

## Déclaration intermédiaire du conseil d'administration du premier trimestre 2016

- Annonce d'une forte croissance pour les trois années à venir, basée sur une réorientation du portefeuille de bureaux et la poursuite de l'extension de l'immobilier logistique
- Réorganisation du portefeuille entamée avec le désinvestissement de 5 immeubles dans la périphérie bruxelloise
- Rapport de 51% d'immobilier logistique et 49% d'immeubles de bureaux au 31 mars 2016
- Augmentation du taux d'occupation qui s'élève à 91% au 31 mars 2016; 96% dans le portefeuille logistique, 86% dans le portefeuille de bureaux
- Nouvelles locations et extensions dans le portefeuille logistique représentent 7% des revenus locatifs annuels de ce segment
- Juste valeur quasiment stable du portefeuille immobilier au cours du premier trimestre 2016<sup>1</sup>
- Résultat d'exploitation distribuable par action: € 0,46 pour le premier trimestre 2016 (€ 0,56 pour le premier trimestre 2015)
- Sans tenir compte de l'indemnité unique de remise en état en 2015, le résultat d'exploitation distribuable augmente et passe de € 0,41 pour le premier trimestre 2015 à € 0,46 pour le premier trimestre 2016 (€ 0,05 par action, soit environ 12%)
- Taux d'intérêt moyen des financements: 3,1% au premier trimestre 2016 (4,0% au premier trimestre 2015)
- Taux d'endettement: 48,0% au 31 mars 2016
- Structure de l'actionariat et organes de gestion renouvelés

<sup>1</sup> Par rapport à la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2015, en cas de composition identique du portefeuille.

## 1. Activités d'exploitation du premier trimestre 2016

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

En mars 2016, Intervest Offices & Warehouses a annoncé un plan de forte croissance. Au cours des trois prochaines années, la société souhaite faire passer le portefeuille immobilier à environ **€ 800 millions**, afin d'atteindre ainsi environ **€ 500 millions dans l'immobilier logistique et environ € 300 millions dans le portefeuille de bureaux** d'ici la fin de l'année 2018. Dans ce cadre, le glissement stratégique vers un rapport d'environ 60% d'immobilier logistique et 40% d'immeubles de bureaux sera maintenu.

La stratégie d'Intervest Offices & Warehouses pour le segment logistique est axée sur l'investissement dans des sites logistiques modernes regroupés, situés à des emplacements accessibles par divers moyens de communication afin de maximiser les avantages synergiques à la fois pour les clients et pour Intervest Offices & Warehouses. À cet égard, l'orientation est large, à savoir dans un rayon de 150 km autour d'Anvers.

La stratégie d'Intervest Offices & Warehouses sur le marché des bureaux est axée sur l'investissement dans des bureaux étant une source d'inspiration et ayant des locataires multiples,

situés à des endroits aisément accessibles dans de grandes agglomérations en Flandre, où travail et expérience vont de pair avec une approche flexible et orientée sur les services envers les locataires.

D'autres investissements dans l'immobilier logistique à des emplacements stratégiques seront réalisés parallèlement à une réorientation du portefeuille de bureaux, par le désinvestissement d'immeubles non stratégiques et le réinvestissement dans des immeubles ayant caractère particulier tant en termes de polyvalence, d'architecture, de durabilité que de qualité.

Intervest Offices & Warehouses donnera la priorité au redéveloppement du Diegem Campus en un concept innovant, inspirant et orienté sur les services, où il est agréable de travailler.

Tout ceci, en combinaison avec l'asset management actif existant, donnera lieu à une amélioration des fondements du portefeuille immobilier au niveau du taux d'occupation, du rendement, de la durée moyenne des contrats de bail, de la répartition des risques des locataires et de la stabilité des revenus locatifs.

#### ▼ Diegem Campus



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

## 1.2. Désinvestissement dans la périphérie bruxelloise<sup>3</sup>

Conformément à cette stratégie de croissance, Intervest Offices & Warehouses a conclu un contrat de vente pour 4 immeubles de bureaux et un immeuble semi-industriel situés en périphérie bruxelloise.

