

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période du
01.01.2014 au 30.06.2014



Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



ANVERS, LE 29 JUILLET 2014

Intervest Offices & Warehouses connaît un premier semestre 2014 actif:

Prolongation des contrats de bail de 16 % de la totalité des revenus locatifs annuels de la sicafe immobilière, dont ceux avec trois locataires importants (HP Belgium, Nike Europe et CEVA Logistics).

Taux d'occupation: 85 % au 30 juin 2014¹; le taux d'occupation du portefeuille de bureaux a augmenté au premier semestre 2014 de 1 % et atteint 83 %, celui du portefeuille logistique atteint 90 % au 30 juin 2014.

Solutions clé en main: 2.700 m² en cours de réalisation pour Cochlear à Mechelen Campus.

Vente d'un immeuble non stratégique (0,5 % du portefeuille immobilier).

Baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de 0,4 %².

Résultat d'exploitation distribuable par action: € 0,78 au premier semestre 2014 (€ 0,85 au premier semestre 2013³).

Succès du placement privé d'obligations de € 60 millions avec une durée de 5 et 7 ans.

Dividende optionnel de l'exercice 2013: 42,75 % des actionnaires ont opté pour des actions.

Taux d'endettement: 49,8 %.

Pourcentage de distribution du dividende de 90 %.

Dividende brut attendu pour 2014 entre € 1,33 et € 1,42 (€ 1,53 pour l'exercice 2013).

^① 86 % au 31 décembre 2013.

^② Par rapport à la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2013, sur base d'une composition constante du portefeuille.

^③ Baisse en raison de la réduction des indemnités reçues de locataires qui partent et augmentation des frais généraux et des frais de financement de la sicafe immobilière.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1 Activités locatives du premier semestre 2014

Les locations conclues avec des nouveaux locataires aussi bien pour le marché des bureaux que pour l'immobilier logistique ont été limitées au premier semestre 2014. En 2014 l'activité locative de la sicafe immobilière s'est surtout concentrée sur la prolongation des contrats de bail existants. Au premier semestre 2014 environ 16 % de la totalité des revenus locatifs annuels de la sicafe immobilière ont été prolongés. Au premier semestre 2014, 21 transactions locatives pour une superficie totale de 110.765 m² ont été conclues avec des nouveaux locataires ou des locataires existants en comparaison à une superficie de 36.971 m² lors de 27 transactions au premier semestre 2013.

Les principales transactions réalisées par Intervest Offices & Warehouses au premier semestre 2014 sont les prolongations des contrats de bail de trois de ses locataires importants qui représentent ensemble 14 % des revenus locatifs annuels de la sicafe immobilière.

- Dans le segment des bureaux le contrat de bail qui a été conclu avec Hewlett-Packard Belgium, locataire du Mechelen Business Tower (13.574 m²), entre en vigueur en mars 2016 après la fin de la convention de leasing immobilier existante. Le nouveau contrat se termine en 2025, avec une option de résiliation en 2019 et 2022, et a été conclu à des conditions conformes au marché. Hewlett-Packard Belgium est le 3^{ème} principal locataire de la sicafe immobilière et représente environ 6 % de la totalité des revenus locatifs annuels.
- Dans le segment logistique une convention a été signée avec Nike Europe à Herentals Logistics 2 (50.912 m²) pour annuler la date d'échéance intermédiaire de la convention de mise à disposition initiale en échange d'une réduction conforme au marché sur la redevance de loyer annuelle. La convention a maintenant une durée fixe jusqu'en 2018 (pour 25.670 m²) et jusqu'en 2019 (pour 25.242 m²). Nike Europe est le 4^{ème} principal locataire de la sicafe immobilière et représente environ 5 % de la totalité des revenus locatifs annuels.
- Egalement dans le segment logistique une convention a été conclue avec CEVA Logistics Belgium à Boom Krekelenberg (24.721 m²) pour annuler une date d'échéance intermédiaire en 2014 de la convention de mise à disposition initiale, de sorte que la première date d'échéance intermédiaire se situe en 2016, en échange d'une réduction conforme au marché sur la redevance de loyer annuelle. CEVA Logistics Belgium est le 10^{ème} principal locataire de la sicafe immobilière et représente environ 3 % de la totalité des revenus locatifs annuels.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



Au 30 juin 2014 le taux d'occupation⁴ de l'ensemble du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 85 %:

- Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux s'élève à 83 % ou une augmentation de 1 % par rapport au 31 décembre 2013 en raison de cinq locations, principalement dans les immeubles de bureaux à Malines.
- Le taux d'occupation du portefeuille logistique s'élève à 90 % ce qui représente une baisse de 1 % par rapport à la situation au 31 décembre 2013, essentiellement en raison de la vente de l'immeuble semi-industriel à Meer qui avait un taux d'occupation de 100 %.

Solutions clé en main

Après le succès de l'aménagement au cours de l'été 2013 de l'espace supplémentaire loué, Cochlear a décidé de faire une nouvelle fois appel à Intervest Offices & Warehouses pour leur rénovation de la superficie totale des bureaux loués à Mechelen Campus.

Les plans ont été élaborés à l'automne de 2013 par l'architecte d'intérieur d'Intervest Offices & Warehouses et depuis février 2014 les travaux d'aménagement sont réalisés en différentes phases. Cochlear ne souhaite pas arrêter ses activités durant les travaux de sorte qu'un planning très strict doit être respecté. Le personnel doit déménager par département vers une partie où les tra-

voux de rénovation sont terminés afin de libérer ainsi l'espace inoccupé en vue de la rénovation. Cochlear a opté pour un environnement de travail en 'open space' où une connexion maximale entre les départements est recherchée. Les couleurs et des photos qui ont été choisies pour le nouvel intérieur ont pour but de faire rayonner l'image d'entreprise sur les employés et les visiteurs.

Entre-temps le 2^{ème} étage a pratiquement été entièrement rénové et les travaux commencent au 1^{er} étage débuteront au mois d'août. La finition complète du rez-de-chaussée, du 1^{er} et 2^{ème} étages (± 2.700 m²) sera probablement terminée début 2015.

“Lors de la collaboration avec Intervest Offices & Warehouses l'ouverture d'esprit lors des négociations et la transparence relative à la gestion et le contrôle des frais étaient pour nous essentiel. Intervest Offices & Warehouses réussit toujours à respecter les accords et les délais, ce qui nous permet de tenir nos promesses vis-à-vis de nos clients.”

Benny Gers - Consultant & Project Lead Procurement EMEA.

⁴ Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre les revenus locatifs commerciaux et ses mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des espaces non loués. Les revenus locatifs commerciaux sont les revenus locatifs contractuels et les revenus locatifs des contrats de bail déjà signés relatifs aux espaces qui sont contractuellement vides à la date du bilan.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



1.2 Résultat d'exploitation

Au premier semestre 2014, le résultat d'exploitation distribuable d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 11,5 millions en comparaison à € 12,2 millions au premier semestre 2013. La diminution provient principalement de la baisse des indemnités reçues des locataires qui partent. Au premier semestre 2013 plusieurs locataires de la sicafe immobilière avaient quitté les lieux et le montant des indemnités payées s'élevait à environ € 0,5 million.

Par action cela représente pour le premier semestre 2014 un résultat d'exploitation distribuable de € 0,78 en comparaison à € 0,85 au premier semestre 2013. Sur base

des résultats semestriels et des prévisions au 30 juin 2014 le dividende brut de l'exercice 2014 sera moins élevé que celui de l'année précédente. La sicafe immobilière estime que le résultat d'exploitation pour l'exercice 2014 se situera entre € 1,48 et € 1,58 par action (€ 1,70 pour l'exercice 2013). Compte tenu d'un taux de distribution de 90 % un dividende brut par action qui se situe entre € 1,33 et € 1,42 sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2014 (€ 1,53 pour l'exercice 2013). Sur base du cours boursier de clôture au 30 juin 2014 (€ 22,11) ceci revient à un rendement brut du dividende entre 6,0 % et 6,4 %.

