résilier leur contrat de bail tous les trois ans. Ce graphique montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire). Étant donné qu'Intervest Offices & Warehouses a plusieurs contrats de bail à long terme, la première échéance intermédiaire se situe en moyenne sur une période supérieure à trois ans. Lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail ou de la prolongation de contrats de bail existants, il est tenté de conclure des contrats de longue durée (type 6/9 ou 9 ans sans possibilité de résiliation).

Ce graphique montre le scénario hypothétique au 30 juin 2016 au cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la prochaine échéance intermédiaire. C'est le pire des scénarios qui est analysé et commenté dans les graphiques ci-après.





Au 31 décembre 2015, environ 19% des revenus locatifs avaient un contrat de bail dont la première échéance se situait en 2016. En raison de la prolongation d'un nombre de contrats de bail ce pourcentage a baissé au 30 juin 2016 et ne représente plus que 11%.

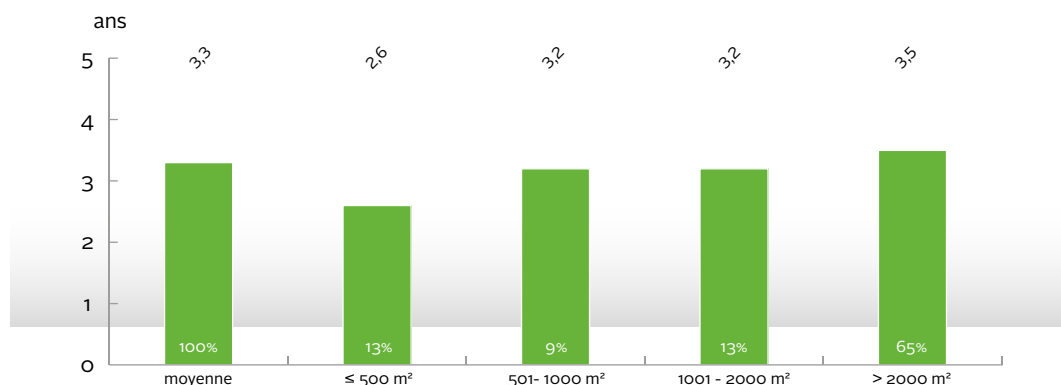
De ces 11%, 9% se rapporte au portefeuille de bureaux et 2% au portefeuille logistique. Une grande partie (7%) se rapporte à la fin des contrats avec Deloitte à Diegem Campus au 31 décembre 2016. Pour les autres contrats ayant une échéance intermédiaire ou finale en 2016 des pourparlers sont en cours avec les locataires pour la prolongation, ou la prise en occupation de l'espace libéré. Pour les contrats dont la prochaine échéance intermédiaire se situe en 2017 (21%) des pourparlers similaires sont déjà en cours avec pratiquement tous les locataires. Un nombre de ces contrats sera plus que probablement déjà prolongé au troisième trimestre ou alors déjà pris en occupation.

Durée moyenne des contrats de bureaux jusqu'à la prochaine date d'échéance

***Au 30 juin 2016, la durée moyenne restante des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux est de 3,3 ans (3,5 ans au 31 décembre 2015). Pour les superficies supérieures à 2.000 m<sup>2</sup>, elle est de 3,5 ans (3,7 ans au 31 décembre 2015).***

Pour les bureaux la durée de location moyenne (à partir du 1 juillet 2016) jusqu'à la prochaine échéance a légèrement baissé et s'élève à 3,3 ans par rapport au 31 décembre 2015 (3,5 ans) en raison du fait que l'échéance finale ou intermédiaire des contrats de bail approche. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m<sup>2</sup>) qui représentent 65% du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur les revenus locatifs récurrents, la prochaine échéance (au 1er juillet 2016) ne se situe que dans 3,5 ans (3,7 ans au 31 décembre 2015).

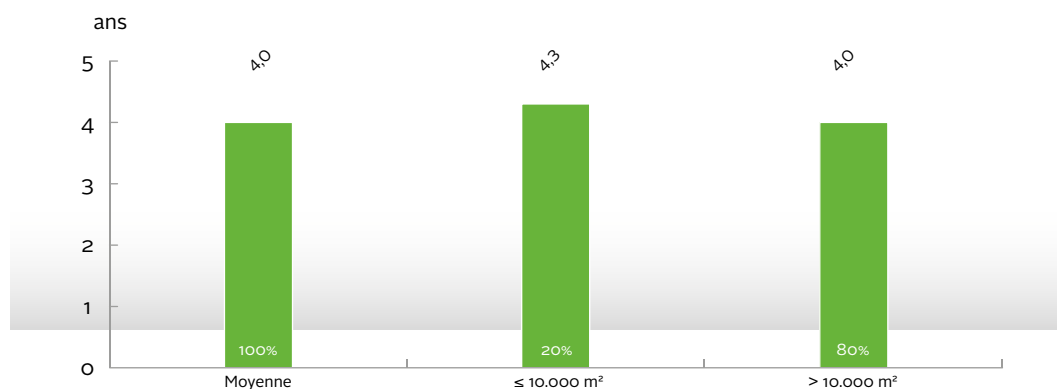
Abstraction faite des contrats restants de Deloitte à Diegem Campus, qui représentent 7% du total des revenus locatifs de l'ensemble du portefeuille et qui se terminent le 31 décembre 2016, la durée de location moyenne restante pour les contrats de plus de 2.000 m<sup>2</sup> est de 4,4 ans et 3,8 ans pour l'ensemble du portefeuille de bureaux, ce qui correspond quasiment à la situation au 31 décembre 2015 (respectivement 4,5 ans et 3,9 ans).



Durée moyenne des contrats logistiques jusqu'à la prochaine date d'échéance

***Pour le portefeuille logistique, la durée moyenne restante des contrats est de 4,0 ans au 30 juin 2016 (comme au 31 décembre 2015).***

Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,0 ans au 30 juin 2016. Malgré le fait que la date d'échéance finale ou intermédiaire des contrats de bail se rapproche la situation est la même qu'au 31 décembre 2015, et ce principalement par la prolongation anticipée du contrat de Nike Europe à Herentals et la conclusion de quelques nouveaux contrats de bail.



**Évaluation du portefeuille**

Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers au 30 juin 2016:

| Expert immobilier   | Juste valeur (€ 000) | Valeur d'investissement (€ 000) |
|---------------------|----------------------|---------------------------------|
| Cushman & Wakefield | 361.325              | 370.358                         |
| Stadim              | 236.479              | 242.391                         |
| <b>TOTAL</b>        | <b>597.804</b>       | <b>612.749</b>                  |

## 1.5. Situation de marché de l'immobilier professionnel en 2016

Les rapports de marchés rédigés par des bureaux spécialisés dans l'étude des marchés<sup>8</sup> décrivent la situation des marchés immobiliers dans lesquels Intervest Offices & Warehouses est active au premier semestre 2016 comme suit.

### Le marché de bureaux

Le take-up (prise en occupation d'espace disponible) dans les marchés où se situent l'activité principale d'Intervest Offices & Warehouses, notamment dans les marchés régionaux comme Anvers et Malines, a fortement augmenté au premier semestre 2016 par rapport à l'année 2015. La principale transaction a eu lieu à Malines où Telenet a loué environ 6.700 m<sup>2</sup>. L'activité se rapporte quasiment exclusivement aux entreprises privées. Les marchés régionaux ont été stimulés par les problèmes auxquels Bruxelles est confrontée au niveau de la mobilité, entre autres, en raison de la fermeture d'un nombre de tunnels. Les attentats récents à Zaventem pourraient inciter à terme les entreprises à quitter Bruxelles en direction des marchés régionaux (Anvers, Malines, Gand, Louvain, etc). Le constat est que, suite au manque de développements spéculatifs de nouveaux immeubles au cours des années écoulées (à l'exception de Gand), le take-up se situe principalement dans les immeubles existants.

Le take-up en périphérie bruxelloise, où Intervest Offices & Warehouses est moins active que précédemment en raison de la vente d'un nombre d'immeubles au deuxième trimestre 2016, correspond au premier semestre 2016 à celui des années précédentes. Le taux d'inoccupation en périphérie bruxelloise a légèrement baissé mais il risque d'y avoir un paradoxe: là où l'inoccupation dans les immeubles récents baisse sensiblement, l'inoccupation dans les immeubles plus anciens de 'classe C' ne cesse d'augmenter.