Cette transaction de vente fait reculer la part des bureaux de 2%, l'amenant ainsi à 49%. L'immobilier logistique représente 51% du portefeuille au 31 mars 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 de ces 5 immeubles désinvestis s'élève actuellement à 67%. Les immeubles de bureaux désinvestis présentent actuellement un taux d'occupation moyen de 65%, mais ce taux tombera à 60% au 1er janvier 2017, après le départ de Deloitte de l'immeuble Hermes Hills. Le taux d'occupation de l'immeuble semi-industriel à Berchem-Sainte-Agathe s'élève actuellement à 84%.

Le taux d'occupation moyen des immeubles de bureaux situés en périphérie bruxelloise qui restent dans le portefeuille d'Intervest Offices & Warehouses après ce désinvestissement s'élève actuellement 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.

Les immeubles en question, ayant entre 15 à 25 ans, devront être rénovés à l'avenir. Mais, 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 en termes d'asset management, étant donné le nombre de locataires et le faible taux d'occupation.

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 désinvestit ces immeubles avec une importante moins-value par rapport à leur valeur d'évaluation, car ceux-ci présentent un profil de risque particulier par rapport aux autres immeubles du portefeuille.

Les immeubles sont comptabilisés comme actifs détenus en vue de la vente au 31 mars 2016 et la moins-value a été incorporée au compte de résultats au 31 mars 2016.

L'impact de cette transaction sur la valeur d'évaluation des bureaux qui restent dans le portefeuille d'Intervest Offices & Warehouses est limité à une baisse de valeur de € 1,2 million, incorporée dans les chiffres trimestriels au 31 mars 2016.

*“La vente de ces 5 immeubles situés dans la périphérie bruxelloise s'inscrit parfaitement dans la stratégie de croissance, axée sur une réorientation du portefeuille de bureaux et une extension de l'immobilier logistique.*

*Les moyens dégagés grâce à cette transaction seront investis dans des projets stratégiques à long terme et le temps libéré au niveau des activités d'asset management sera mis à profit pour améliorer encore la qualité des services à nos clients existants.”*

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

### 1.3. Évolution des immeubles de placement

IMMEUBLES DE PLACEMENT	31.03.2016	31.12.2015
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	594.853	634.416
Taux d'occupation <sup>4</sup> total du portefeuille immobilier (%)	91%	89%
Taux d'occupation du portefeuille de bureaux (%)	86%	84%
Taux d'occupation du portefeuille logistique (%)	96%	95%
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	677.700	717.073

La **juste valeur du portefeuille immobilier** s'élève à € 595 millions au 31 mars 2016 (€ 634 millions au 31 décembre 2015). La baisse de € 39 millions au premier trimestre 2016 est principalement due au désinvestissement de 5 immeubles dans la périphérie bruxelloise. Au 31 décembre 2015, ces immeubles avaient une valeur comptable totale de € 40 millions.

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier d'Interinvest Offices & Warehouses au cours du premier trimestre 2016 a augmenté et s'élève à 91%. Le taux d'occupation du portefeuille logistique a augmenté de 1% et s'élève à 96%, tandis que celui des bureaux a augmenté de 2% s'élevant ainsi à 86%. L'augmentation du taux d'occupation résulte, d'une part, du désinvestissement de quatre immeubles de bureaux ainsi que d'un immeuble semi-industriel dans la périphérie bruxelloise au premier trimestre 2016 et, d'autre part, des transactions locatives au cours du premier trimestre 2016.

▼ Schelle



▼ Puurs



4 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, augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

#### 1.4. Locations et résultats d'exploitation

Au cours du premier trimestre 2016, l'**activité locative** s'est surtout concentrée sur le segment logistique. Des locations avec de nouveaux locataires et des extensions de locations existantes dans l'immobilier logistique, représentant environ 35.000 m<sup>2</sup> au total, ont été réalisées au cours du premier trimestre 2016. Ces transactions représentent environ 7% des revenus locatifs annuels d'Interinvest Offices & Warehouses dans ce segment. Les principales nouvelles locations concernent Delhaize Group à Puurs (16.536 m<sup>2</sup>) et Rogue Benelux à Schelle (5.035 m<sup>2</sup>). Les principales extensions ont été réalisées à Wilrijk (8.767 m<sup>2</sup>) et Oplabbeek (4.020 m<sup>2</sup>).