1.3 Désinvestissements des immeubles de placement

Intervest Offices & Warehouses a vendu au premier semestre 2014 un immeuble semi-industriel non stratégique situé à Meer, Riyadhstraat, pour un montant de € 2 millions au locataire/utilisateur du l'immeuble. Il s'agit d'un petit immeuble semi-industriel comprenant un hall d'entreposage (7.431 m²) et une superficie de bureaux limitée (283 m²). Le prix de vente est environ 22 % au-dessous de la valeur comptable au 31 décembre 2013 qui s'élevait à € 2,6 millions (juste valeur telle

que déterminée par l'expert immobilier indépendant de la sicafe immobilière). L'immeuble dont la qualité technique est inférieure à celle d'autres immeubles de la sicafe immobilière et pour lequel de gros travaux d'entretien sont nécessaires à moyen terme ne représente que 0,5 % de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la sicafe immobilière. Il s'agit d'une transaction soumise aux droits d'enregistrement.



WOLUWE GARDEN
24.460 m²

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



1.4 Portefeuille immobilier au 30 juin 2014

Composition du portefeuille

PATRIMOINE IMMOBILIER	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2013
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	577.803	580.709	577.895
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	592.248	595.226	592.215
Taux d'occupation (%)	85 %	86 %	86 %
Surface locative totale (m²)	596.714	604.428	603.356
Rendement sur valeur d'investissement (%)	7,3 %	7,3 %	7,4 %
Rendement sur valeur d'investissement en cas d'occupation totale (%)	8,6 %	8,5 %	8,6 %

La **juste valeur du portefeuille immobilier** de la sicaf immobilière a baissé au premier semestre 2014 de € 3 millions et s'élève au 30 juin 2014 à € 578 millions en comparaison à € 581 millions au 31 décembre 2013. Cette baisse résulte essentiellement de la vente d'un immeuble semi-industriel situé à Meer (ayant une juste valeur de € 2,6 millions au 31 décembre 2013).

SHELLE
8.324 m²



Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014

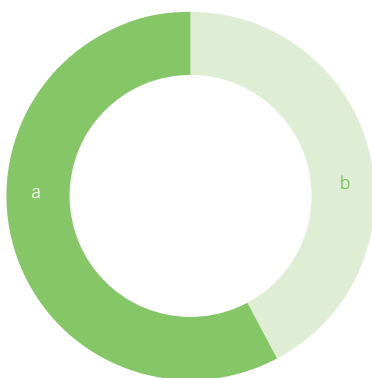


Répartition des risques dans le portefeuille

Intervest Offices & Warehouses est orientée en matière de stratégie vers un immobilier professionnel de qualité, en respectant les critères de répartition des risques du portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble que la situation géographique.

Au 30 juin 2014 cette répartition des risques est la suivante:

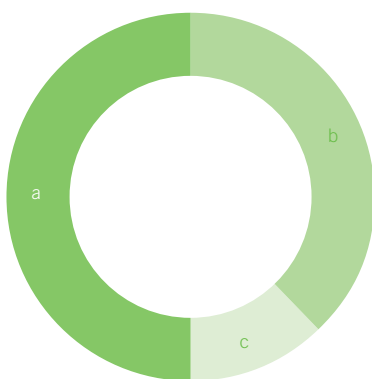
Nature du portefeuille



a 58 % Bureaux
b 42 % Immeubles logistiques

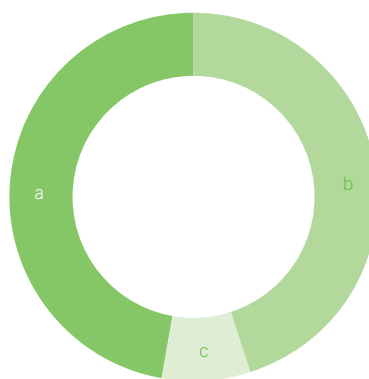
Au 30 juin 2014 le portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses se compose de 58 % de bureaux et de 42 % d'immeubles logistiques. La composition reste ainsi inchangée par rapport au 31 décembre 2013.

Répartition géographique des bureaux



a 50 % E19 (incl. Malines)
b 38 % Bruxelles
c 12 % Anvers

Répartition géographique de l'immobilier logistique



a 47 % Anvers-Liège (E313,E34,E314)
b 45 % Anvers-Malines (A12-E19)
c 8 % Bruxelles

En raison de la stratégie de la sicafe immobilière le portefeuille de bureaux se focalise sur l'axe Anvers-Bruxelles qui reste toujours la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique. La totalité du portefeuille de bureaux d'Intervest Offices & Warehouses se situe dans cette région.

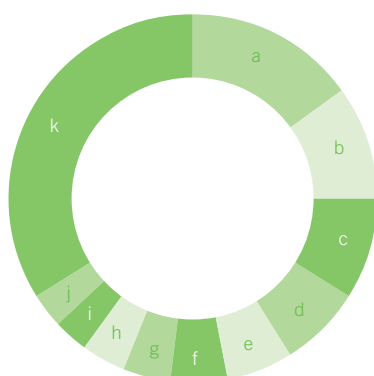
92 % du portefeuille logistique se situe sur les axes Anvers-Malines (notamment E19 et A12) et Anvers-Liège (notamment E313) qui sont les principaux axes logistiques en Belgique. Seulement 8 % des immeubles se situent au centre du pays, dans les environs de Bruxelles.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014

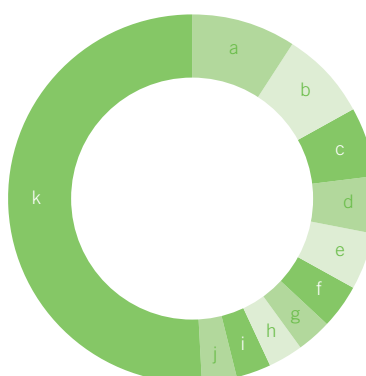


Répartition des risques des immeubles selon leur dimension⁵



a	15 %	Mechelen Campus
b	10 %	Intercity Business Park
c	9 %	Herentals Logistics 1,2 & 3
d	7 %	Woluwe Garden
e	6 %	Oevel 1, 2 & 3
f	5 %	Puurs Logistic Center
g	4 %	Mechelen Business Tower
h	4 %	Wilrijk Neerland 1 & 2
i	3 %	Gateway House
j	3 %	Wommelgem Koralehoeve
k	34 %	Autres

Répartition des risques selon les locataires⁶



a	9 %	Deloitte
b	8 %	PricewaterhouseCoopers
c	6 %	Hewlett-Packard Belgium
d	5 %	Nike Europe
e	5 %	Fiege
f	4 %	UTi Belgium
g	3 %	Pharma Logistics
h	3 %	PGZ Retail Concept
i	3 %	Biocartis
j	3 %	Ceva Logistics Belgium
k	51 %	Autres

Intervest Offices & Warehouses a 17 emplacements de bureaux et 19 emplacements logistiques en portefeuille. La sicaf immobilière tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaye de limiter la dimension des immeubles et complexes.

Les locataires a, b, c et i (26 %) font partie du segment de bureaux. Les locataires d jusqu'à h inclus et j (23 %) font partie du segment logistique.

Les revenus locatifs d'Intervest Offices & Warehouses sont répartis sur 175 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 49 % des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font partie de compagnies internationales.

⁵ Classification selon la valeur des immeubles.

⁶ Classification selon le loyer annuel.