Les loyers les plus élevés dans les marchés régionaux restent plus ou moins stables. À Anvers, grâce au nouveau projet The Link les loyers les plus élevés proposés ont augmenté pour atteindre jusqu'à € 150/m<sup>2</sup>/an. Les loyers nets ne se situent pas encore au niveau d'avant la crise mais le loyer net moyen augmente par rapport aux années précédentes. Il est à noter que le nombre de projets de développement sur le marché va augmenter, ce qui élargira l'offre et renforcera par conséquent la compétitivité au niveau du prix. Étant donné que la flexibilité au niveau des termes des contrats reste encore un élément important pour un nombre d'utilisateurs, il y a pour certaines transactions peu de risque d'entrer en compétition avec les nouveaux développements, lesquels ne sont en principe construits que pour des contrats de bail ayant une durée minimum de 6 ans.

L'intérêt d'investissements dans des espaces de bureaux continue à augmenter, ce qui confirme la tendance déjà entamée en 2014. Au premier semestre 2016, il a déjà été investi pour plus de € 823 millions dans des bureaux à Bruxelles. L'intérêt majeur se porte toujours sur les produits 'core', dont les rendements les plus élevés continuent à baisser. Également les produits 'non-core' dont le risque est plus élevé suscitent l'intérêt des investisseurs, et, contrairement aux années précédentes, des transactions ont effectivement lieu.

### Le marché de l'immobilier logistique

Le take-up de l'immobilier logistique est resté relativement limité au premier semestre 2016. L'inoccupation dans les immeubles de 'classe A' est pratiquement inexistante, et chaque espace qui se libère est quasiment immédiatement à nouveau pris en occupation. Le marché du développement qui est encore incertain quant à la croissance durable de l'économie, ne suit pas encore la demande à court terme et met l'accent quasiment uniquement sur les projets build-to-suit, pouvant être loués à long terme. Le nombre de ces projets de développement (non spéculatifs) a sensiblement augmenté et il est supposé que fin 2017 plus de 600.000 m<sup>2</sup> seront encore développés dans toute la Belgique.

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

Le nombre de transactions d'investissement dans l'immobilier logistique a été assez limité au premier semestre 2016, étant donné le manque de produits qualitatifs. Les développements planifiés sont majoritairement réalisés par des investisseurs finaux ou par des propriétaires-utilisateurs. En d'autres termes le nombre croissant de projets de développement ne donnera plus que probablement pas lieu à plus de transactions. Étant donné l'offre limitée, les loyers les plus élevés affichent une tendance à la baisse. Il est supposé que les rendements continueront à baisser, et ceci principalement en raison de l'intérêt croissant des investisseurs étrangers dans l'immobilier logistique.

## 1.6. Analyse des résultats<sup>9</sup>

Au premier semestre 2016, les **revenus locatifs** d'Interinvest Offices & Warehouses augmentent légèrement d'environ € 0,1 million, atteignant € 23,1 millions (€ 23,0 millions), principalement en raison de l'acquisition du site logistique à Liège en février 2015, d'indexations et de locations.

La **récupération des charges immobilières** s'élève au premier semestre 2016 à € 0,4 million (€ 2,8 millions). Au premier semestre 2015 cette récupération de charges immobilières se rapportait à la prise en résultat des indemnités de remise en état allouées des locataires qui partent dans le portefeuille de bureaux. Avec le locataire Deloitte, lequel quitte les immeubles de Diegem Campus fin 2016, un accord a été conclu début 2015 pour l'indemnité de remise en état à la charge du locataire en vertu des contrats de bail. Cette indemnité a été fixée à € 2,5 millions et il a été convenu que Deloitte paie ce montant en 2016.

Les **charges immobilières** s'élèvent au premier semestre 2016 à € 2,9 millions (€ 3,0 millions).

Au premier semestre 2016, les **frais généraux** s'élèvent à € 1,0 million et ont ainsi légèrement augmenté par rapport au premier semestre 2015 (€ 0,8 million), suite principalement à l'augmentation de l'effectif.

La baisse des indemnités de remise en état allouées des locataires qui partent fait en sorte que le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** baisse de € 2,5 millions ou environ 11%, atteignant € 19,4 millions (€ 21,9 millions).

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** s'élève au premier semestre 2016 à € -12,8 millions et comprend la moins-value réalisée sur la vente de 5 immeubles en périphérie bruxelloise.

Au premier semestre 2016, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à € -1,0 million (€ -2,3 millions). La baisse de la juste valeur (hors les investissements et désinvestissements) de € -2,5 millions est principalement à attribuer au portefeuille de bureaux. L'impact du désinvestissement au premier semestre 2016 sur la juste valeur des bureaux qui restent dans le portefeuille d'Interinvest Offices & Warehouses s'élève à € -1,2 million. La juste valeur du portefeuille logistique a augmenté au premier semestre 2016 de € 1,5 million suite principalement aux transactions locatives.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)** s'élève au premier semestre 2016 à € -4,6 millions (€ -6,2 millions). La baisse des frais de financement provient principalement du remboursement de l'emprunt obligataire de € 75 millions en juin 2015 et de son refinancement à des taux d'intérêt moins élevés. Le taux d'intérêt moyen de la société s'élève au premier semestre 2016 à environ 3,1% y compris les marges bancaires (4,0%).

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent la hausse de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui conformément à IAS 39 ne peuvent être classés comme instrument de couverture, d'un montant de € -0,4 million (€ 0,7 million).

<sup>9</sup> Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs au premier semestre 2015.

Le **résultat net** d'Intervest Offices & Warehouses s'élève pour le premier semestre 2016 à € 0,6 million (€ 14,2 millions) et peut être réparti comme suit:

- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 14,8 millions (€ 15,6 millions) ou une baisse de € 0,8 million ou 5%, résultant principalement de l'indemnité de remise en état unique des locataires qui partent en 2015, compensée partiellement par la baisse des charges d'intérêt suite au refinancement à des taux d'intérêt moins élevés de l'emprunt obligataire de € 75 millions en juin 2015
- le **résultat sur portefeuille** d'un montant de € - 13,8 millions (€ - 2,2 millions), dû principalement aux ventes des immeubles de placement
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** d'un montant de € - 0,4 million (€ 0,7 million).

Compte tenu des 16.784.521 actions copartageantes cela représente pour le premier semestre 2016 un **résultat d'exploitation distribuable par action** de € 0,88 (€ 0,96). Sans tenir compte de l'indemnité de remise en état unique en 2015, le résultat d'exploitation distribuable par action s'élevait pour le premier semestre 2015 à € 0,81. Le résultat d'exploitation distribuable de € 0,88 représente par conséquent pour le premier semestre 2016 une augmentation de € 0,07 par action ou environ 9% par rapport au résultat d'exploitation distribuable comparable du premier semestre 2015.

Dans le bilan consolidé les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement de la société. Au 30 juin 2016, la juste valeur de ces immeubles de placement s'élève à € 598 millions (€ 634 millions au 31 décembre 2015).

Les **actifs courants** s'élèvent à € 18 millions (€ 13 millions au 31 décembre 2015) et se composent de € 6 millions de créances commerciales (principalement les facturations anticipées des loyers pour le troisième trimestre 2016), également de € 4 millions de créances fiscales et autres actifs courants et de € 8 millions de comptes de régularisation (dont € 4 millions suite à IFRIC 21 comme décrit à la note 2. 'Principes de reporting financier' du Rapport annuel 2015).

| CHIFFRES CLÉS PAR ACTION                                      | 30.06.2016 | 31.12.2015 | 30.06.2015 |
|---|------------|------------|------------|
| Nombre d'actions copartageantes                               | 16.784.521 | 16.239.350 | 16.239.350 |
| Moyenne pondérée du nombre d'actions                          | 16.347.186 | 16.200.911 | 16.161.835 |
| Résultat net (6 mois/1 an/6 mois) (€)                         | 0,04       | 1,60       | 0,88       |
| Résultat d'exploitation distribuable (6 mois/1 an/6 mois) (€) | 0,88       | 1,90       | 0,96       |
| Valeur nette (juste valeur) (€)                               | 18,24      | 19,81      | 19,08      |
| Valeur nette (valeur d'investissement) (€)                    | 19,18      | 20,75      | 20,02      |
| Taux d'endettement (max. 65%) (%)                             | 47,4%      | 48,2%      | 50,2%      |

Au 30 juin 2016, après paiement du dividende 2015, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 18,24 (€ 19,81 au 31 décembre 2015).