Le **résultat d'exploitation distribuable** d'Interinvest Offices & Warehouses a baissé et atteint € 7,4 millions au cours du premier trimestre 2016 (€ 9,1 millions au cours du premier trimestre 2015). Ce résultat découle principalement de l'indemnité

de remise en état unique des locataires sortants en 2015, en partie compensée par une baisse des charges d'intérêt grâce au refinancement à un taux d'intérêt moins élevé de l'emprunt obligataire de € 75 millions échu et remboursé en juin 2015.

Par action, cela signifie, pour le premier trimestre 2016, un résultat d'exploitation distribuable de € 0,46, par rapport à € 0,56 au cours du premier trimestre 2015. Sans tenir compte de l'indemnité unique de remise en état allouée en 2015, le résultat d'exploitation distribuable par action s'élève à € 0,41 au cours du premier trimestre 2015.

Le résultat d'exploitation distribuable de € 0,46 pour le premier trimestre 2016 représente, par conséquent, une augmentation de € 0,05 par action, soit environ 12% par rapport au résultat d'exploitation distribuable comparable du premier trimestre 2015.

##### ▼ Wilrijk 2



##### ▼ Oplabbeek



## 2. Résultats financiers du premier trimestre 2016

### 2.1. Compte de résultats consolidés

en milliers €	31.03.2016	31.03.2015
Revenus locatifs	11.701	11.500
Charges relatives à la location	-5	4
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	84	2.528
<b>Résultat immobilier</b>	<b>11.780</b>	<b>14.032</b>
Charges immobilières	-1.525	-1.410
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-490	-403
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>9.765</b>	<b>12.219</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-12.768	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-846	-832
Autre résultat sur portefeuille	-208	189
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-4.057</b>	<b>11.576</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-2.362	-3.032
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-557	313
Impôts	10	-99
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-6.966</b>	<b>8.758</b>
<b>Note:</b>		
Résultat d'exploitation distribuable	7.413	9.088
Résultat sur portefeuille	-13.822	-643
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-557	313
<b>DONNÉES PAR ACTION</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	16.143.906
Résultat net (€)	-0,43	0,54
Résultat d'exploitation distribuable (€)	0,46	0,56

## 2.2. Analyse des résultats<sup>5</sup>

Les **revenus locatifs** d'Intervest Offices & Warehouses augmentent de 2% au cours du premier trimestre 2016, soit environ € 0,2 million, s'élevant ainsi à € 11,7 millions (€ 11,5 millions), principalement suite à l'acquisition du site logistique à Liège, en février 2015, et aux indexations et locations.

Les **charges et revenus relatifs à la gestion immobilière** s'élevant à € 0,1 million (€ 2,5 millions) au premier trimestre 2016. La baisse de € 2,4 millions se rapporte à la prise en résultat des indemnités de remise en état allouées du locataire sortant Deloitte dans le portefeuille de bureaux en 2015.

Les **charges immobilières** s'élevant à € 1,5 million pour le premier trimestre 2016 (€ 1,4 million).

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élevant à € 0,5 million et ont ainsi légèrement augmenté par rapport au premier trimestre de l'année passée (€ 0,4 million), principalement en raison d'un plus vaste effectif.

La réduction des indemnités de remise en état allouées des locataires sortants résulte en une baisse de € 2,4 millions ou environ 20% du **résultat d'exploitation avant résultat** sur portefeuille qui s'élève à € 9,8 millions (€ 12,2 millions).

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** s'élève à € -12,7 millions au cours du premier trimestre 2016 et comprend la moins-value réalisée sur la vente de 5 immeubles dans la périphérie bruxelloise.

