

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES PRÉVOIT UNE FORTE CROISSANCE DANS LES TROIS PROCHAINES ANNÉES.

Une extension supplémentaire de l'immobilier logistique et une réorientation dans le portefeuille de bureaux en sont le fil rouge, soutenu par les choix stratégiques adéquats en matière de sources de financement et de management.

Intervest Offices & Warehouses, société immobilière réglementée, annonce de solides perspectives de croissance. Au cours des trois 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 € 300 millions dans les immeubles de bureaux**. Le glissement stratégique vers une proportion approximative de 60% d'immobilier logistique et 40% d'immeubles de bureaux restera ainsi maintenu. 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.

Ces décisions, combinées à un asset management actif, engendreront une amélioration 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.

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 pour les exercices 2016, 2017 et 2018¹, ce qui correspond à un taux de distribution moyen de 80% à 90%² du résultat d'exploitation distribuable attendu sur les trois exercices conjointement.

Intervest Offices & Warehouses a également choisi de s'assurer que, sur le plan de ses sources de financement, le **taux d'endettement** fluctue entre 45% à 50% pendant les trois prochaines années.

À la suite de la modification de la structure de l'actionnariat et afin de mettre en œuvre ces plans de croissance, Intervest Offices & Warehouses prévoit un remaniement de son **conseil d'administration**³, qui aura Jean-Pierre Blumberg comme président.

Concernant le **comité de direction**, le ceo Jean-Paul Sols et le cfo Inge Tas mettront un terme à leur collaboration avec la société immobilière réglementée Vastned Retail Belgium et seront dès lors entièrement à la disposition d'Intervest Offices & Warehouses. Un chief investment officer vient par ailleurs grossir les rangs du comité de direction.

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

2 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.

3 Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale annuelle du 27 avril 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.

Le portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses repose sur deux piliers: l'immobilier logistique et les immeubles de bureaux

Les marchés locatifs et les marchés d'investissement de l'immobilier logistique et des immeubles de bureaux répondent à une dynamique distincte. Le marché locatif des bureaux présente un caractère cyclique tardif tandis que l'immobilier logistique réagit plus rapidement aux évolutions conjoncturelles. L'évolution de la valeur des bureaux et celle de l'immobilier logistique connaissent dès lors des fluctuations différentes,

alimentées par des évolutions sociales structurelles. Par le passé, la combinaison de deux segments a démontré qu'elle générerait un rendement de dividende élevé. Outre la création de valeur à long terme, tant dans le segment des bureaux que dans l'immobilier logistique, ceci reste également l'une des priorités futures d'Intervest Offices & Warehouses.



▲ En haut: bureaux - Mechelen Campus.
En bas: immobilier logistique - Puurs

1. Portefeuille immobilier logistique: croissance dans les corridors logistiques dans un rayon de 150 km autour d'Anvers, avec une priorité pour la Belgique

La Belgique et ses pays voisins jouissent d'une situation géographique optimale pour servir de base pour les opérations logistiques en Europe vu la présence des grands mégaports européens dans le delta du Rhin et la proximité d'une zone de chalandise dotée de moyens importants dans un rayon de 500 km. Autant d'éléments qui alimentent aussi le développement significatif du marché de l'immobilier logistique. La demande d'immobilier logistique augmentera encore face à la croissance globale de l'économie européenne et de l'e-commerce.

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

Pour les nouvelles acquisitions ou les développements, Intervest Offices & Warehouses continuera à se concentrer en priorité **en Belgique sur les deux plus importants axes logistiques**: Anvers-Bruxelles-Nivelles et Anvers-Limbourg-Liège. La société a déjà une présence très marquée sur ces axes, ce qui fait d'elle un interlocuteur privilégié sur ces segments du marché pour ses clients. En développant les positions sur ces axes, il est

possible de réagir de manière optimale à l'évolution des besoins des clients existants et nouveaux en matière de superficie ou d'emplacement.

Intervest Offices & Warehouses cherche à créer des **agglomérats d'immeubles**, c'est-à-dire des lieux divers situés à proximité les uns des autres, afin d'offrir un service efficace et optimal aux clients. Ce regroupement ne s'applique pas seulement aux sites existants mais jouera aussi un rôle dans la croissance géographique du portefeuille, en complément logique des noyaux existants.