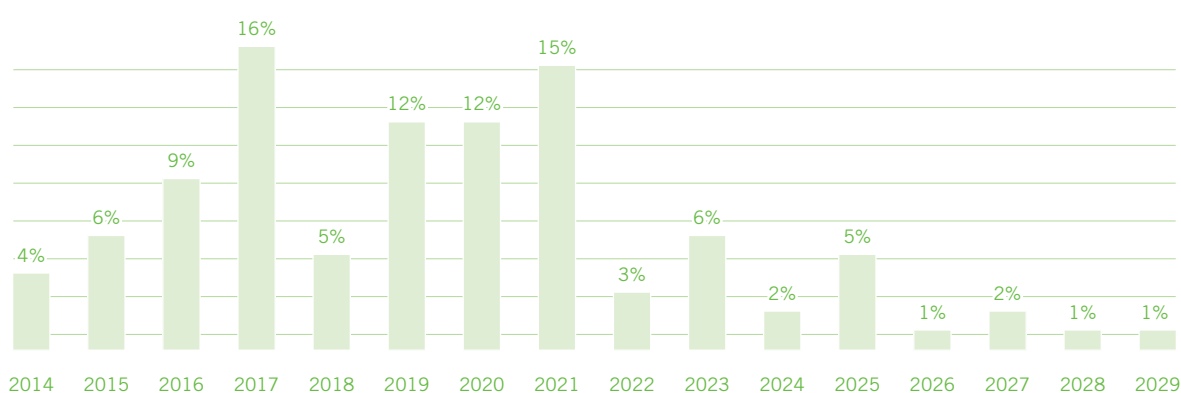
Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



Evolution du portefeuille

Echéance finale des contrats dans l'ensemble du portefeuille

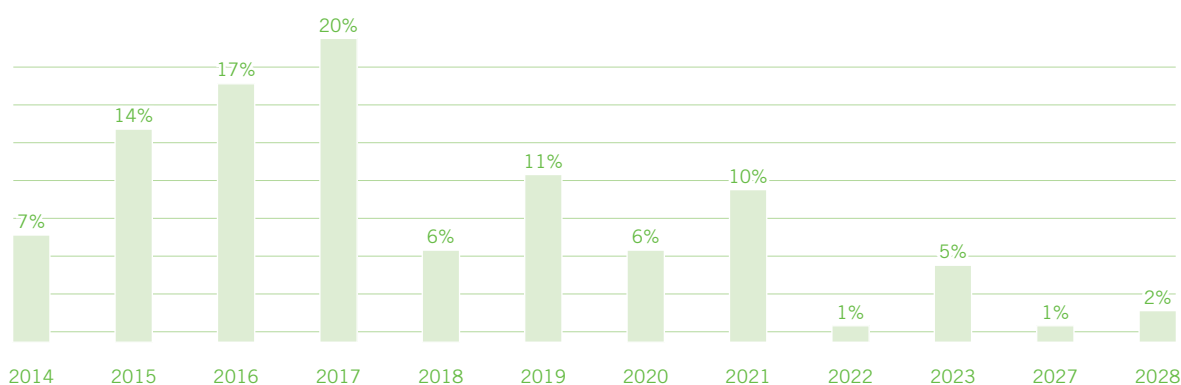


Les échéances finales sont bien réparties sur les prochaines années. Au 30 juin 2014 un certain nombre de contrats de bail, représentant ensemble 4 % des revenus locatifs, ont une échéance finale en 2014. Seulement 19 % des contrats de bail ont une échéance finale dans les 3 prochaines années.

En 2016, 9 % des contrats viennent à échéance, principalement en raison de la fin d'un des contrats de Deloitte à Diegem (4 %) et de la fin du contrat de Neovia à Houthalen (3 %).

En 2017, 16 % des contrats viennent à échéance en raison de la fin des autres contrats de Deloitte à Diegem (5 %) et de la fin du contrat de Fiege à Puurs (5 %) et de celui de PGZ à Wommelgem (3 %).

Première échéance intermédiaire des contrats dans l'ensemble du portefeuille



Vu 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. Etant donné qu'Intervest Offices & Warehouses a plusieurs contrats de bail à long terme, tous les contrats de bail ne sont pas résiliables dans les trois ans. Ce graphique donne la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire) et montre le scénario hypothétique où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la prochaine échéance intermédiaire.

Rapport financier semestriel

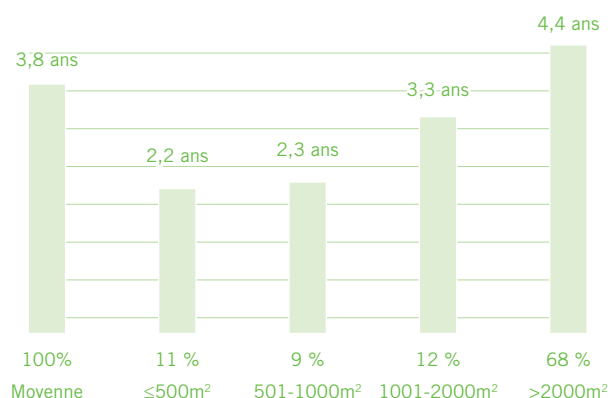
du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



Au 31 décembre 2013 environ 13 % des revenus locatifs avaient un contrat de bail dont la première échéance se situait en 2014. Ceci a baissé au 30 juin 2014 et n'atteint plus que 7 % en raison de la prolongation d'un nombre de contrats de bail (e.a Hewlett-Packard Belgium à Malines, Nike Europe à Herentals et CEVA Logistics Belgium à Boom, Fanuc Robotics et Endemol à Malines et EURid à Diegem).

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

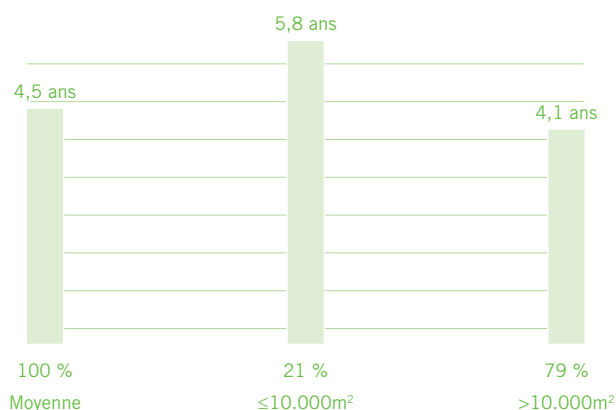
“Au 30 juin 2014, la durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille de bureaux s'élève à 3,8 ans (3,8 ans au 31 décembre 2013). Pour les superficies supérieures à 2.000 m² celle-ci s'élève à 4,4 ans (4,4 ans au 31 décembre 2013).”



Pour les bureaux la durée de location moyenne (à partir du 1er juillet 2014) jusqu'à la prochaine date d'échéance se maintient à 3,8 ans par rapport au 31 décembre 2013 en raison de la prolongation du contrat avec Hewlett-Packard Belgium au Mechelen Business Tower. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m²) qui représentent 69 % du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur les revenus locatifs récurrents, la prochaine échéance (au 1^{er} juillet 2014) ne se situe en moyenne que dans 4,4 ans (4,4 ans au 31 décembre 2013).

Durée moyenne des contrats logistiques jusqu'à la prochaine date de résiliation

“La durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique s'élève à 4,5 ans (4,1 ans au 31 décembre 2013).”



Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,5 ans au 30 juin 2014, ce qui représente une hausse par rapport au 31 décembre 2013 quand celle-ci s'élevait à 4,1 ans. Cette hausse provient essentiellement des prolongations des contrats avec Nike Europe et CEVA Logistics Belgium. Pour les locataires importants (ceux au-dessus de 10.000 m² de hall d'entrepôt) la prochaine échéance ne se situe que dans 4,1 ans (3,6 ans au 31 décembre 2013).