Au cours du premier trimestre 2016, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élevant à € -0,8 million (€ -0,8 million). La baisse de la juste valeur est principalement imputable au portefeuille de bureaux, à raison de € -1,8 million. L'impact du désinvestissement au cours du premier trimestre 2016 sur la juste valeur des bureaux qui restent dans le portefeuille d'Intervest Offices & Warehouses est de € -1,2 million. La juste valeur du portefeuille logistique au cours du premier trimestre de 2016 a augmenté de € 1,0 million grâce aux transactions locatives.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)** s'élève à € -2,4 millions pour le premier trimestre 2016 et est ainsi inférieur de € 0,6 million par rapport au premier trimestre 2015 (€ -3,0 million). La baisse des frais de financement résulte principalement du remboursement de l'emprunt obligataire de € 75 millions en juin

2015. Le taux d'intérêt moyen des financements de la société s'élève pour le premier trimestre de 2016 à 3,1%, y compris les marges bancaires (4,0%).

Au 31 mars 2016:

- 72% des lignes de crédit sont des financements à long terme, d'une durée restante moyenne de 3,4 ans
- 28% des lignes de crédit sont des financements à court terme, dont 14% se compose de financements à durée illimitée et 14% consistant en trois crédits d'un montant total de € 47 millions échéant dans l'année (fin 2016 et début 2017) qui seront refinancés
- 75% des lignes de crédit utilisées sont à taux d'intérêt fixe ou fixé au moyen de swaps de taux d'intérêt qui ont une durée moyenne restante de 3,2 ans
- des lignes de crédit non utilisées d'un montant de € 40 millions sont disponibles en vue de la croissance du portefeuille immobilier et de la distribution du dividende de l'exercice 2015.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent l'augmentation de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à l'IAS 39, ne peuvent être classés comme instrument de couverture des flux de trésorerie, d'un montant de € -0,6 million (€ 0,3 million).

Le **résultat net** d'Intervest Offices & Warehouses pour le premier trimestre 2016 s'élève à € -7,0 million (€ 8,8 millions) et peut être réparti entre:

- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 7,4 millions (€ 9,1 millions), soit un recul de € 1,7 million, ou 18%, principalement dû à l'indemnité de remise en état unique des locataires sortants en 2015, en partie compensée par une baisse des charges d'intérêt suite au refinancement à un taux d'intérêt moins élevé de l'emprunt obligataire de € 75 millions en juin 2015
- le **résultat sur portefeuille** de € -13,8 millions (€ -0,6 million), principalement dû 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 € -0,6 million (€ 0,3 million).

<sup>5</sup> Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs du premier trimestre de 2015.

Le résultat d'exploitation distribuable s'élève à € 7,4 millions pour le premier trimestre 2016. Compte tenu de 16.239.350 actions copartageantes, le **résultat d'exploitation distribuable par action** pour le premier trimestre de 2016 s'élève à € 0,46 (€ 0,56). Sans tenir compte de l'indemnité unique de remise en état allouée en 2015, le résultat d'exploitation distribuable par action

s'élevait à € 0,41 au cours du premier trimestre 2015. Le résultat d'exploitation distribuable de € 0,46 pour le premier trimestre 2016 représente, par conséquent, une augmentation de € 0,05 par action, soit environ 12% par rapport au résultat d'exploitation distribuable comparable du premier trimestre 2015.

DONNÉES DU BILAN PAR ACTION	31.03.2016	31.12.2015
Nombre d'actions à la fin de la période	16.239.350	16.239.350
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	16.239.350
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,38	19,81
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,32	20,75
Valeur active nette EPRA (€)	19,69	20,09
Cours boursier à la date de clôture (€)	25,08	24,37
Taux d'endettement (max. 65%) (%)	48,0%	48,2%

Au 31 mars 2016, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,38 (€ 19,81 au 31 décembre 2015).

Le **taux d'endettement** de la société au 31 mars 2016 est de 48,0% et a ainsi baissé de 0,2% par rapport au 31 décembre 2015 (48,2%).

### 3. Structure de l'actionariat et organes de gestion renouvelés

La **structure de l'actionariat** d'Intervest Offices & Warehouses a subi des modifications importantes au cours de 2015 et au début de l'année 2016. La marge libre de la société est passée de 45% au début de l'année 2015 à 82% au 31 mars 2016, à la suite de la vente systématique de la participation détenue par NSI (auparavant actionnaire majoritaire avec 55%). Les actions sont placées auprès d'une large base d'investisseurs institutionnels. Ces modifications ont fait augmenter la liquidité de l'action et confèrent à la société un meilleur accès aux marchés des capitaux ainsi qu'aux financements de la dette.