La croissance d'Intervest Offices & Warehouses dans ce segment sera réalisée par l'acquisition d'immobilier de grande qualité, par l'extension de sites fonciers à des emplacements jouissant d'un accès multimodal ainsi que par des changements au sein du portefeuille existant. Ainsi, la société dispose de possibilités de développement sur ses propres terrains à Herentals et à Liège, tandis que divers sites logistiques, entre autres à Opglabbeek et à Liège, présentent des perspectives d'extension en collaboration avec des tiers. En effet, de tels développements offrent des avantages de synergie importants tant pour Intervest Offices & Warehouses que pour les locataires actuels, et l'occasion de réaliser ainsi une valeur ajoutée supplémentaire.

“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 et ce, avec une orientation large, à savoir dans un rayon de 150 km autour d'Anvers, afin de maximiser les avantages des synergies tant pour les clients que pour Intervest Offices & Warehouses.” – JEAN-PAUL SOLS, CEO



2. Portefeuille immobilier de bureaux: réagir efficacement à l'évolution du marché locatif et à la réorientation du type d'immeuble

Travailler consiste de plus en plus à vivre une expérience dans un lieu où l'on se sent bien. Les bureaux sont des espaces fonctionnels classiques mais se doivent également d'être des **lieux de rencontre et des environnements inspirants** qui invitent à la collaboration et renforcent la culture d'entreprise. Le look & feel des espaces de bureaux, les services disponibles et la flexibilité de l'utilisation, combinés à des partenariats stratégiques avec des clients, sont autant de facteurs essentiels pour offrir une plus-value et créer de la valeur sur le marché des bureaux. Le bailleur d'immeubles de bureaux n'est plus seulement un bailleur de mètres carrés mais devient un véritable réagisseur de cadre de travail stimulant.

L'approche du marché et la connaissance d'Intervest Offices & Warehouses offrent indéniablement des opportunités pour réagir à ces évolutions et ainsi accompagner les clients dans leur politique de logement. À cet égard, le portefeuille de clients existant, qui compte des entreprises en croissance intéressantes dans plusieurs secteurs comme les sciences de la vie à Malines, constituera la base d'une approche performante du marché des bureaux.

Grâce à des **solutions clé en main**, Intervest Offices & Warehouses apporte une solution d'aménagement entièrement sur mesure, tant dans le cadre de nouvelles locations qu'en cas de changement des besoins des locataires actuels, des plans d'aménagement au suivi du chantier en passant par la coordination du déménagement et ce, dans les délais et le budget préalablement définis. De plus, Intervest Offices & Warehouses propose sur différents sites une vaste gamme de services qui déchargent les clients de nombreuses de contraintes.

RE:flex permet à Intervest Offices & Warehouses d'offrir un accès abordable et flexible à un espace de bureaux inspirant. RE:flex s'adresse tant aux petites entreprises et aux entreprises débutantes qu'aux grands acteurs qui ont besoin d'espaces de réunion ou de lieux de travail pour des projets temporaires. De plus, RE:flex constitue un cadre pratique et stimulant pour des formations, des séminaires et des événements. Outre RE:flex à Malines, un RE:flex sera bientôt inauguré dans le Sky Building à Berchem et d'autres possibilités de centres RE:flex-supplémentaires sont examinées.



▲ Biocartis, Intercity Business Park



▲ FIVE 4 U, Mechelen Campus



▲ RE:flex, Mechelen Campus



▲ RE:flex, Mechelen Campus

Ces compétences se traduisent également dans le repositionnement de **Diegem Campus** pour en faire un concept innovant, motivant et orienté service, ce qui sera proposé en priorité sur le marché en 2016 par Intervest Offices & Warehouses. Grâce à sa situation à proximité de la gare de Diegem et à la qualité des bâtiments, ce campus de bureaux est une excellente solution pour répondre à la demande de surfaces de bureaux plus étendues. Intervest Offices & Warehouses élabore un concept qui permettra au Diegem Campus de se distinguer de l'offre de bureaux classique. 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 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.