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



Evaluation du portefeuille

Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers au 30 juin 2014:

EXPERT IMMOBILIER	Immeuble évalué	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield	Immeubles de bureaux	336.751	345.170
Stadim	Immeubles logistiques	241.052	247.078
TOTAL		577.803	592.248

1.5 Situation de marché de l'immobilier professionnel en 2014⁷

Le marché de bureaux

Le take-up de bureaux sur le marché belge des bureaux s'élève au premier semestre 2014 à environ 370.000 m², ce qui représente une augmentation d'environ 100.000 m² par rapport au premier semestre 2013. Les loyers de premier ordre restent relativement stables, mais les loyers nets, notamment dans les régions où l'inoccupation est élevée comme dans la périphérie bruxelloise, restent encore sous pression. Le marché des bureaux reste comme les années précédentes essentiellement un marché de locataires, mais il y a quand même des signes d'une légère reprise, également étant donné l'absence d'importants nouveaux projets de développement. Une reprise dans les prochaines années s'accompagnera toutefois d'une relance du marché du développement, et par conséquent de l'augmentation de l'offre.

Les investissements dans de l'immobilier de bureaux atteignent € 900 millions après le premier semestre 2014, ce qui correspond au volume du premier semestre 2013 et se situe également au-dessus de la moyenne du total des 4 années précédentes. Pour les produits 'core' (emplacement, qualité, durée) les rendements restent stables. Ils pourraient même baisser légèrement dans un proche avenir étant donné la forte demande pour cette sorte de produits et l'offre limitée. Pour les produits 'non-core' le marché reste encore difficile, bien que les premiers signes de reprise deviennent perceptibles.

Le marché de l'immobilier logistique

Les performances du marché de la location d'immobilier logistique et semi-industriel ont été très bonnes au premier semestre 2014. Le take-up total se situe au premier semestre 2014 (en fonction de la source) entre 730.000 m² et 785.000 m², ce qui est nettement mieux que le take-up du premier semestre 2013, qui était déjà un très bon semestre.

L'augmentation se rapporte surtout à l'immobilier logistique et se situe presque exclusivement en Flandre. Cette augmentation démontre que l'économie commence à se porter mieux. Il est supposé que cette tendance va se poursuivre au cours de la prochaine période.

Le marché de l'investissement du segment logistique et semi-industriel a atteint un volume d'environ € 130 millions au premier semestre 2014, ce qui est légèrement inférieur au premier semestre 2013. Malgré un intérêt prononcé pour les immeubles logistiques de la part d'investisseurs il y a actuellement peu de bons produits offerts à la vente. Il est supposé que la forte demande par opposition à l'offre limitée entraînera dans un proche avenir un renforcement des rendements.

⁷ Sources: Belgium Q2 2014 Marketbeat Country Snapshot Belgium - Cushman & Wakefield et Expertise no.. 480 du 11 juillet 2014.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



1.6 Analyse des résultats⁸

Au premier semestre 2014, les **revenus locatifs** de la sicaf immobilière s'élèvent à € 19,8 millions et restent ainsi quasiment stables par rapport au premier semestre 2013 (€ 19,9 millions) et ce aussi bien pour le portefeuille de bureaux que le portefeuille logistique.

La **récupération des charges immobilières** présente au premier semestre 2014 un revenu de € 0,4 million en comparaison à € 0,8 million au cours de la même période de l'année précédente. En 2013 la récupération des charges immobilières comprenait les indemnités de remises en état reçus des locataires qui étaient partis. Au premier semestre 2013 quelques locataires de la sicaf immobilière avaient quitté les lieux et payé environ € 0,5 million d'indemnités.

Les **charges immobilières** s'élèvent au 30 juin 2014 à € 2,2 millions (€ 2,1 millions). L'augmentation provient principalement du plus vaste programme d'entretien pour les immeubles logistiques de la sicaf immobilière.

Les **frais généraux** s'élèvent au premier semestre 2014 à € 0,8 million et ont ainsi augmenté par rapport au premier semestre 2013 (€ 0,6 million) en raison de frais de conseils plus élevés.

La baisse des indemnités reçues des locataires qui partent entraîne une baisse du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** de 3 % ou € 0,5 million qui s'élève à € 17,2 millions (€ 17,7 millions).

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** comprend au premier semestre 2014 la moins-value de € 0,6 million réalisée sur la vente de l'immeuble semi-industriel non stratégique à Meer.

Au premier semestre 2014, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à - € 2,6 millions (€ 6,2 millions). Cette baisse de la juste valeur provient essentiellement de l'adaptation des valeurs locatives estimées pour les bureaux ainsi que des travaux d'adaptation aux installations HVAC dans les immeubles de bureaux en vue du remplacement des fluides réfrigérants polluants telles que le R22, étant donné que la loi restreint fortement leur utilisation à partir de 2015. Simultanément les prestations de rendement des installations concernées sont optimisées.

HERENTALS LOGISTICS 1
17.346 m²



⁸ Entre parenthèses les chiffres comparatifs au premier semestre 2013.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



Le **résultat financier (hors variation de la juste valeur - IAS 39)** s'élève au premier semestre 2014 à - € 5,7 millions par rapport - € 5,5 millions au premier semestre 2013. Au premier semestre 2014, le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière s'élève à environ 4,1 % y compris les marges bancaires (3,8 %). L'augmentation des frais de financement de la sicaf immobilière résulte principalement de l'émission d'un emprunt obligataire en mars 2014 de € 60 millions pour le refinancement de l'emprunt obligataire existant de € 75 million qui vient à échéance en juin 2015 et qui doit être remboursé.

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 IAS 39 ne peuvent être classés comme instrument de couverture, d'un montant de - € 0,7 million (€ 1,9 million).

Le **résultat net** d'Intervest Offices & Warehouses s'élève pour le premier semestre 2014 à € 7,9 millions (€ 22,8 millions) et peut être réparti comme suit:

- Le **résultat d'exploitation distribuable** de € 11,5 millions (€ 12,2 millions) ou une baisse de € 0,7 million ou 6 %, résultant principalement de la baisse des indemnités reçues des locataires qui partent et de l'augmentation des frais généraux et des frais de financement de la sicaf immobilière.

- Le **résultat sur portefeuille** d'un montant de - € 2,9 millions (€ 8,6 millions).
- Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** d'un montant de - € 0,7 million (€ 1,9 million).

Par action cela représente pour le premier semestre 2014 un **résultat d'exploitation distribuable** de € 0,78 par action (€ 0,85).

Dans le bilan consolidé les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement de la sicaf immobilière. Au 30 juin 2014, la juste valeur de ces immeubles de placement s'élève à € 578 millions (€ 581 millions au 31 décembre 2013).

Les **actifs courants** s'élèvent à € 7 millions (€ 8 millions au 31 décembre 2013) et se composent de € 3 millions de créances commerciales, principalement la facturation anticipée des loyers du 3^{ème} trimestre 2014, et de € 2 millions de créances fiscales et autres actifs courants et de € 2 millions de comptes de régularisation.

CHIFFRES CLES PAR ACTION	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2013
Nombre d'actions copartageantes	14.777.342	14.424.982	14.424.982
Moyenne pondérée du nombre d'actions	14.487.974	14.335.677	14.243.877
Résultat net (6 mois/1 an/6 mois) (€)	0,54	2,41	1,60
Résultat d'exploitation distribuable (6 mois/1 an/6 mois) (€)	0,78	1,70	0,85
Valeur active nette (juste valeur) (€)	18,91	19,86	19,02
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	19,90	20,87	20,02
Capitalisation boursière (millions €)	327	281	258
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,11	19,48	17,89
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	17 %	-2 %	-6 %
Taux d'endettement (max. 65 %) (%)	49,8 %	48,7 %	51,1 %

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



Au 30 juin 2014, après paiement du dividende 2013, la **valeur active nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 18,91 (€ 19,86 au 31 décembre 2013). Le cours boursier de l'action Intervest Offices & Warehouses (INTO) s'élève au 30 juin 2014 à € 22,11 de sorte que l'action cote avec une prime de 17 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

Pour la distribution du dividende de l'exercice 2013 les actionnaires d'Intervest Offices & Warehouses ont opté pour 42,75 % 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 28 mai 2014 à un renforcement des **capitaux propres** d'Intervest Offices & Warehouses de € 7,1 millions (augmentation de capital et prime d'émission) par la création de 352.360 actions nouvelles, de sorte que le nombre total des actions Intervest Offices & Warehouses s'élève à 14.777.342 unités depuis le 28 mai 2014. Les actions nouvelles créées sont copartageantes dans le résultat de la sicaf immobilière depuis le 1 janvier 2014.