Pour la distribution du dividende de l'exercice 2015 les actionnaires d'Intervest Offices & Warehouses ont opté pour 57% de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement du dividende en espèces. Ceci a donné lieu le 25 mai 2016 à un renforcement des **capitaux propres** d'Intervest Offices & Warehouses de € 11,6 millions (augmentation de capital et primes d'émission) par la création de 545.171 actions nouvelles, de sorte que le nombre total des actions Intervest Offices & Warehouses s'élève à 16.784.521 unités à partir du 25 mai 2016. Les actions nouvelles créées sont copartageantes dans le résultat de la société depuis le 1 janvier 2016.

Les **passifs non courants** comprennent principalement les dettes financières non courantes d'un montant de € 199 millions (€ 226 millions au 31 décembre 2015). Ceux-ci se composent essentiellement des financements bancaires à long terme d'un montant de € 140 millions, dont l'échéance se situe après le 30 juin 2017 et des emprunts obligataires émis en mars 2014 dont le revenu net s'élève à € 59 millions. D'autre part les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 4 millions des couvertures de cash-flow conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 106 millions (€ 95 millions au 31 décembre 2015) et se composent de € 87 millions de dettes financières courantes (prêts bancaires échéant avant le 30 juin 2017), de € 5 millions de dettes commerciales et autres dettes courantes, de € 1 million d'autres passifs financiers courants et de € 13 millions de comptes de régularisation.

Au 30 juin 2016, le **taux d'endettement** de la société s'élève à 47,4% (48,2% au 31 décembre 2015). La baisse de 0,8% par rapport au 31 décembre 2015 résulte principalement de l'effet combiné des ventes des immeubles de placement, de la distribution du dividende pour l'exercice 2015 et du dividende optionnel.

| EPRA - CHIFFRES CLÉS PAR ACTION*                          | 30.06.2016 | 31.12.2015 | 30.06.2015 |
|---|------------|------------|------------|
| EPRA Résultat par action (€)                              | 0,91       | 1,90       | 0,97       |
| EPRA VAN par action (€)                                   | 18,53      | 20,09      | 19,35      |
| EPRA VANNN par action (€)                                 | 17,86      | 19,47      | 18,72      |
| EPRA Rendement Initial Net (RIN) (%)                      | 6,6%       | 6,6%       | 6,5%       |
| EPRA RIN Ajusté (%)                                       | 6,8%       | 7,0%       | 6,9%       |
| EPRA Taux de vacance locative (%)                         | 9,3%       | 11,5%      | 13,2%      |
| EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (%) | 17,0%      | 15,4%      | 17,0%      |
| EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (%) | 15,5%      | 13,7%      | 14,8%      |

\* L'indicateur de performance financier calculé selon le Best Practice Recommendations d'EPRA (European Real Estate Association). Ces données sont communiquées à titre indicatif uniquement. Elles ne sont pas exigées par la réglementation relative aux sociétés immobilières réglementées et elles ne sont pas soumises au contrôle des autorités publiques. Ces chiffres n'ont pas été audités par le commissaire, à l'exception des données suivantes: EPRA Résultat, EPRA VAN et EPRA VANNN. Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com).

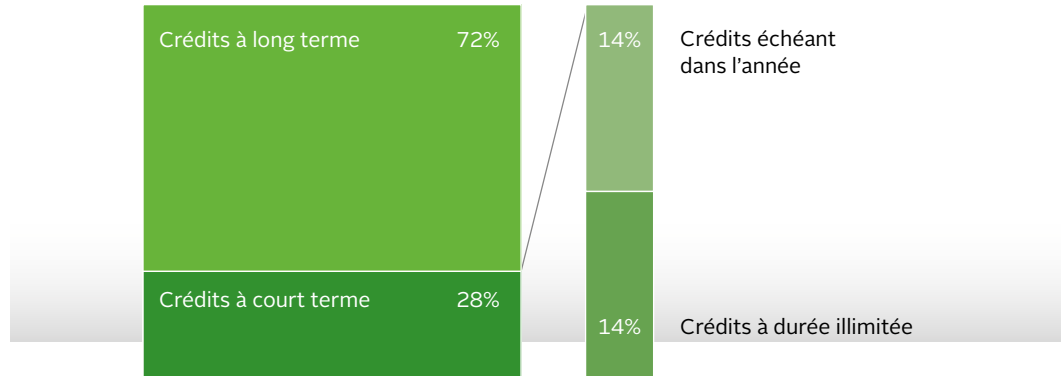
## 1.7. Structure financière au 30 juin 2016

Intervest Offices & Warehouses a au 30 juin 2016 une structure financière solide qui lui permet d'exercer ses activités également en 2016 et de respecter ses engagements.

Dans le cadre de sa stratégie de croissance annoncée en mars 2016, Intervest Offices & Warehouses a choisi de s'assurer que, sur le plan de ses sources de financement, le taux d'endettement fluctue entre 45% à 50% au cours des 3 prochaines années.

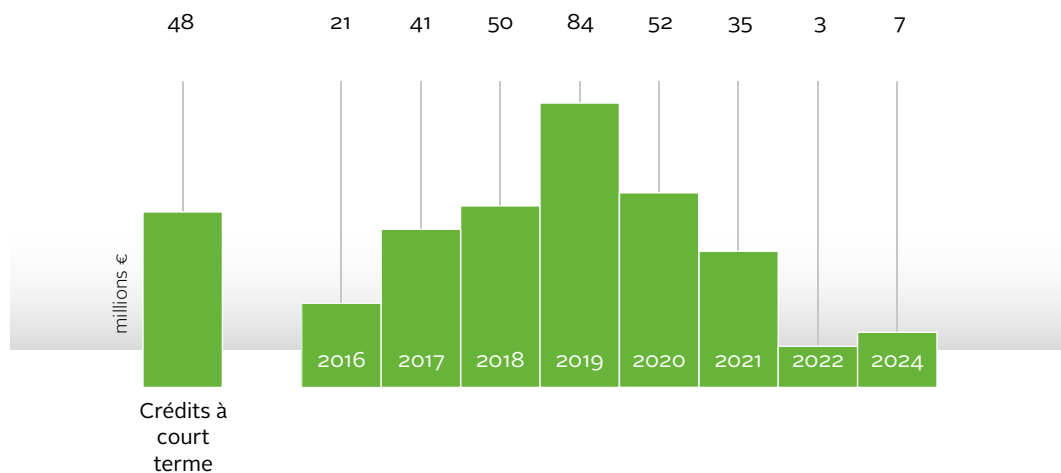
### Principales caractéristiques de la structure financière au 30 juin 2016

- Montant des dettes financières: € 286 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers).
- 72% de financements à long terme pour une durée moyenne restante de 3,2 ans.
- 28% de financements à court terme composés pour 14% de financements à durée illimitée (€ 48 millions), pour 14% de 2 crédits qui viennent à échéance dans l'année, fin 2016 et début 2017 (€ 48 millions), et qui seront refinancés.



- € 54 millions de lignes de crédit non utilisées auprès des institutions financières pour le financement du plan de croissance et pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité de la société.
- Dates d'échéance des lignes de crédit réparties entre 2016 et 2024.
- Répartition des dettes financières auprès de 8 institutions financières européennes et les obligataires.
- 67% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt, 33% ont un taux d'intérêt variable. Au 30 juin 2016, 79% des financements utilisés ont un taux fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt pour une période restante de 3,0 ans et 21% ont un taux d'intérêt variable.
- Taux d'intérêt moyen pour le premier semestre 2016: 3,1% y compris les marges bancaires (4,0% pour le premier semestre 2015).
- Valeur de marché des dérivés financiers: € 5,0 millions en négatif.
- Taux d'endettement de 47,4% (maximum légal: 65%) (48,2% au 31 décembre 2015).
- Au premier semestre 2016, il n'y a pas eu de modifications aux covenants contractuels existants.
- Au 30 juin 2016 la SIR répond à tous ses covenants.

*Le taux d'endettement s'élève au 30 juin 2016 à 47,4%.*



## 1.8. L'action Intervest Offices & Warehouses, changement de la structure d'actionnariat et organes de gestion renouvelés

### L'action Intervest Offices & Warehouses

Intervest Offices & Warehouses, une société immobilière réglementée publique, est cotée sur Euronext Bruxelles depuis 1999.