Pour la réorientation du portefeuille, Intervest Offices & Warehouses se concentrera à l'avenir sur des **emplacements stratégiques, tant dans les centres urbains que sur les campus à l'extérieur de la ville**, principalement sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles. De nouveaux investissements sur le marché des bureaux seront orientés vers des immeubles présentant un caractère particulier en termes de multifonctionnalité, d'architecture, de durabilité et de qualité.

Dans le segment très rentable des immeubles de bureaux, Intervest Offices & Warehouses souhaite maintenir une masse critique minimum de € 300 millions, pour un développement à terme. Le portefeuille de bureaux existant sera ainsi remanié et la société désinvestira progressivement les bureaux qui ne répondent pas de manière optimale aux attentes sur le marché locatif. Ils se situent essentiellement dans la périphérie bruxelloise.

La position solide sur le marché à Malines sera maintenue puisque, face à la problématique croissante de la mobilité, Malines est de plus en plus considérée comme une alternative à Bruxelles.

“La stratégie d’Intervest Offices & Warehouses sur le marché des bureaux est orientée vers l’investissement dans des bureaux inspirants à locataires multiples, dans de grandes agglomérations en Flandres et aisément accessibles où l’expérience de travail va de pair avec une approche des locataires flexible et axée sur le service.” – JEAN-PAUL SOLS, CEO



▲ Diegem Campus



▲ Diegem Campus

Choix stratégiques en matière de sources de financement

Grâce aux défis et aux opportunités qui se présentent pour les trois prochaines années concernant l'amélioration de la qualité du portefeuille de bureaux par le remaniement du portefeuille et le redéploiement de Diegem Campus, le **résultat d'exploitation distribuable** d'Intervest Offices & Warehouses connaîtra une baisse par rapport au résultat de l'exercice 2015¹.

La croissance projetée du portefeuille logistique ne compensera que partiellement ce recul des revenus du portefeuille de bureaux.

Afin de conserver des moyens financiers suffisants et pour offrir de la stabilité aux actionnaires quant au dividende à attendre, Intervest Offices & Warehouses a prévu un **dividende brut** minimum de € 1,40 par action pour les exercices 2016, 2017 et 2018², ce qui signifie un rendement du dividende brut de 5,6% sur la base du cours de clôture de l'action le 23 mars 2016, qui s'élève à € 25,03 et correspond à un taux de distribution moyen de 80% à 90%³ du résultat d'exploitation distribuable prévu sur les trois exercices conjointement.

Le dividende brut peut être augmenté si les circonstances relatives aux sources de financement et les locations supplémentaires entraînant une augmentation des revenus locatifs le permettent.

Dans le cadre du financement de la croissance du portefeuille immobilier, il serra veillé à ce que **le taux d'endettement**⁴ d'Intervest Offices & Warehouses au cours des trois prochaines années fluctue entre 45% et 50% (sauf en cas d'écarts provisoires exceptionnels). Ce taux d'endettement est jugé adéquat vu les tendances économiques et immobilières pour les segments dans lesquels Intervest Offices & Warehouses est présente, les investissements planifiés et l'évolution prévue de la valeur de l'immobilier.

Le taux d'endettement d'Intervest Offices & Warehouses est de 48,2% au 31 décembre 2015. Le taux d'endettement légalement autorisé pour les SIR est de 65%.

Convaincue que les choix stratégiques adéquats sont opérés quant au type d'immeubles, au financement et au management, Intervest Offices & Warehouses attend avec confiance la mise en œuvre de son plan de croissance au cours des trois prochaines années.

- 1 Pour l'exercice 2015, une indemnité de remise en état unique allouée du locataire partant Deloitte est comptabilisée en bénéfice pour un montant de 2,5 millions €. L'opération a produit un effet positif unique de 16 centimes d'euro par action pour l'exercice 2015.
- 2 Sous réserve d'approbation par les assemblées générales annuelles de 2017, 2018 et 2019.
- 3 Intervest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée soumise à une distribution obligatoire légale de versement 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.
- 4 Le taux d'endettement représente la relation de toutes les obligations (hors provisions et comptes de régularisation) hors la juste valeur des instruments de couverture, par rapport au total de l'actif.