Les **passifs non courants** comprennent principalement les dettes financières non courantes d'un montant de € 172 millions (€ 221 millions au 31 décembre 2013). Ceux-ci se composent des financements bancaires à long terme

d'un montant de € 112 millions, dont l'échéance se situe après le 30 juin 2015 et des emprunts obligataires émis en mars 2014 ayant un revenu net de € 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 € 5 millions des couvertures de cash-flow que la sicaf immobilière a conclu pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 128 millions (€ 76 millions au 31 décembre 2013) et se composent principalement de € 117 millions de dettes financières courantes (prêts bancaires échéant avant le 30 juin 2015 et l'emprunt obligataire émis en juin 2010 d'un montant de € 75 millions), de € 2 millions de dettes commerciales et autres dettes courantes et de € 8 millions de comptes de régularisation.

Au 30 juin 2014, le **taux d'endettement** de la sicaf immobilière s'élève à 49,8 % (48,7 % au 31 décembre 2013). L'augmentation de 1,1 % par rapport au 31 décembre 2013 résulte principalement de la distribution du dividende de l'exercice 2013.

EPRA - CHIFFRES CLÉS ⁹	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2013
EPRA Earnings (€) par action	0,79	1,71	0,86
EPRA NAV (€) par action	19,28	20,20	19,40
EPRA NNAV (€) par action	18,48	19,64	18,74
EPRA <i>Net Initial Yield</i> (NIY) (%)	6,2 %	6,2 %	6,1 %
EPRA <i>Topped-up</i> NIY (%)	6,7 %	6,7 %	6,7 %
EPRA Vacancy rate (%)	16,3 %	16,1 %	15,6 %
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (%)	13,8 %	13,8 %	15,6 %
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (%)	11,9 %	11,9 %	13,3 %

⁹ Le commissaire a vérifié si les ratios "EPRA Earnings", "EPRA NAV" et "EPRA NNAV" calculés selon les définitions de l'EPRA BPR d'août 2011, et si les données financières utilisées pour le calcul de ces ratios, correspondent aux données comptables des états financiers consolidés.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



1.7 Structure financière au 30 juin 2014

Succès du placement privé d'obligations de € 60 millions

Le 19 mars 2014 Intervest Offices & Warehouses a clôturé anticipativement avec succès un placement privé d'obligations pour un montant total de € 60 millions. Les obligations qui ont une durée de respectivement 5 ans (€ 25 millions) et 7 ans (€ 35 millions) viennent à échéance respectivement le 1^{er} avril 2019 et le 1^{er} avril 2021. Les obligations dont la date d'échéance est le 1^{er} avril 2019 génèrent un rendement brut annuel fixe de 3,430 %, les obligations dont la date d'échéance est le 1^{er} avril 2021 un rendement brut annuel fixe de 4,057 %.

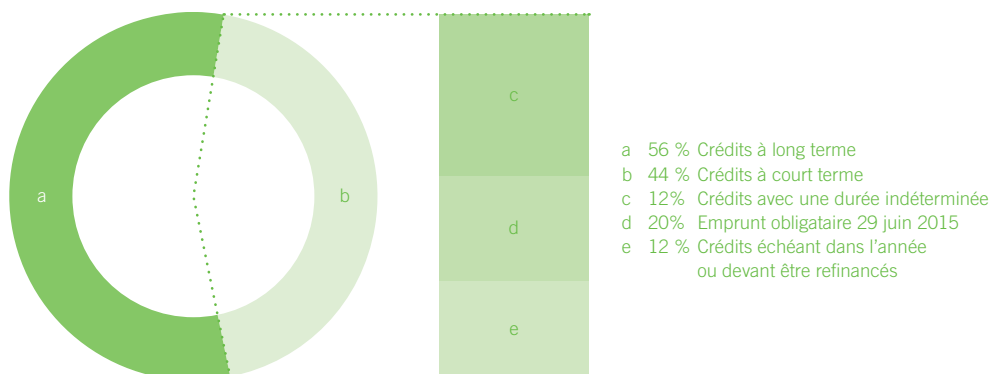
Le prix d'émission des obligations correspondait à leur valeur nominale, soit € 100.000. Les obligations ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels.

Le produit net de l'émission d'obligations sera affecté à la diversification des sources de financement et au soutien de la croissance du portefeuille immobilier. En raison des durées de 5 et 7 ans les obligations contribuent également à une hausse de la durée moyenne de la dette totale de la sicaf immobilière.

Les moyens financiers provenant de cette émission ont été reçus le 1^{er} avril 2014.

Principales caractéristiques de la structure financière au 30 juin 2014

- Montant des dettes financières: € 289 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers).
- 56 % de financements à long terme pour une durée moyenne restante de 3,6 ans.
- 44 % de financements à court terme se composant de 13 % de financements à durée indéterminée (€ 47 millions), de 20 % d'un emprunt obligataire qui vient à échéance le 29 juin 2015 (€ 75 millions) et de 12 % d'un crédit qui vient à échéance début 2015 (€ 40 millions).



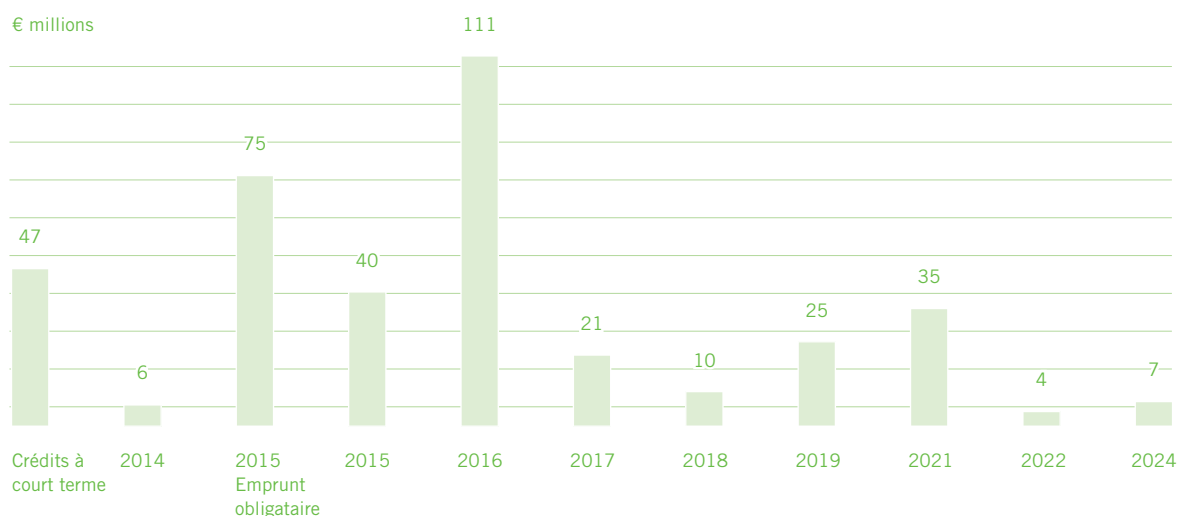
- € 91 millions de lignes de crédit non utilisées auprès des institutions financières pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité de la sicaf immobilière et pour le remboursement de l'emprunt obligataire de € 75 millions en juin 2015.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



- Dates d'échéance des crédits réparties entre 2014 et 2024.