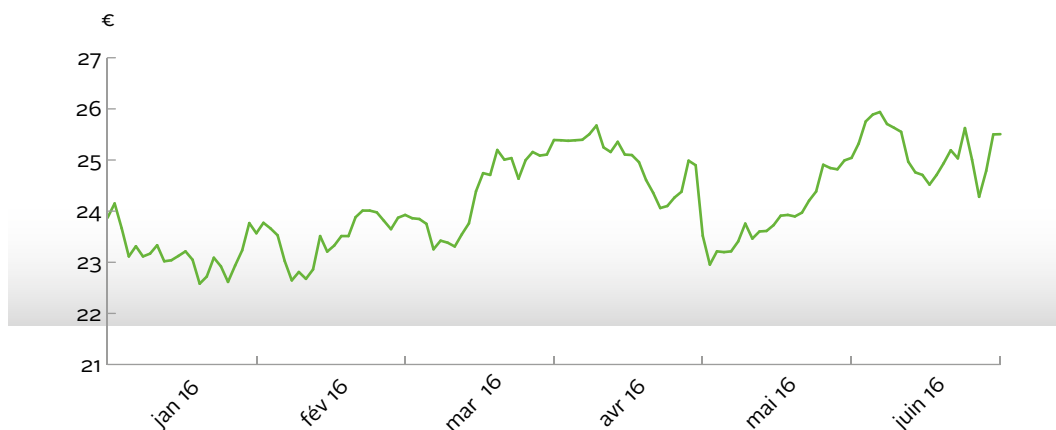
Au 30 juin 2016, l'action Intervest Offices & Warehouses (INTO) a clôturé le semestre 2016 à € 25,50 par rapport à € 24,37 au 31 décembre 2015. Par conséquent, le cours de l'action de la SIR a augmenté au premier semestre 2016 d'environ 5%. L'action est cotée au 30 juin 2016 avec une prime de 40%.

Les actionnaires d'Intervest Offices & Warehouses ont opté pour 57% de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividende en échange d'actions nouvelles. Le succès du dividende optionnel a donné lieu le 25 mai 2016 à la création de 545.171 actions nouvelles.

| CHIFFRES CLÉS  | 30.06.2016 | 31.12.2015 | 30.06.2015 |
|--|------------|------------|------------|
| Nombre d'actions copartageantes                        | 16.784.521 | 16.239.350 | 16.239.350 |
| Moyenne pondérée du nombre d'actions                   | 16.347.186 | 16.200.911 | 16.161.835 |
| Free float (%)   | 82%        | 74%        | 74%        |
| Valeur nette (juste valeur) (€)                        | 18,24      | 19,81      | 19,08      |
| Cours boursier à la date de clôture (€)                | 25,50      | 24,37      | 21,39      |
| Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%) | 40%        | 23%        | 12%        |
| Capitalisation boursière (millions €)                  | 428        | 396        | 347        |
| Nombre d'actions négociées par 6 mois/ 1 an/ 6 mois    | 2.953.462  | 4.806.037  | 2.087.074  |
| Nombre moyen d'actions négociées par jour              | 23.256     | 18.847     | 16.831     |
| Vélocité* de l'action (%)                              | 35,2%      | 29,6%      | 25,7%      |

\* Pour calculer la vélocité de l'action Intervest Offices & Warehouses, le nombre d'actions négociées par an est divisé par le nombre total d'actions à la fin de la période.

Évolution du cours boursier au premier semestre 2016





## Changement de la structure d'actionariat

La **structure de l'actionariat** d'Intervest Offices & Warehouses a connu d'importants changements au cours du premier semestre 2016. Le free float de la société est passé de 74% au 31 décembre 2015 à 82% au 30 juin 2016 par la vente systématique des actions détenues par NSI (auparavant actionnaire majoritaire détenant plus de 50%).

L'élargissement de la base d'actionnaires, appuyé par plusieurs actionnaires institutionnels, offre un meilleur accès au marché des capitaux et du financement de la dette et augmente la liquidité de l'action. La société a ainsi la possibilité de façonner ses plans de croissance pour les 3 prochaines années et de réaliser un remaniement du portefeuille de bureaux combiné à une extension de la part de l'immobilier logistique.

Au 30 juin 2016 les actionnaires suivants sont connus de la société:

| Nom  | Nombre d'actions  | %              |
|--|-------------------|----------------|
| <b>FPIM/SFPI (y compris le Groupe Belfius)</b>   | <b>1.680.000</b>  | <b>10,01%</b>  |
| Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nv/Société Fédérale de Participations et d'Investissement sa (FPIM/SFPI)<br>avenue Louise 32-46A, 1050 BruxellesI<br>(société mère de Belfius Banque SA, qui est elle-même la société mère de Belfius Assurances SA, qui est elle-même la société mère de Belins Finance SA, qui est elle-même la société mère d'IWI International Wealth Insurer SA) | 0                 | 0,00%          |
| Belfius Assurances SA  | 1.200.000         | 7,39%          |
| IWI International Wealth Insurer SA<br>Rue de l'Industrie 20, 8399 Windhof,<br>Grand-Duché de Luxembourg   | 480.000           | 2,96%          |
| <b>Allianz</b><br>(Allianz SE a le contrôle d'Allianz Europe BV qui à son tour a le contrôle d'Allianz Benelux SA)   | <b>1.258.474</b>  | <b>7,50%</b>   |
| Allianz SA   | 0                 | 0,00%          |
| Allianz Europe BV  | 1.163.236         | 7,16%          |
| Allianz Benelux SA   | 95.238            | 0,59%          |
| <b>BlackRock</b>   | <b>493.742</b>    | <b>2,94%</b>   |
| BlackRock, Inc<br>55 East 52nd Street, New York, NY 10055, U.S.A.<br>(qui détient le contrôle ultime des sociétés ci-dessous)  | 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,<br>National Association   | 96.868            | 0,60%          |
| BlackRock International Limited  | 4.603             | 0,03%          |
| <b>Autres actionnaires sous le seuil statutaire</b>  | <b>13.352.305</b> | <b>79,55%</b>  |
| <b>TOTAL</b>   | <b>16.784.521</b> | <b>100,00%</b> |

## Organes de gestion renouvelés

À la suite de la modification de la structure de l'actionnariat et afin de mettre en oeuvre ces plans de croissance, Intervest Offices & Warehouses a remanié son **conseil d'administration** qui est présidé par Jean-Pierre Blumberg. Les administrateurs ont été choisis sur la base de la diversité de genre nécessaire et de la complémentarité relative à la compétence, l'expérience et la connaissance. En particulier, des administrateurs familiarisés avec l'exploitation du type de biens immobiliers dans lequel Intervest Offices & Warehouses investit et des administrateurs possédant une expérience des aspects commerciaux, financiers et juridiques de l'investissement et de la gestion immobilière ont été recherchés. Le nouveau conseil d'administration a été nommé de manière formelle par l'assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2016.

Au niveau du **comité de direction**, le ceo, Jean-Paul Sols, et le cfo, Inge Tas, actuels mettront fin à leur collaboration avec la société immobilière réglementée Vastned Retail Belgium et seront à l'entière disposition d'Intervest Offices & Warehouses à partir du 3e trimestre 2016. En outre, un chief investment officer, Marco Hengst, est adjoint au comité de direction depuis le 1er mai 2016.

## 1.9. Risques pour les mois restants de 2016

Intervest Offices & Warehouses estime que les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice 2016 sont les suivants.

- **Risques liés à la location**  
Etant donné la nature des immeubles qui sont principalement loués à des entreprises nationales et internationales, le portefeuille immobilier est en certaine mesure sensible à la conjoncture. À court terme aucun risque n'est toutefois identifié pouvant influencer fondamentalement les résultats de l'exercice 2016. En outre, il existe au sein de la société au niveau des risques débiteurs des procédures de contrôle internes claires et efficaces pour limiter ce risque.
- **Évolution de la valeur du portefeuille**  
Etant donné que l'évolution de la valeur des immeubles dépend en grande partie de la situation locative des immeubles (taux d'occupation, revenus locatifs), des circonstances économiques difficiles persistantes pourraient avoir une influence négative sur l'évaluation des immeubles sur le marché de l'immobilier belge.
- **Évolution des taux d'intérêt**  
Suite au financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement de la SIR dépend de l'évolution du taux d'intérêt. Afin de limiter ce risque une relation adéquate entre les capitaux d'emprunt à taux d'intérêt variable et les capitaux d'emprunt à taux d'intérêt fixe est recherchée lors de la composition du portefeuille de crédits. Au 30 juin 2016, 79% des crédits utilisés se composent de financements à taux d'intérêt fixe ou sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. Seulement 21% du portefeuille de crédits a un taux d'intérêt variable qui est sujet à des hausses imprévues des taux d'intérêt qui sont actuellement bas.