En raison de la modification de la structure de l'actionariat, Intervest Offices & Warehouses a procédé à une réorganisation de son **conseil d'administration**, avec Jean-Pierre Blumberg comme président. 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. Ce nouveau conseil d'administration a été nommé de manière formelle par l'assemblée générale des actionnaires, le 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 3<sup>ième</sup> trimestre 2016. En outre, un chief investment officer, Marco Hengst, est adjoint au comité de direction.

#### 4. Dividende optionnel

Le 2 mai 2016, le conseil d'administration d'Intervest Offices & Warehouses a décidé de proposer un dividende optionnel aux actionnaires. L'option consiste à recevoir le dividende pour l'année 2015 sous forme soit d'actions nouvelles ordinaires, soit de liquidités, soit d'une combinaison de

ces deux modalités de paiement. Les conditions du dividende optionnel sont publiées dans le communiqué de presse séparé du 3 mai 2016 et peuvent être consultées sur le site Internet de la société, rubrique "Investor Relations", sur <http://corporate.intervest.be/fr/offices>.

#### 5. Prévisions

*En 2016 - 2018, Intervest Offices & Warehouses étendra son portefeuille immobilier et continuera à développer ses activités dans les segments où la société est déjà active actuellement, à savoir le marché de bureaux et l'immobilier logistique.*

Intervest Offices & Warehouses se concentre sur l'**immobilier logistique** jouissant d'une situation stratégique dans un rayon de 150 km autour d'Anvers avec l'ambition d'étendre le portefeuille d'immobilier logistique d'environ 50%, pour atteindre environ € 500 millions d'ici jusqu'à fin 2018.

La croissance d'Intervest Offices & Warehouses dans ce segment sera réalisée par l'acquisition de biens immobiliers hautement qualitatifs, par le développement de positions foncières sur des sites desservis par divers moyens de communication et par divers développements au sein du portefeuille propre. La société dispose encore ainsi de possibilités de développement sur ses propres terrains à Herentals et Liège ainsi que de possibilités d'extension, en collaboration avec des tiers, sur divers sites logistiques, notamment à Opglabbeek et Liège. De telles extensions offrent en effet d'importants avantages synergiques à la fois à Intervest Offices & Warehouses et aux locataires actuels, permettant ainsi de réaliser une plus-value supplémentaire.

En ce qui concerne la réorientation du **portefeuille de bureaux**, Intervest Offices & Warehouses se concentrera à l'avenir sur des sites stratégiques, à la fois dans des centres-villes et sur des campus en dehors des villes, principalement sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles. Les nouveaux investissements sur le marché des bureaux cibleront des immeubles au caractère particulier en termes à la fois de polyvalence, d'architecture, de durabilité et de qualité.

Dans ce segment des bureaux à haut rendement, Intervest Offices & Warehouses souhaite conserver une masse critique minimale de € 300 millions afin de la développer à terme. Au cours du premier trimestre 2016, une première étape a déjà été franchie dans la réorganisation du portefeuille de bureaux actuel, à savoir le désinvestissement de bureaux ne répondant pas suffisamment aux attentes du marché futur de la location.

La stratégie de croissance annoncée d'Intervest Offices & Warehouses est étayée par divers choix de gestion au niveau financier. D'un point de vue stratégique, Intervest Offices & Warehouses fera en sorte que des liquidités suffisantes provenant des activités d'exploitation restent disponibles dans la société.

Par conséquent, Intervest Offices & Warehouses a décidé de prévoir un **dividende brut** minimum de € 1,40 par action pour les exercices 2016, 2017 et 2018<sup>6</sup>, ce qui revient à un taux de distribution moyen de 80% à 90%<sup>7</sup> du résultat d'exploitation distribuable attendu pour ces trois années considérées dans leur ensemble.

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%.

Dans le cadre de la responsabilité sociétale des entreprises, l'attention sera principalement accordée à une politique durable en matière d'énergie.