- Répartition des dettes financières auprès de 6 institutions financières européennes et les obligataires.
- 69 % des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt, 31 % ont un taux d'intérêt variable. Au 30 juin 2014, 90 % des financements utilisés ont un taux fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 10 % ont un taux d'intérêt variable.
- Les taux d'intérêt sont fixés pour une période restante de 3,1 ans en moyenne.
- Taux d'intérêt moyen pour le premier semestre 2014: 4,1 % y compris les marges bancaires (3,8 % pour le premier semestre 2013).
- Valeur de marché des dérivés financiers: € 5,5 millions en négatif.
- Taux d'endettement de 49,8 % (maximum légal: 65 %) (48,7 % au 31 décembre 2013).
- Au premier semestre 2014, il n'y a pas eu de modifications des covenants existants qui ont été conclus et au 30 juin 2014 la sicafe immobilière remplit les conditions de ces covenants.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014

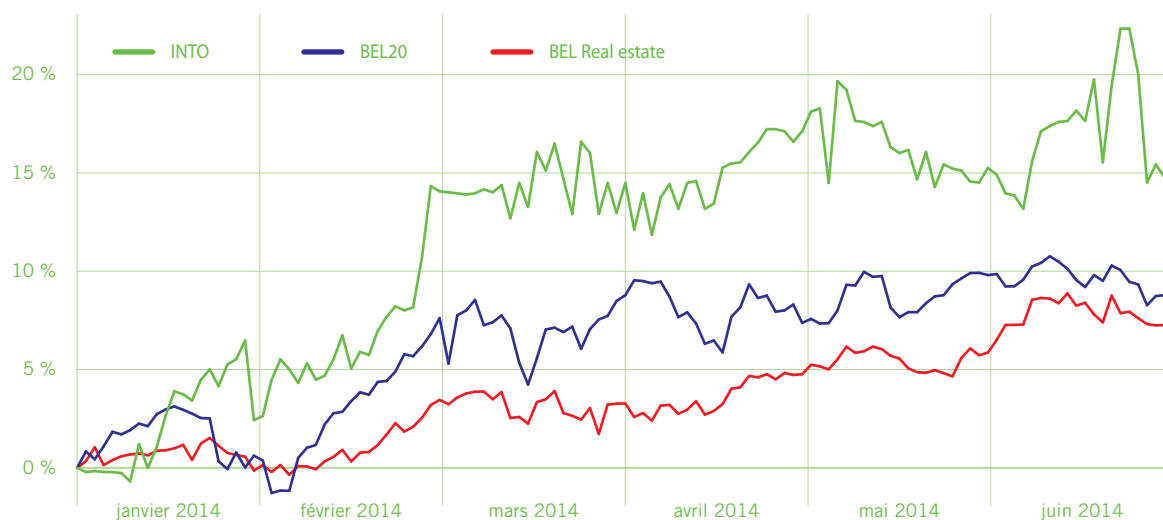


1.8 L'action Intervest Offices & Warehouses: 15 ans sur la bourse de Bruxelles



Depuis 1999 Intervest Offices & Warehouses est cotée en tant que sicaf immobilière sur la bourse de Bruxelles. A l'occasion de ce 15^{ième} anniversaire la Cloche d'ouverture a sonné à Euronext Brussels le 8 juillet 2014.

Au 30 juin 2014, l'action Intervest Offices & Warehouses a clôturé le premier semestre 2014 à € 22,11 par rapport à € 19,48 au 31 décembre 2013. Par conséquent, le cours de l'action de la sicaf immobilière a augmenté au premier semestre 2014 d'environ 14 %. L'action est cotée au 30 juin 2014 avec une prime de 17 %.



La performance de l'action Intervest Offices & Warehouses au premier semestre 2014 a été supérieure à celle du BEL 20 et BEL Real Estate.

Au 30 juin 2014 le nombre d'actions s'élève à 14.777.342 et la capitalisation boursière à € 327 millions.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



1.9 Risques pour les mois restants de 2014

Intervest Offices & Warehouses estime que les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice 2014 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. A court terme aucun risque n'est toutefois identifié pouvant influencer fondamentalement les résultats de l'exercice 2014. En outre, il existe au sein de la sicafe immobilière au niveau des risques débiteurs des procédures de contrôle internes claires et efficaces pour limiter ce risque.
- **Evolution 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 de manière négative sur l'évaluation des immeubles sur le marché belge de l'immobilier.
- **Evolution des taux d'intérêt:** Suite au financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement de la sicafe immobilière 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 prêts. Au 30 juin 2014, 90 % des crédits utilisés se composent de financements à taux d'intérêt fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. Seulement 10 % 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.

MECHELEN BUSINESS TOWER
13.574 m²



Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



1.10 Prévisions pour 2014

Dans le rapport annuel 2013 Intervest Offices & Warehouses a formulé ses objectifs pour 2014 dont certains ont déjà été réalisés au premier semestre 2014 :

- Réaliser des transactions locatives grâce à un asset management proactif, aussi bien dans le segment des bureaux que celui des immeubles logistiques: grâce aux transactions locatives du premier semestre 2014 (voir paragraphe 1.1. du rapport de gestion intermédiaire) 16 % de la totalité des revenus locatifs annuels de la sicaf immobilière ont été prolongés ou renouvelés et la durée moyenne des contrats de bail se maintient à 3,9 ans par rapport au 31 décembre 2013.
- Intervest Offices & Warehouses aspire à maintenir son taux d'occupation à un niveau stable en 2014: au 30 juin 2014 le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille immobilier s'élève à 85 %; le taux d'occupation du portefeuille de bureaux a augmenté au premier semestre 2014 de 1 % et atteint 83 %, celui du portefeuille logistique s'élève à 90 % au 30 juin 2014.
- Vendre quelques immeubles atypiques du segment logistique: un immeuble non stratégique a été vendu à Meer au premier semestre 2014.
- Examiner des sources de financement alternatives et analyser les possibilités de refinancement de l'emprunt obligataire échéant en juin 2015: un placement privé d'obligations pour un montant de € 60 millions a été réalisé au premier semestre 2014. Etant donné que ce financement a un taux d'intérêt de 3,430 % (5 ans) et 4,057 % (7 ans) la charge financière de la sicaf immobilière augmentera temporairement pour l'exercice 2014 ce qui aura un effet négatif sur le résultat d'exploitation distribuable. Au 29 juin 2015 l'emprunt obligataire existant de € 75 millions avec un coupon de 5,1 % sera remboursé et remplacé par ce nouveau financement.



MECHELEN CAMPUS
58.109 m²

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



Au 2^{ème} semestre 2014 Intervest Offices & Warehouses poursuivra invariablement sa stratégie d'investissement ayant pour but d'accroître la part de l'immobilier logistique dans le portefeuille. L'objectif est d'augmenter considérablement la part d'immeubles logistiques d'un haut niveau de qualité par de nouvelles acquisitions ou par des développements dans le portefeuille existant.

Si les circonstances de marché le permettent Intervest Offices & Warehouses désinvestira quelques immeubles de bureaux. Les bureaux restent toutefois un investissement intéressant qui permet de réaliser de beaux rendements. Certains immeubles de bureaux seront rénovés ou adaptés aux attentes actuelles du marché de location.

Sur base des résultats semestriels et des prévisions au 30 juin 2014 le dividende brut pour l'exercice 2014 sera moins élevé que l'année précédente. La sicaf immobilière s'attend à un résultat d'exploitation distribuable pour l'exercice 2014 qui se situe entre € 1,48 et € 1,58 par action (€ 1,70 pour l'exercice 2013). Compte tenu d'un taux de distribution de 90 % un dividende brut par action qui se situe entre € 1,33 et € 1,42 (€ 1,53 pour l'exercice 2013) sera offert aux actionnaires. Sur base du cours boursier de clôture au 30 juin 2014 (€ 22,11) ceci revient à un rendement brut du dividende entre 6,0% et 6,4 %.

Suite à la publication de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et de l'Arrêté Royal du 16 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, Intervest Offices & Warehouses envisage de changer de statut et d'adopter celui de société immobilière réglementée publique ("SIR publique").