## 1.10. Prévisions pour 2016

### *Intervest Offices & Warehouses étendra son portefeuille immobilier en 2016-2018 et poursuivra son déploiement dans les segments dans lesquels la société est déjà active, à savoir les bureaux et l'immobilier logistique.*

Dans le Rapport annuel 2015, Intervest Offices & Warehouses a formulé ses objectifs pour 2016, dont un certain nombre a déjà été réalisé au premier semestre 2016 comme le désinvestissement de certains immeubles de bureaux et le glissement progressif de la proportion dans le portefeuille immobilier. Par la vente d'un nombre d'immeubles de bureaux, la proportion dans l'ensemble du portefeuille a baissé et s'élève à 49% par rapport à 51% pour l'immobilier logistique. Après cette réorientation dans le segment des immeubles de bureaux, la priorité repose sur des investissements supplémentaires dans l'immobilier logistique de sorte que la proportion s'élève à terme 60%.

Dans ce cadre l'accent repose largement sur la réalisation d'éventuels investissements projetés dans le segment logistique. Intervest Offices & Warehouses s'oriente aussi bien vers l'acquisition d'immeubles existants, vers la valorisation d'une réserve de terrains à Herentals et à Liège en proposant des développements sur mesure pour les locataires existants ou de nouveaux locataires ainsi que vers l'acquisition de positions de terrains stratégiques. Il est supposé que plusieurs transactions se concrétiseront au deuxième semestre 2016.

Dans le segment des bureaux une attention particulière sera consacrée au deuxième semestre 2016 au redéveloppement et à la commercialisation de Greenhouse BXL (anciennement Diegem Campus). Entre-temps, Intervest Offices & Warehouses a déposé les plans pour le permis de construire en vue de relier les immeubles A et B et souhaite commercer les travaux en février 2017. Les immeubles existants peuvent être pris en occupation également lors de ces travaux.

Bien que l'accent concernant les investissements se porte sur le segment logistique, Intervest Offices & Warehouses souhaite toutefois répondre de manière optimale à la demande des clients en facilitant, entre autres, la croissance des clients dans le segment des bureaux.

Intervest Offices & Warehouses n'attend pas au deuxième semestre 2016 des évolutions particulières du taux d'occupation ou des contrats de bail. Des contrats ont été renégociés de façon proactive dans les deux segments au cours du premier semestre 2016.

La société avait déjà annoncé que le ceo et cfo qui travaillaient également pour Vastned Retail Belgium, mettraient un terme à leurs activités pour cette société. A partir du 1 août 2016 ils travailleront exclusivement pour Intervest Offices & Warehouses.

Sur base des résultats semestriels et des prévisions au 30 juin 2016, Intervest Offices & Warehouses s'attend à un résultat d'exploitation distribuable pour l'exercice 2016 qui se situe entre € 1,65 et € 1,70 par action (€ 1,90 pour l'exercice 2015) excepté des circonstances imprévues.

Dans le cadre de sa stratégie de croissance, Intervest Offices & Warehouses a décidé en mars 2016 de prévoir un dividende brut minimum de € 1,40 par action<sup>10</sup> pour les exercices 2016, 2017 et 2018. Pour l'exercice 2016 il est supposé que le dividende brut s'élèvera effectivement à € 1,40 (€ 1,71 pour l'exercice 2015). Ceci revient à un taux de distribution entre 80% et 85%<sup>11</sup>. Sur base du cours boursier de clôture au 30 juin 2016 (€ 25,50) ceci revient à un rendement brut du dividende de 5,5%.

<sup>10</sup> Sous réserve de l'approbation des assemblées générales annuelles qui se tiendront en 2017, 2018 et 2019.

<sup>11</sup> Intervest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée ayant une obligation de distribution de 80% au minimum du résultat d'exploitation distribuable, ajustée pour les éléments non cash-flow. Le dividende brut s'élèvera toujours à 80% au minimum de ce montant de sorte que la SIR répond à toutes ses obligations légales.

## 2. Chiffres semestriels consolidés résumés

### 2.1. Compte de résultats consolidés résumés

| en milliers €  | 30.06.2016    | 30.06.2015    |
|--|---------------|---------------|
| Revenus locatifs   | 23.140        | 23.023        |
| Charges relatives à la location  | -17           | 27            |
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>  | <b>23.123</b> | <b>23.050</b> |
| Récupération de charges immobilières   | 379           | 2.812         |
| Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 6.620         | 7.096         |
| Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état    | -255          | -211          |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués                 | -6.620        | -7.096        |
| Autres revenus et dépenses relatifs à la location  | 73            | 41            |
| <b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>   | <b>23.320</b> | <b>25.692</b> |
| Frais techniques   | -504          | -785          |
| Frais commerciaux  | -237          | -173          |
| Charges et taxes sur immeubles non loués   | -350          | -519          |
| Frais de gestion immobilière   | -1.538        | -1.317        |
| Autres charges immobilières  | -276          | -237          |
| <b>Charges immobilières</b>  | <b>-2.905</b> | <b>-3.031</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>   | <b>20.415</b> | <b>22.661</b> |
| Frais généraux   | -1.018        | -848          |
| Autres revenus et charges d'exploitation   | 43            | 93            |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>                                       | <b>19.440</b> | <b>21.906</b> |
| Résultat sur ventes des immeubles de placement   | -12.796       | 120           |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement   | -993          | -2.331        |
| Autre résultat sur portefeuille  | 14            | 29            |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>   | <b>5.665</b>  | <b>19.724</b> |
| Revenus financiers   | 109           | 6             |
| Charges d'intérêt nettes   | -4.705        | -6.167        |
| Autres charges financières   | -11           | -4            |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) | -449          | 728           |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>  | <b>-5.056</b> | <b>-5.437</b> |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>   | <b>609</b>    | <b>14.287</b> |
| Impôts   | 0             | -127          |
| <b>RÉSULTAT NET</b>  | <b>609</b>    | <b>14.160</b> |

| en milliers €   | 30.06.2016        | 30.06.2015        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>RÉSULTAT NET</b>   | <b>609</b>        | <b>14.160</b>     |
| <b>Note:</b>  |                   |                   |
| Résultat d'exploitation distribuable  | 14.833            | 15.614            |
| Résultat sur portefeuille   | -13.775           | -2.182            |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers<br>(couvertures non effectives - IAS 39) | -449              | 728               |
| <b>Attribuable aux:</b>   |                   |                   |
| Actionnaires de la société mère   | 610               | 14.161            |
| Intérêts minoritaires   | -1                | -1                |
| <b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>  | <b>30.06.2016</b> | <b>30.06.2015</b> |
| Nombre d'actions copartageantes   | 16.784.521        | 16.239.350        |
| Moyenne pondérée du nombre d'actions  | 16.347.186        | 16.161.835        |
| Résultat net (€)  | 0,04              | 0,88              |
| Résultat net dilué (€)  | 0,04              | 0,88              |
| Résultat d'exploitation distribuable (€)  | 0,88              | 0,96              |

## 2.2. Résultat global consolidé résumé

| en milliers €  | 30.06.2016 | 30.06.2015    |
|--|------------|---------------|
| <b>RÉSULTAT NET</b>  | <b>609</b> | <b>14.160</b> |
| <b>Autres éléments du résultat global<br/>(recyclable au compte de résultats)</b>  |            |               |
| Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture<br>autorisés pour la couverture de flux de trésorerie | 0          | 0             |
| <b>RÉSULTAT GLOBAL</b>   | <b>609</b> | <b>14.160</b> |
| <b>Attribuable aux:</b>  |            |               |
| Actionnaires de la société mère  | 610        | 14.161        |
| Intérêts minoritaires  | -1         | -1            |