6 Sous réserve d'accord des assemblées générales annuelles à tenir en 2017, 2018 et 2019.

7 Intervest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée soumise à une obligation légale de distribution d'au moins 80% du résultat d'exploitation distribuable, adapté pour les éléments non liés aux flux de trésorerie. Le dividende brut sera toujours d'au moins 80% de ce montant, de manière à ce que la SIR remplisse ses obligations légales.

▼ Mechelen Campus



▼ RE:flex, Mechelen Campus



**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>

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

en milliers €	31.03.2016	31.03.2015
Revenus locatifs	11.701	11.500
Charges relatives à la location	-5	4
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>11.696</b>	<b>11.504</b>
Récupération de charges immobilières	166	2.664
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.803	5.921
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état	-132	-163
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.803	-5.921
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	50	27
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>11.780</b>	<b>14.032</b>
Frais techniques	-205	-430
Frais commerciaux	-175	-82
Charges et taxes sur immeubles non loués	-150	-219
Frais de gestion immobilière	-769	-640
Autres charges immobilières	-226	-39
<b>Charges immobilières</b>	<b>-1.525</b>	<b>-1.410</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>10.255</b>	<b>12.622</b>
Frais généraux	-508	-431
Autres revenus et charges d'exploitation	18	28
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>9.765</b>	<b>12.219</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-12.768	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-846	-832
Autre résultat sur portefeuille	-208	189
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-4.057</b>	<b>11.576</b>
Revenus financiers	4	2
Charges d'intérêt nettes	-2.356	-3.031
Autres charges financières	-10	-3
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-557	313
<b>Résultat financier</b>	<b>-2.919</b>	<b>-2.719</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-6.976</b>	<b>8.857</b>
Impôts	10	-99
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-6.966</b>	<b>8.758</b>

en milliers €	31.03.2016	31.03.2015
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-6.966</b>	<b>8.758</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	-6.965	8.758
Intérêts minoritaires	-1	0
<b>Note:</b>		
Résultat d'exploitation distribuable	7.413	9.088
Résultat sur portefeuille	-13.822	-643
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-557	313
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	16.143.906
Résultat net (€)	-0,43	0,54
Résultat net dilué (€)	-0,43	0,54
Résultat d'exploitation distribuable (€)	0,46	0,56

## RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

en milliers €	31.03.2016	31.03.2015
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-6.966</b>	<b>8.758</b>
<b>Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>-6.966</b>	<b>8.758</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	-6.965	8.758
Intérêts minoritaires	-1	0

## BILAN CONSOLIDÉ

en milliers €	31.03.2016	31.12.2015
<b>ACTIFS</b>	<b>595.795</b>	<b>635.218</b>
Immobilisations incorporelles	201	3
Immeubles de placement	594.853	634.416
Autres immobilisations corporelles	734	792
Créances commerciales et autres actifs non courants	7	7
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>46.617</b>	<b>13.181</b>
Actifs détenus en vue de la vente	27.000	0
Créances commerciales	6.168	6.957
Créances fiscales et autres actifs courants	3.595	3.593
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.343	598
Comptes de régularisation	6.511	2.033
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>642.412</b>	<b>648.399</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b> en milliers €	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>314.769</b>	<b>321.736</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>314.737</b>	<b>321.703</b>
Capital	147.980	147.980
Primes d'émission	84.220	84.220
Réserves	63.549	63.549
Résultat net de l'exercice 2015	25.954	25.954
Résultat net de l'exercice – premier trimestre 2016	-6.966	0
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>32</b>	<b>33</b>
<b>PASSIF</b>	<b>327.643</b>	<b>326.663</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>208.350</b>	<b>231.467</b>
Dettes financières non courantes	203.577	226.054
<i>Etablissements de crédit</i>	144.117	166.625
<i>Emprunt obligataire</i>	59.460	59.426
<i>Location-financement</i>	0	3
Autres passifs financiers non courants	3.880	4.507
Autres passifs non courants	893	906
<b>Passifs courants</b>	<b>119.293</b>	<b>95.196</b>
Dettes financières courantes	96.618	79.158
<i>Etablissements de crédit</i>	96.618	79.157
<i>Location-financement</i>	0	1
Autres passifs financiers courants	1.184	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.815	6.335
Autres passifs courants	185	186
Comptes de régularisation	14.491	9.517
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>642.412</b>	<b>648.399</b>