Il y a en premier lieu l'intention d'Intervest Offices & Warehouses de se positionner comme REIT afin d'améliorer sa visibilité et sa vision pour les investisseurs internationaux et d'éviter d'être considérée comme "un organisme de placement alternatif", une qualification qui se rapportera dorénavant principalement aux sicaf immobilières. Ceci signifierait que le modèle économique des organismes de placement, soumis à la Loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif et ses gestionnaires, pour lesquels la directive AIFMD est transposée, devrait être respectée.

Par conséquent Intervest Offices & Warehouses introduira au 2^{ème} semestre 2014 une demande de modification des statuts auprès de la FSMA et convoquera une assemblée générale extraordinaire en vue de la modification des statuts (sous certaines conditions suspensive dont l'agrément comme SIR publique par la FSMA et la condition que le pourcentage d'actions sur lequel le droit de retrait est exercé ne soit pas supérieur au pourcentage qui reste à déterminer).



INTERCITY
BUSINESS PARK
42.112 m²

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



2. Chiffres semestriels consolidés résumés

2.1 Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	30.06.2014	30.06.2013
Revenus locatifs	19.844	19.882
Charges relatives à la location	-9	-31
RESULTAT LOCATIF NET	19.835	19.851
Récupération de charges immobilières	369	848
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.997	3.241
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-81	-262
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.997	-3.241
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	77	43
RESULTAT IMMOBILIER	20.200	20.480
Frais techniques	-531	-392
Frais commerciaux	-80	-82
Charges et taxes sur immeubles non loués	-393	-383
Frais de gestion immobilière	-1.197	-1.214
Autres charges immobilières	-21	-56
CHARGES IMMOBILIERES	-2.222	-2.127
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	17.978	18.353
Frais généraux	-789	-630
Autres revenus et charges d'exploitation	27	23
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	17.216	17.746
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-589	2.115
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.572	6.245
Autre résultat sur portefeuille	247	257
RESULTAT D'EXPLOITATION	14.302	26.363

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



en milliers €	30.06.2014	30.06.2013
Revenus financiers	37	100
Charges d'intérêt nettes	-5.767	-5.612
Autres charges financières	-3	-2
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-695	1.937
RESULTAT FINANCIER	-6.428	-3.577
RESULTAT AVANT IMPOTS	7.874	22.786
IMPOTS	-18	-9
RESULTAT NET	7.856	22.777
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	11.465	12.223
Résultat sur portefeuille	-2.914	8.617
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-695	1.937
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	7.857	22.778
Intérêts minoritaires	-1	-1

RESULTAT PAR ACTION	30.06.2014	30.06.2013
Nombre d'actions copartageantes	14.777.342	14.424.982
Moyenne pondérée du nombre d'actions	14.487.974	14.243.877
Résultat net (€)	0,54	1,60
Résultat net dilué (€)	0,54	1,60
Résultat d'exploitation distribuable (€)	0,78	0,85

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



2.2 Résultat global consolidé résumé

en milliers €	30.06.2014	30.06.2013
RESULTAT NET	7.856	22.777
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)		
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	128	293
RESULTAT GLOBAL	7.984	23.070
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	7.985	23.071
Intérêts minoritaires	-1	-1

2.3 Bilan consolidé résumé

ACTIF en milliers €	30.06.2014	31.12.2013
ACTIFS NON COURANTS	578.013	580.986
Immobilisations incorporelles	24	34
Immeubles de placement	577.803	580.709
Autres immobilisations corporelles	171	228
Créances commerciales et autres actifs non courants	15	15
ACTIFS COURANTS	7.032	7.876
Créances commerciales	3.282	3.800
Créances fiscales et autres actifs courants	1.653	1.654
Trésorerie et équivalents de trésorerie	346	691
Comptes de régularisation	1.751	1.731
TOTAL DE L'ACTIF	585.045	588.862

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.06.2014	31.12.2013
CAPITAUX PROPRES	279.498	286.521
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	279.462	286.484
Capital	134.657	131.447
Primes d'émission	69.054	65.190
Réserves	67.894	55.265
Résultat net de l'exercice	7.857	34.582
Intérêts minoritaires	36	37
PASSIF	305.547	302.341
Passifs non courants	177.587	226.171
Dettes financières non courantes	171.679	221.251
<i>Etablissements de crédit</i>	112.450	146.467
<i>Emprunt obligataire</i>	59.224	74.775
<i>Location-financement</i>	5	9
Autres passifs financiers non courants	5.365	4.384
Autres passifs non courants	543	536
Passifs courants	127.960	76.170
Provisions	172	172
Dettes financières courantes	116.841	61.720
<i>Etablissements de crédit</i>	41.983	61.712
<i>Emprunt obligataire</i>	74.850	0
<i>Location-financement</i>	8	8
Autres passifs financiers courants	103	517
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.388	2.921
Autres passifs courants	188	173
Comptes de régularisation	8.268	10.667
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	585.045	588.862

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



2.4 Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	30.06.2014	30.06.2013
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	691	753
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation	10.114	13.244
Résultat d'exploitation	14.302	26.363
Intérêts payés	-7.071	-7.391
Autres éléments non opérationnels	-679	2.025
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	3.914	-10.216
Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	70	81
Résultat sur ventes des immeubles de placement	589	-2.115
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.572	-6.245
Autre résultat sur portefeuille	-247	-257
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	695	-1.937
Etalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires	247	257
Autres transactions de nature non cash-flow	-12	0
Variation du besoin en fonds de roulement	-352	2.463
Mouvement de l'actif	270	1.195
Mouvement du passif	-622	1.268
2. Flux de trésorerie des activités d'investissements	-913	12.548
Investissements dans des immeubles de placement existants	-2.808	-6
Extensions des immeubles de placement existants	-139	-2.766
Revenus de la vente des immeubles de placement	2.038	15.430
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles	-4	-110
3. Flux de trésorerie des activités de financement	-9.546	-25.412
Remboursement d'emprunts	-60.746	-4.208
Retrait d'emprunts	7.000	0
Emission emprunt obligataire	59.190	0
Remboursement de passifs de location-financement	-4	-3
Passifs non courants reçus/remboursés comme garantie	9	-72
Païement de dividendes	-14.995	-21.129
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DU SEMESTRE	346	1.133

2.5 Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Bilan au 31 décembre 2012	129.395	63.378	72.389	7.156	38	272.356
Résultat global du premier semestre 2013			293	22.778	-1	23.070
Transferts par l'affectation du résultat 2012:						
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			-14.625	14.625		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			82	-82		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			-3.128	3.128		0
Transfert aux autres réserves			-23	23		0
Emission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2012	2.051	1.812				3.863
Dividende de l'exercice 2012			-142	-24.850		-24.992
Bilan au 30 juin 2013	131.447	65.190	54.846	22.778	37	274.298
Bilan au 31 décembre 2013	131.447	65.190	55.265	34.582	37	286.521
Résultat global du premier semestre 2014			128	7.857	-1	7.984
Transferts par l'affectation du résultat 2013:						
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			7.827	-7.827		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			14	-14		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			2.166	-2.166		0
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents			2.505	-2.505		0
Transfert aux autres réserves			-12			-12
Emission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2013	3.211	3.864				7.075
Dividende de l'exercice 2013				-22.070		-22.070
Bilan au 30 juin 2014	134.657	69.054	67.894	7.857	36	279.498

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période du
01.01.2014 au 30.06.2014