### 2.3. Bilan consolidé résumé

| <b>ACTIF</b> en milliers €   | 30.06.2016     | 31.12.2015     |
|--|----------------|----------------|
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>   | <b>598.818</b> | <b>635.218</b> |
| Immobilisations incorporelles  | 217            | 3              |
| Immeubles de placement   | 597.804        | 634.416        |
| Autres immobilisations corporelles                                       | 790            | 792            |
| Créances commerciales et autres actifs non courants                      | 7              | 7              |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>   | <b>17.862</b>  | <b>13.181</b>  |
| Créances commerciales  | 5.909          | 6.957          |
| Créances fiscales et autres actifs courants                              | 3.486          | 3.593          |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                                  | 433            | 598            |
| Comptes de régularisation  | 8.034          | 2.033          |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>  | <b>616.680</b> | <b>648.399</b> |
| <b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b> en milliers €                          | 30.06.2016     | 31.12.2015     |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>  | <b>306.145</b> | <b>321.736</b> |
| <b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b> | <b>306.113</b> | <b>321.703</b> |
| Capital  | 152.948        | 147.980        |
| Primes d'émission  | 90.821         | 84.220         |
| Réserves   | 61.734         | 63.549         |
| Résultat net de l'exercice   | 610            | 25.954         |
| <b>Intérêts minoritaires</b>   | <b>32</b>      | <b>33</b>      |
| <b>PASSIF</b>  | <b>310.535</b> | <b>326.663</b> |
| <b>Passifs non courants</b>  | <b>204.060</b> | <b>231.467</b> |
| Dettes financières non courantes   | 198.977        | 226.054        |
| <i>Établissements de crédit</i>  | 139.483        | 166.625        |
| <i>Emprunt obligataire</i>   | 59.494         | 59.426         |
| <i>Location-financement</i>  | 0              | 3              |
| Autres passifs financiers non courants                                   | 4.148          | 4.507          |
| Autres passifs non courants  | 935            | 906            |
| <b>Passifs courants</b>  | <b>106.475</b> | <b>95.196</b>  |
| Dettes financières courantes   | 87.182         | 79.158         |
| <i>Établissements de crédit</i>  | 87.182         | 79.157         |
| <i>Location-financement</i>  | 0              | 1              |
| Autres passifs financiers courants                                       | 808            | 0              |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes                           | 5.011          | 6.335          |
| Autres passifs courants  | 184            | 186            |
| Comptes de régularisation  | 13.290         | 9.517          |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>                           | <b>616.680</b> | <b>648.399</b> |

## 2.4. Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

| en milliers €  | 30.06.2016     | 30.06.2015     |
|--|----------------|----------------|
| <b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>                                  | <b>598</b>     | <b>1.259</b>   |
| <b>1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>  | <b>13.900</b>  | <b>5.743</b>   |
| Résultat d'exploitation  | 5.665          | 19.724         |
| Intérêts payés   | -5.813         | -8.920         |
| Autres éléments non opérationnels  | -351           | 604            |
| <b>Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow</b>                            | <b>14.332</b>  | <b>-1.139</b>  |
| • Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles               | 134            | 64             |
| • Résultat sur ventes des immeubles de placement   | 12.796         | -120           |
| • Variations de la juste valeur des immeubles de placement   | 993            | 2.331          |
| • Autre résultat sur portefeuille  | -14            | -29            |
| • Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) | 449            | -728           |
| • Étalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires                 | -26            | -157           |
| • Indemnités de remise en état non encore perçues  | 0              | -2.500         |
| <b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>   | <b>67</b>      | <b>-4.526</b>  |
| Mouvement de l'actif   | -709           | -4.578         |
| Mouvement du passif  | 776            | 52             |
| <b>2. Flux de trésorerie des activités d'investissements</b>   | <b>21.159</b>  | <b>-19.545</b> |
| Investissements dans des immeubles de placement existants  | -2.307         | -2.139         |
| Acquisitions d'actions de sociétés immobilières  | 0              | -20.987        |
| Revenus de la vente des immeubles de placement   | 26.985         | 3.663          |
| Exit tax payé lors de la fusion de sociétés immobilières   | -3.173         | 0              |
| Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles                     | -346           | -82            |
| <b>3. Flux de trésorerie des activités de financement</b>  | <b>-35.224</b> | <b>13.745</b>  |
| Remboursement d'emprunts   | -51.617        | -86.479        |
| Retrait d'emprunts   | 32.568         | 118.622        |
| Remboursement de passifs de location-financement   | -3             | -6             |
| Passifs non courants reçus/remboursés comme garantie   | 29             | -9             |
| Paiement de dividendes   | -16.201        | -18.383        |
| <b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DU SEMESTRE</b>                                    | <b>433</b>     | <b>1.202</b>   |

## 2.5. Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés

| en milliers €   | Capital        | Primes-<br>d'émission | Réserves      | Résultat<br>net de<br>l'exercice | Intérêts mi-<br>noritaires | Total<br>capitaux<br>propres |
|---|----------------|-----------------------|---------------|----------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>Bilan au 31 décembre 2014</b>  | <b>147.110</b> | <b>82.785</b>         | <b>67.945</b> | <b>16.292</b>                    | <b>35</b>                  | <b>314.167</b>               |
| Résultat global du premier semestre 2015  |                |                       |               | 14.161                           | -1                         | 14.160                       |
| Transferts par l'affectation du résultat 2014:  |                |                       |               |                                  |                            |                              |
| Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers  |                |                       | -5.685        | 5.685                            |                            | 0                            |
| Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement  |                |                       | -719          | 719                              |                            | 0                            |
| Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée |                |                       | -344          | 344                              |                            | 0                            |
| Transfert aux résultats reportés des exercices précédents   |                |                       | 2.352         | -2.352                           |                            | 0                            |
| Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2014  | 870            | 1.435                 |               |                                  |                            | 2.305                        |
| Dividende de l'exercice 2014  |                |                       |               | -20.688                          |                            | -20.688                      |
| <b>Bilan au 30 juin 2015</b>  | <b>147.980</b> | <b>84.220</b>         | <b>63.549</b> | <b>14.161</b>                    | <b>34</b>                  | <b>309.944</b>               |
| <b>Bilan au 31 décembre 2015</b>  | <b>147.980</b> | <b>84.220</b>         | <b>63.549</b> | <b>25.954</b>                    | <b>33</b>                  | <b>321.736</b>               |
| Résultat global du premier semestre 2016  |                |                       |               | 610                              | -1                         | 609                          |
| Transferts par l'affectation du résultat 2015:  |                |                       |               |                                  |                            |                              |
| Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers  |                |                       | -4.839        | 4.839                            |                            | 0                            |
| Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement  |                |                       | -625          | 625                              |                            | 0                            |
| Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée |                |                       | 558           | -558                             |                            | 0                            |
| Transfert aux résultats reportés des exercices précédents   |                |                       | 3.091         | -3.091                           |                            | 0                            |
| Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2015  | 4.968          | 6.601                 |               |                                  |                            | 11.569                       |
| Dividende de l'exercice 2015  |                |                       |               | -27.769                          |                            | -27.769                      |
| <b>Bilan au 30 juin 2016</b>  | <b>152.948</b> | <b>90.821</b>         | <b>61.734</b> | <b>610</b>                       | <b>32</b>                  | <b>306.145</b>               |



## 2.6. Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés

### Compte de résultats consolidés résumés par segment

| SEGMENTATION D'ACTIVITÉ  | Bureaux       |               | Immeubles logistiques |               | Corporate     |               | TOTAL         |               |
|--|---------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | 30.06.2016    | 30.06.2015    | 30.06.2016            | 30.06.2015    | 30.06.2016    | 30.06.2015    | 30.06.2016    | 30.06.2015    |
| en milliers €  |               |               |                       |               |               |               |               |               |
| Revenus locatifs   | 12.459        | 12.647        | 10.681                | 10.376        |               |               | 23.140        | 23.023        |
| Charges relatives à la location                                | -16           | 5             | -1                    | 22            |               |               | -17           | 27            |
| Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière           | 175           | 2.556         | 22                    | 86            |               |               | 197           | 2.642         |
| <b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>                                     | <b>12.618</b> | <b>15.208</b> | <b>10.702</b>         | <b>10.484</b> |               |               | <b>23.320</b> | <b>25.692</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b> | <b>10.822</b> | <b>13.368</b> | <b>9.584</b>          | <b>9.384</b>  | <b>-966</b>   | <b>-846</b>   | <b>19.440</b> | <b>21.906</b> |
| Résultat sur ventes des immeubles de placement                 | -11.295       | 172           | -1.501                | -52           |               |               | -12.796       | 120           |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement       | -2.474        | -2.352        | 1.481                 | 21            |               |               | -993          | -2.331        |
| Autre résultat sur portefeuille                                | 34            | -335          | -20                   | 364           |               |               | 14            | 29            |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT</b>                      | <b>-2.913</b> | <b>10.853</b> | <b>9.544</b>          | <b>9.717</b>  | <b>-966</b>   | <b>-846</b>   | <b>5.665</b>  | <b>19.724</b> |
| Résultat financier   |               |               |                       |               | -5.056        | -5.437        | -5.056        | -5.437        |
| Impôts   |               |               |                       |               | 0             | -127          | 0             | -127          |
| <b>RÉSULTAT NET</b>  | <b>-2.913</b> | <b>10.853</b> | <b>9.544</b>          | <b>9.717</b>  | <b>-6.022</b> | <b>-6.410</b> | <b>609</b>    | <b>14.160</b> |
| <b>SEGMENTATION D'ACTIVITÉ: CHIFFRES CLÉS</b>                  |               |               |                       |               |               |               |               |               |
| en milliers €  |               |               |                       |               |               |               |               |               |
| Juste valeur des immeubles de placement                        | 293.196       | 332.468       | 304.608               | 303.258       | 597.804       | 635.726       |               |               |
| Valeur d'investissement des immeubles de placement             | 300.526       | 340.780       | 312.223               | 310.839       | 612.749       | 651.619       |               |               |
| Surface locative totale (m <sup>2</sup> )                      | 197.136       | 229.669       | 480.564               | 487.244       | 677.700       | 716.913       |               |               |
| Taux d'occupation (%)  | 87%           | 84%           | 96%                   | 93%           | 91%           | 88%           |               |               |