Changement de structure de l'actionariat et des organes d'administration

La **structure de l'actionariat** d'Intervest Offices & Warehouses a connu d'importants changements dans le courant de 2015 et au début de 2016. Le free float de la société est passé de 45% début 2015 à 82% aujourd'hui par la vente systématique des actions détenues par NSI (auparavant actionnaire majoritaire avec 55%). Les actions sont placées auprès d'une large base d'investisseurs institutionnels. Ces modifications ont augmenté la liquidité de l'action et donnent à la société un meilleur accès aux marchés financiers et aux financements par l'emprunt.

À la suite du changement de structure de l'actionariat, Intervest Offices & Warehouses prévoit un remaniement de son **conseil d'administration** qui sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires le 27 avril 2016. Le choix des administrateurs est déterminé sur la base des critères de diversité des genres et autre, et de complémentarité en termes de compétences, d'expérience et de connaissances. En particulier des administrateurs spécialisés dans l'exploitation du type d'immobilier dans lequel Intervest Offices & Warehouses investit ont été cherché ainsi que des administrateurs qui ont de l'expérience dans les aspects commerciaux, financiers et juridiques de l'investissement et de la gestion de l'immobilier.

La composition suivante du conseil d'administration sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires le 27 avril 2016:

- Jean-Pierre Blumberg, administrateur indépendant, président
- Chris Peeters, administrateur indépendant
- Marleen Willekens, administrateur indépendant
- Jacqueline de Rijk, administrateur indépendant
- Gunther Gielen
- Johan Buijs

Les curricula vitae des administrateurs sont disponibles sur le site web

http://corporate.intervest.be/fr/offices/nformationinvestisseurs/shareholderinfo/assemblee_generale_actionnaires

Concernant le **comité de direction**, le ceo Jean-Paul Sols et le cfo Inge Tas mettront un terme à la collaboration avec la société immobilière réglementée Vastned Retail Belgium dans le courant du troisième trimestre de 2016. Ils seront ainsi entièrement disponibles pour Intervest Offices & Warehouses.

Marco Hengst, actuellement Head of Transactions & Warehouses d'Intervest Offices & Warehouses, rejoindra le comité de direction à partir du 1er mai 2016 en qualité de chief investment officer/Head of Warehouses¹. Il a plus de 16 ans d'expérience dans l'immobilier d'entreprise. Après sa formation en architecture à la TU Delft, Marco Hengst a décroché un Master en Real Estate à l'Antwerp Management School. Depuis 2007, il est entre autres responsable du segment logistique chez Intervest Offices & Warehouses, ce qui lui a permis d'acquérir une vaste expertise dans le domaine de l'immobilier logistique.

Le comité de direction de la société sera donc composé comme suit:

- Jean Paul Sols bvba, avec représentant permanent Jean-Paul Sols, ceo
- Inge Tas, cfo
- Luc Feyaerts bvba, avec représentant permanent Luc Feyaerts, coo/Head of Offices
- Marco Hengst, cio/Head of Warehouses

À propos d'Intervest Offices & Warehouses: Intervest Offices & Warehouses SA est une société immobilière réglementée publique (SIR) fondée en 1996, dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999.

Intervest Offices & Warehouses investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et de l'immobilier logistique de qualité supérieure, loués à des locataires de premier plan. Les actifs immobiliers sont surtout constitués d'immeubles modernes, jouissant d'une situation stratégique à la périphérie des centres urbains. La part des bureaux dans le portefeuille immobilier se concentre sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles et la part logistique sur les axes Anvers-Bruxelles-Nivelles et Anvers-Limbourg-Liège. Intervest Offices & Warehouses se distingue dans la location d'espaces de bureaux par l'offre de formules clés en main, une solution globale qui s'étend des plans à l'aménagement en passant par la coordination des activités et le suivi du budget.

Pour tout complément d'information, veuillez contacter:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, société immobilière publique réglementée de droit belge,
Jean-Paul Sols – ceo ou Inge Tas – cfo, tél: + 32 3 287 67 87,
<http://corporate.intervest.be/fr/offices>

1 Sous réserve de l'approbation par la FSMA.