2.6 Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés

Compte de résultats consolidés résumés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITE en milliers €	Bureaux		Immeubles logistiques		Corporate		TOTAL	
	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013
Revenus locatifs	12.139	12.352	7.705	7.530			19.844	19.882
Charges relatives à la location	1	-13	-10	-18			-9	-31
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	335	449	30	180			365	629
RESULTAT IMMOBILIER	12.475	12.788	7.725	7.692			20.200	20.480
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	11.855	12.151	7.381	7.457	-2.020	-1.862	17.216	17.746
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	0	-589	2.115			-589	2.115
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.126	-14.193	-446	20.438			-2.572	6.245
Autre résultat sur portefeuille	-62	-60	309	317			247	257
RESULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	9.667	-2.102	6.655	30.327	-2.020	-1.862	14.302	26.363
Résultat financier					-6.428	-3.577	-6.428	-3.577
Impôts					-18	-9	-18	-9
RESULTAT NET	9.667	-2.102	6.655	30.327	-8.466	-5.448	7.856	22.777

SEGMENTATION D'ACTIVITE: CHIFFRES CLES en milliers €	Bureaux		Immeubles logistiques		TOTAL	
	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013
Juste valeur des immeubles de placement	336.751	337.825	241.052	240.070	577.803	577.895
Valeur d'investissement des immeubles de placement	345.170	346.270	247.078	245.945	592.248	592.215
Surface locative totale (m²)	229.669	231.109	367.045	372.247	596.714	603.356
Taux d'occupation des immeubles de placement (%)	83 %	82 %	90 %	93 %	85 %	86 %

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période du
01.01.2014 au 30.06.2014

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



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 2013.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur à partir de l'exercice qui prend cours au 1 janvier 2014

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 sur la présentation, les notes ou les résultats de la sicaf immobilière: IFRS 10 Consolidated Financial Statements; IFRS 11 Joint Arrangements; IFRS 12 Disclosures of Interests in Other Entities; IAS 27 Separate Financial Statements; IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures; Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27 – Consolidated Financial Statements and Disclosure of Interests in Other Entities: Investment Entities; Amendments to IAS 32 Financial Instruments: Presentation – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities; Amendments to IAS 36 – Impairment of Assets – Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Asset; Amendments to IAS 39 – Financial Instruments – Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting.

Normes et interprétations publiées qui ne sont pas encore en vigueur en 2014

Les modifications suivantes qui seront d'application à partir de l'année prochaine ou ultérieurement sont supposées ne pas avoir d'impact sur la présentation, les notes ou les résultats de la sicaf immobilière: IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments; IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (1/1/2016); IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2017); Improvements to IFRS (2010-2012) (1/7/2014); Improvements to IFRS (2011-2013) (1/7/2014); 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); Amendments to IAS 19 Employee Benefits – Employee Contributions (1/7/2014); IFRIC 21 – Levies (1/7/2014).

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



Evolution des immeubles de placement

en milliers €	30.06.2014			30.06.2013		
	Bureaux	Immobilier logistique	Total	Bureaux	Immobilier logistique	Total
Bilan au 1 janvier	337.503	243.206	580.709	351.854	229.426	581.280
Investissements dans des immeubles de placement existants	1.374	779	2.153	164	-158	6
Extensions des immeubles de placement existants	0	139	139	0	2.766	2.766
Ventes des immeubles de placement	0	-2.627	-2.627	0	-12.402	-12.402
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.126	-445	-2.571	-14.193	20.438	6.245
Bilan au 30 juin	336.751	241.052	577.803	337.825	240.070	577.895
AUTRE INFORMATION						
Valeur d'investissement des biens immobiliers	345.170	247.078	592.248	346.270	245.945	592.215

Les ventes des immeubles de placement comprennent au premier semestre 2014 la vente d'un immeuble semi-industriel non stratégique situé Riyadhstraat à Meer, ayant une juste valeur de € 2,6 millions au 31 décembre 2013.

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 2014 il est référé au commentaire de l'évolution du portefeuille au paragraphe 1.1 et 1.4 (ci-dessus) du rapport de gestion intermédiaire.

Passifs non courants et courants

Au premier semestre 2014 une nouvelle convention de crédit a été conclue pour un montant de € 7 millions pour une durée de 10 ans à un taux d'intérêt fixe. En outre, Intervest Offices & Warehouses a réalisé un placement privé d'obligation de € 60 millions pour des durées de 5 et 7 ans (voir paragraphe 1.7 Structure Financière au 30 juin 2014).

La sicaf immobilière n'a pas conclu de conventions de couverture/swaps de taux d'intérêt au premier semestre 2014.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



Instruments financiers

Les principaux instruments financiers d'Intervest 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 en milliers €	Catégo- ries	Niveau	30.06.2014		31.12.2013	
			Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
INSTRUMENTS FINANCIERS À L'ACTIF						
Actifs non courants						
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	15	15	15	15
Actifs courants						
Créances commerciales	A	2	3.282	3.282	3.800	3.800
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	1.653	1.653	1.654	1.654
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	346	346	691	691
INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF						
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	171.679	175.513	221.251	224.498
Autres passifs financiers non courants	C	2	5.365	5.365	4.384	4.384
Autres passifs non courants	A	2	543	543	536	536
Passifs courants						
Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	116.841	119.435	61.720	61.720
Autres passifs financiers courants	C	2	103	103	517	517
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	2.388	2.388	2.921	2.921
Autres passifs courants	A	2	188	188	173	173

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.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



Les instruments financiers sont comptabilisés 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 les marchés actifs
- Niveau 2: valeurs basées sur l'information directement ou indirectement (externe) observable
- Niveau 3: évaluation basée entièrement ou partiellement sur l'information (externe) non observable

Les instruments financiers d'Intervest 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 les suivantes:

- Pour les rubriques "Autres passifs financiers non courants", "Autres passifs financiers courants" qui se rapportent aux swaps de taux d'intérêt, la juste valeur est déterminée au moyen de données observables, notamment les forward taux d'intérêt qui sont d'application sur les marchés actifs, fournis en général par les institutions financières.
- La juste valeur des autres actifs et passifs financiers du niveau 2 est pratiquement identique à leur valeur comptable soit parce qu'ils ont une échéance à court terme (comme les créances commerciales et les dettes), soit parce qu'ils ont un taux d'intérêt variable.
- Lors du calcul de la juste valeur des dettes financières porteuses d'intérêt les dettes financières à taux d'intérêt fixe sont prises en considération, où les futurs cash-flows (taux d'intérêt et remboursement du capital) sont escomptés sur base d'un rendement conforme au marché. Les dettes financières à taux d'intérêt variable ou couvertes par un dérivé financier ne sont pas prises en considération pour ce calcul.

Parties liées

Au premier semestre 2014 il n'y a pas eu de modifications dans le type de transactions qui ont lieu entre parties liées par rapport à la description à la note 22 du Rapport financier du Rapport annuel 2013.

Passifs conditionnels

Au premier semestre 2014, il n'y a pas eu de changements dans les passifs conditionnels de la sicaf immobilière tels que décrits à la note 25 du Rapport Financier du Rapport annuel 2013.

Evénements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la date de reporting au 30 juin 2014.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



2.7 Rapport du commissaire

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA,
SICAF IMMOBILIERE PUBLIQUE DE DROIT BELGE

RAPPORT D'EXAMEN LIMITE SUR L'INFORMATION FINANCIERE INTERMEDIAIRE CONSOLIDEE POUR LE
SEMESTRE CLOTURE LE 30 JUIN 2014

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 2014, 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, Sicafe immobilière 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 la situation financière consolidée résumée s'élève à 585.045 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 7.857 (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.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



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, Sicaf immobilière 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.

Anvers, le 28 juillet 2014

Le commissaire,

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kathleen De Brabander', is shown above a horizontal line.

Kathleen De Brabander

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration pour la période
du 01.01.2014 au 30.06.2014



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 Paul Christiaens (président), Nick van Ommen, EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters, Johan Buijs, Daniel van Dongen et Thomas Dijksman, déclare qu'à sa connaissance,

- a) 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
- b) 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.

Ces chiffres semestriels résumés sont approuvés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 28 juillet 2014.

Note à la rédaction: pour plus d'informations veuillez contacter:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, sicaef immobilière publique de droit belge,
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, tel. 03/287.67.87, <http://corporate.intervest.be/fr/offices>