## Principes pour la rédaction des chiffres semestriels

Les chiffres semestriels consolidés résumés sont rédigés sur base des principes d'information financière conformément à IAS 34 "Informations financières intermédiaires". Pour ces chiffres semestriels résumés, les mêmes principes d'informations financières et méthodes de calculs sont utilisés que ceux utilisés pour les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2015.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur à partir de l'exercice qui prend cours au 1 janvier 2016

Les normes suivantes modifiées par l'IASB et les interprétations émises par l'IFRIC sont d'application pour période actuelle mais n'ont pas d'impact matériel sur la présentation, les notes ou les résultats de la société: 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).

Normes et interprétations publiées qui ne sont pas encore en vigueur en 2016

Les modifications suivantes qui seront d'application à partir de l'année prochaine ou ultérieurement sont supposées ne pas avoir d'impact matériel sur la présentation, les notes ou les résultats de la SIR: 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



## Évolution des immeubles de placement

en milliers €

|   | 30.06.2016     |                          |                | 30.06.2015     |                          |                |
|---|----------------|--------------------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|   | Bureaux        | Immeubles<br>logistiques | Total          | Bureaux        | Immeubles<br>logistiques | Total          |
| <b>Bilan au 1 janvier</b>                                   | <b>326.371</b> | <b>308.045</b>           | <b>634.416</b> | <b>332.966</b> | <b>276.510</b>           | <b>609.476</b> |
| • Investissements dans des immeubles de placement existants | 3.533          | 566                      | 4.099          | 1.855          | 285                      | 2.140          |
| • Acquisition des actions de sociétés immobilières          | 0              | 0                        | 0              | 0              | 30.107                   | 30.107         |
| • Ventes des immeubles de placement                         | -34.234        | -5.484                   | -39.718        | 0              | -3.666                   | -3.666         |
| • Variations de la juste valeur des immeubles de placement  | -2.474         | 1.481                    | -993           | -2.353         | 22                       | -2.331         |
| <b>Bilan au 30 juin</b>                                     | <b>293.196</b> | <b>304.608</b>           | <b>597.804</b> | <b>332.468</b> | <b>303.258</b>           | <b>635.726</b> |
| AUTRE INFORMATION   |                |                          |                |                |                          |                |
| Valeur d'investissement des biens immobiliers               | 300.526        | 312.223                  | 612.749        | 340.780        | 310.839                  | 651.619        |

Les investissements dans des immeubles de placement existants se rapportent au premier semestre 2016 à la rénovation du Greenhouse Antwerp (anciennement Sky Building) et à l'aménagement d'un 2e RE:flex centre dans le Greenhouse Antwerp.

Les ventes des immeubles de placement comprennent au premier semestre 2016 la vente de 4 immeubles de bureaux et d'un immeuble semi-industriel non stratégique situés en périphérie bruxelloise, dont la juste valeur s'élève à € 40 millions au 31 décembre 2015.

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie:

- niveau 1: évaluation sur base des prix de marchés cotés sur des marchés actifs
- niveau 2: valeurs basées sur de l'information observable directement ou indirectement (externe)
- niveau 3: évaluation complète ou partielle d'information non observable (externe).

Les immeubles de placement sont selon la classification d'IFRS 13 du niveau 3.

## Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

Pour une mise à jour des futurs revenus locatifs minimaux au 30 juin 2016 il est référé au commentaire des activités locatives et de l'évolution du portefeuille aux paragraphes 1.2. et 1.4. (ci-dessus) du rapport de gestion intermédiaire.

### Passifs non courants et courants

Une mise à jour de la structure financière d'Interinvest Offices & Warehouses au 30 juin 2016 est mentionnée au paragraphe 1.7. (ci-dessus) du rapport de gestion intermédiaire.

Au premier semestre 2016, une convention de crédit (€ 10 millions) échue en mars 2016 a été prolongée auprès de la même institution financière à des conditions conformes au marché et une échéance en 2020.

La société n'a pas conclu de nouvelles conventions de couverture (swaps de taux d'intérêt) au premier semestre 2016 (voir ci-dessous aperçu de la juste valeur des dérivés financiers au 30 juin 2016).

### Instruments financiers

Les principaux instruments financiers d'Interinvest Offices & Warehouses se composent de créances et de dettes financières et commerciales, de trésorerie et d'équivalents de trésorerie ainsi que d'instruments financiers du type swap de taux d'intérêt (IRS).

| RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS                      |            |        | 30.06.2016       |              | 31.12.2015       |              |
|--|------------|--------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| en milliers €  | Catégories | Niveau | Valeur comptable | Juste valeur | Valeur comptable | Juste valeur |
| <b>INSTRUMENTS FINANCIERS À L'ACTIF</b>                |            |        |                  |              |                  |              |
| <b>Actifs non courants</b>                             |            |        |                  |              |                  |              |
| Créances commerciales et autres actifs non courants    | A          | 2      | 7                | 7            | 7                | 7            |
| <b>Actifs courants</b>                                 |            |        |                  |              |                  |              |
| Créances commerciales                                  | A          | 2      | 5.909            | 5.909        | 6.957            | 6.957        |
| Créances fiscales et autres actifs courants            | A          | 2      | 3.486            | 3.486        | 3.593            | 3.593        |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                | B          | 2      | 433              | 433          | 598              | 598          |
| <b>INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF</b>                |            |        |                  |              |                  |              |
| <b>Passifs non courants</b>                            |            |        |                  |              |                  |              |
| Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt) | A          | 2      | 198.977          | 205.367      | 226.054          | 231.566      |
| Autres passifs financiers non courants                 | C          | 2      | 4.148            | 4.148        | 4.507            | 4.507        |
| Autres passifs non courants                            | A          | 2      | 935              | 935          | 906              | 906          |
| <b>Passifs courants</b>                                |            |        |                  |              |                  |              |
| Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt)     | A          | 2      | 87.182           | 87.182       | 79.158           | 79.158       |
| Autres passifs financiers courants                     | C          | 2      | 808              | 808          | 0                | 0            |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes         | A          | 2      | 5.011            | 5.011        | 6.335            | 6.335        |
| Autres passifs courants                                | A          | 2      | 184              | 184          | 186              | 186          |

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

- A. actifs et passifs financiers (y compris les créances et prêts) détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- B. placements détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- C. actifs ou passifs, détenus à la juste valeur par le compte de résultats, sauf pour les instruments financiers déterminés comme instrument de couverture.

Les instruments financiers sont évalués à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie des justes valeurs:

- niveau 1: évaluation sur base des prix de marchés cotés sur des marchés actifs
- niveau 2: valeurs basées sur de l'information observable directement ou indirectement (externe)
- niveau 3: évaluation complète ou partielle d'information non observable (externe).

Les instruments financiers d'Interinvest Offices & Warehouses correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers du niveau 2 sont mentionnées dans le Rapport annuel 2015 à la Note 19 Instruments financiers.

Tableau: Juste valeur des dérivés financiers au 30 juin 2016

|  |     | Début      | Échéance   | Taux<br>d'intérêt | Montant<br>notionnel<br>contractuel | Compta-<br>bilité de<br>couverture | Juste valeur |               |               |
|--|-----|------------|------------|-------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
|  |     |            |            |                   |                                     |                                    | Oui/Non      | 30.06.2016    | 31.12.2015    |
|  |     |            |            |                   |                                     |                                    |              | en milliers € |               |
| 1  | IRS | 02.01.2012 | 02.01.2017 | 2,3350%           | 50.000                              | Non                                |              | -682          | 0             |
| 2  | IRS | 02.01.2012 | 01.01.2017 | 2,1400%           | 10.000                              | Non                                |              | -126          | 0             |
| <i>Instruments de couverture autorisés</i>             |     |            |            |                   |                                     |                                    |              | -808          | 0             |
| <b>Autres passifs financiers courants</b>              |     |            |            |                   |                                     |                                    |              | <b>-808</b>   | <b>0</b>      |
| 1  | IRS | 02.01.2012 | 02.01.2017 | 2,3350%           | 50.000                              | Non                                |              | 0             | -1.280        |
| 2  | IRS | 02.01.2012 | 01.01.2017 | 2,1400%           | 10.000                              | Non                                |              | 0             | -236          |
| 3  | IRS | 02.01.2012 | 01.01.2018 | 2,3775%           | 10.000                              | Non                                |              | -417          | -515          |
| 4  | IRS | 02.01.2012 | 01.01.2018 | 2,3425%           | 10.000                              | Non                                |              | -412          | -509          |
| 5  | IRS | 30.04.2014 | 30.04.2019 | 1,2725%           | 10.000                              | Non                                |              | -469          | -437          |
| 6  | IRS | 30.04.2014 | 30.04.2019 | 1,2725%           | 10.000                              | Non                                |              | -469          | -437          |
| 7  | IRS | 18.06.2015 | 18.06.2022 | 0,7800%           | 15.000                              | Non                                |              | -884          | -361          |
| 8  | IRS | 30.06.2015 | 30.06.2020 | 0,4960%           | 15.000                              | Non                                |              | -505          | -249          |
| 9  | IRS | 18.06.2015 | 18.06.2021 | 0,6300%           | 15.000                              | Non                                |              | -681          | -306          |
| 10   | IRS | 26.06.2015 | 26.06.2019 | 0,3300%           | 15.000                              | Non                                |              | -311          | -177          |
| <i>Instruments de couverture autorisés</i>             |     |            |            |                   |                                     |                                    |              | -4.148        | -4.507        |
| <b>Autres passifs financiers non courants</b>          |     |            |            |                   |                                     |                                    |              | <b>-4.148</b> | <b>-4.507</b> |
| <b>Total de la juste valeur des dérivés financiers</b> |     |            |            |                   |                                     |                                    |              | <b>-4.956</b> | <b>-4.507</b> |

Ces swaps de taux d'intérêt ont au 30 juin 2016 une valeur de marché négative de € - 5,0 millions (montant notionnel contractuel de € 160 millions), ce qui est fixé sur base trimestrielle par l'institution financière émettrice.

Au 30 juin 2016, Interinvest Offices & Warehouses ne classe aucun swap de taux d'intérêt comme couverture de trésorerie. Les fluctuations de valeur de tous les swaps de taux d'intérêt existants sont comptabilisés directement dans le compte de résultats.

### Parties liées

Au premier semestre 2016, il n'y a pas eu de modifications dans le genre de transactions qui ont lieu entre parties liées par rapport à la description à la Note 21 du Rapport financier du Rapport annuel 2015.

En ce qui concerne la prévention de conflits d'intérêt, la société est d'une part soumise aux règles légales (articles 523 et 524 du Code des sociétés et articles 36 jusqu'au 38 de la Loi SIR) et d'autre part aux règles reprises dans ses statuts et la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

La procédure pour éviter un conflit d'intérêt qui a été appliquée le 20 janvier 2016 se rapportait à la requête de l'actionnaire majoritaire NSI nv (par sa filiale Vastned Offices Benelux Holding bv) de coopérer lors de la préparation d'une éventuelle transaction de vente des actions Intervest Offices & Warehouses détenues par NSI.

La requête comportait (i) l'autorisation de visiter des immeubles de bureaux et logistiques dans le portefeuille (property tour), une rencontre avec la direction d'un investisseur potentiel, et (ii) si nécessaire de prêter assistance, l'évaluation de certaines formes de collaboration dans le cadre de la requête, par exemple en organisant des présentations de management concernant à la société à d'autres investisseurs potentiels ou la réponse à des questionnaires de due diligence lors d'un placement accéléré dans le cadre de la transaction.

### Droits et obligations conditionnels

Au premier semestre 2016, il n'y a pas eu de changements dans les droits et obligations conditionnels de la société tels que décrits à la Note 24 du Rapport Financier du Rapport annuel 2015.

### Événements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la date du reporting au 30 juin 2016.

▼ FIVE4U, Mechelen Campus



▼ Cochlear, Mechelen Campus



## 2.7. Rapport du commissaire

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA,  
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE DE DROIT BELGE

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉE POUR  
LE SEMESTRE CLÔTURÉ LE 30 JUIN 2016

Au conseil d'administration

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 30 juin 2016, le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives.

### **Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée**

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe»), préparée conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – Information financière intermédiaire telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 616.680 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 610 (000) EUR.

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à IAS 34 – Information financière intermédiaire telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

### *Etendue de l'examen limité*

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 – Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité. Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

### *Conclusion*

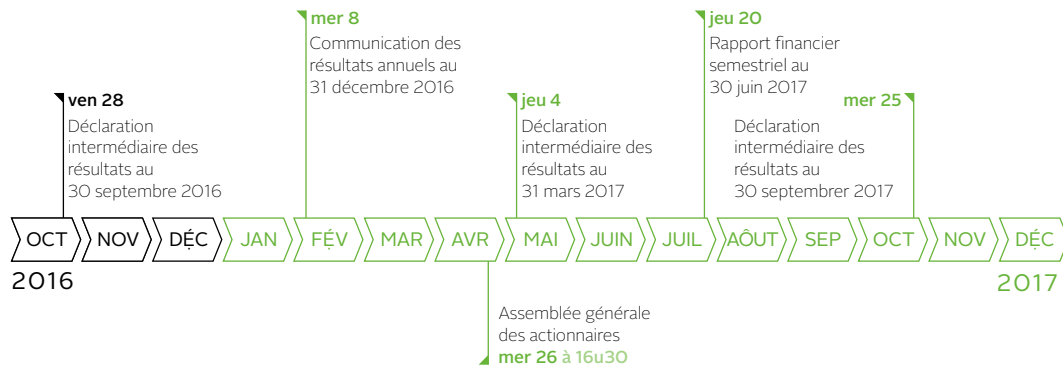
Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge, n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à IAS 34 – Information financière intermédiaire telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Diegem, le 25 juillet 2016

Le commissaire

**DELOITTE** Reviseurs d'Entreprises  
SC s.f.d. SCRL  
Représentée par Rik Neckebroeck

## 2.8. Calendrier financier



## 3. Déclaration relative au rapport financier semestriel

Conformément à l'article 13 §2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007, le conseil d'administration composé de Jean-Pierre Blumberg (président), Marleen Willekens, Chris Peeters, Jacqueline de Rijk-Heeren, Johan Buijs et Gunther Gielen, déclare qu'à sa connaissance :

- les chiffres semestriels résumés, rédigés sur base des principes d'informations financières conformément à l'IFRS et conformément à IAS 34 "Informations financières intermédiaires" tels qu'acceptés par l'Union européenne, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Intervest Offices & Warehouses SA et des entreprises reprises dans la consolidation
- le rapport de gestion intermédiaire donne une analyse fidèle des principaux événements qui se sont produits au cours des six premiers mois de l'exercice actuel, leur influence sur les chiffres semestriels résumés, les principaux facteurs de risques et incertitudes par rapport aux prochains mois de l'exercice, ainsi que les principales transactions entre les parties liées et leur éventuel effet sur les chiffres semestriels résumés si ces transactions représentent un intérêt significatif et ne sont pas conclues à des conditions de marché normales
- que les données du rapport de gestion intermédiaire correspondent à la réalité et qu'aucune donnée n'a été omise dont la mention modifierait la teneur du rapport de gestion intermédiaire.

Ces chiffres semestriels résumés sont approuvés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 25 juillet 2016.

**Intervest Offices & Warehouses SA**, fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Intervest Offices & Warehouses investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et propriétés logistiques de première qualité, loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles modernes, situés à des emplacements stratégiques en dehors du centre des villes. La partie se rapportant aux bureaux dans le portefeuille immobilier est concentrée sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles; la partie logistique sur l'axe Anvers- Bruxelles-Nivelles et Anvers-Limbourg-Liège. Intervest Offices & Warehouses se distingue lors de la location d'espaces de bureaux par l'offre de 'solutions clé en main', une solution globale comprenant les plans, l'aménagement, la coordination des travaux et le suivi budgétaire.

### Pour plus d'informations veuillez contacter:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA,  
société immobilière réglementée de droit Belge,  
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, T: + 32 3 287 67 87,  
<http://corporate.intervest.be/fr/offices>