

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée –  
embargo jusqu'au 10/2/2015, 8h00



## RÉSULTATS ANNUELS 2014

ANVERS, LE 10 FÉVRIER 2015

- Glissement d'accent stratégique vers l'immobilier logistique réalisé dans le portefeuille immobilier: au 31 décembre 2014 le portefeuille se compose de 55% de bureaux et de 45% d'immeubles logistiques.
- Extension de 14%<sup>1</sup> du portefeuille logistique en 2014 suite à l'acquisition du site logistique d'environ 77.000 m<sup>2</sup> au Limbourg pour € 33 millions.
- Après l'acquisition du site logistique à Liège, début 2015, la proportion d'immobilier logistique s'élève à 48% de l'ensemble du portefeuille.
- Au 31 décembre 2014 la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 609 millions.
- Amélioration du taux d'occupation en 2014: 87% au 31 décembre 2014 (86% au 31 décembre 2013); le taux d'occupation du portefeuille de bureaux a augmenté en 2014 de 1% et atteint 83%, le taux d'occupation du portefeuille logistique est resté stable à 91%.
- La juste valeur du portefeuille immobilier existant a baissé de 1%<sup>2</sup> en 2014.  
La valeur du segment logistique a augmenté de 1%<sup>3</sup>, la valeur des bureaux a baissé de 2%<sup>4</sup>.
- Prolongation des contrats de bail de 20% de l'ensemble des revenus locatifs annuels de la société, dont ceux avec trois locataires importants (Hewlett-Packard Belgium, Nike Europe et CEVA Logistics Belgium). En outre en 2014 des contrats de bail ont été conclus avec des nouveaux locataires pour 2% de l'ensemble des revenus locatifs annuels.
- Réalisation de 5 projets d'aménagements de bureaux pour une superficie de 2.745 m<sup>2</sup> dans le cadre du concept de "solutions clé en main". L'achèvement des 2.700 m<sup>2</sup> pour Cochlear Europe à Mechelen Campus est en cours de réalisation.
- Renforcement des capitaux propres suite à l'augmentation de capital de € 26 millions en décembre 2014 et au dividende optionnel pour l'exercice 2013 en mai 2014 où 42,7% des actionnaires ont opté pour des actions.
- Baisse du taux d'endettement qui atteint 46,6% au 31 décembre 2014 par le renforcement des capitaux propres.
- En 2014 Intervest Offices & Warehouses a continué à diversifier ses sources de financement et à répartir les dates d'échéances de ses lignes de crédit. Tous les financements pour l'exercice 2015 ont été conclus.
- Succès du placement privé d'obligations pour un montant de € 60 millions et une durée de 5 et 7 ans en mars 2014.
- Le résultat d'exploitation distribuable s'élève en 2014 à € 1,56 par action (€ 1,70 en 2013).
- Le dividende brut d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 1,40 par action pour l'exercice 2014, offrant sur base du cours de clôture au 31 décembre 2014 un rendement brut du dividende de 6,2%.
- Le pourcentage de distribution du dividende s'élève à 90% en 2014.
- Approbation du changement de statut en société immobilière réglementée (SIR) par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 27 octobre 2014.

1 Sur base d'une composition constante du portefeuille logistique par rapport au 31 décembre 2013.  
2 Sur base d'une composition constante de l'ensemble du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2013.

3 Sur base d'une composition constante du portefeuille logistique par rapport au 31 décembre 2013.  
4 Sur base d'une composition constante du portefeuille de bureaux par rapport au 31 décembre 2013.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### TABLE DE MATIÈRE

1.	Activités d'exploitation en 2014	Annexes: Etats financiers
1.1	Evolutions générales	Compte de résultats consolidés
1.2	Evolution du portefeuille immobilier	Résultat global consolidé
1.3	Investissements	Bilan consolidé
1.4	Désinvestissements	Bilan de mutation des capitaux propres consolidés
1.5	Activité locative	
1.6	Evolution des contrats dans le portefeuille	
1.7	Optimisations opérationnelles et commerciales: de locataire à client	
1.8	Changement en SIR	
1.9	EPRA Award	
2.	Résultats annuels financiers 2014	
2.1	Compte de résultats consolidés	
2.2	Bilan consolidé	
2.3	Structure financière	
3.	Prévisions pour 2015	
3.1	Investissements et désinvestissements	
3.2	Taux d'occupation et asset management	
3.3	Financements	
3.4	Résultat d'exploitation distribuable par action	
3.5	Entreprendre de manière socialement responsable	
4.	Calendrier financier 2015	

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### 1. ACTIVITÉS D'EXPLOITATION EN 2014

#### 1.1 Evolutions générales

En 2014 Intervest Offices & Warehouses a continué à réaliser la stratégie qu'elle s'était fixée comme fers de lance: le glissement d'accent vers l'immobilier logistique dans portefeuille, le maintien de stabilité au niveau du taux d'occupation, l'objectif sur le plan de la prolongation des contrats de bail, la réponse aux besoins changeants des clients sur le marché des bureaux et la poursuite de l'optimisation de la diversification des sources de financements de la société.

Le **glissement d'accent** vers de l'**immobilier logistique** se reflète dans la proportion modifiée entre les deux segments du portefeuille immobilier.

En 2014, Intervest Offices & Warehouses a poursuivi l'extension de son portefeuille logistique en investissant € 33 millions à Opglabbeek, bon pour une croissance de 14% du portefeuille logistique. Ainsi, 45% du portefeuille se compose-t-il d'immobilier logistique hautement qualitatif et la proportion entre les deux segments du portefeuille immobilier atteint fin 2014, 55% pour les bureaux et 45% pour les immeubles logistiques, ou en moyenne un glissement de 15% du marché de bureaux vers le marché de l'immobilier logistique au cours des 5 dernières années.

Dans le cadre de cette stratégie l'**acquisition d'un site logistique** de 77.000 m<sup>2</sup> à Opglabbeek de Machiels Real Estate a été finalisée en décembre 2014. Le site qui est un complexe moderne situé sur l'axe logistique Anvers-Limbourg-Liège était fin 2014 loué à raison de 89% dont 53% à long terme. La partie louée à long terme fait office de centre de distribution européen d'une multinationale américaine spécialisée en matériel médical.

L'acquisition début 2015 d'un site moderne à Liège d'environ 52.000 m<sup>2</sup> cadre dans la même optique. La proportion d'immobilier logistique augmente ainsi et s'élève à 48%<sup>5</sup>.

La **juste valeur** du portefeuille immobilier existant (sans acquisitions et désinvestissements) a baissé en 2014 d'environ € 5 millions ou 1%<sup>6</sup>. La valeur du segment logistique a augmenté de € 2 millions ou 1% en raison de l'augmentation de la demande d'immobilier hautement qualitatif sur le marché de l'investissement, tandis que la dévaluation des bureaux de € 7 millions ou 2% résulte principalement du marché locatif compétitif dans la périphérie bruxelloise en raison de l'excès d'offre de bureaux dans cette région. Compte tenu de l'acquisition à

Opglabbeek la juste valeur de l'ensemble du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses a augmenté et atteint € 609 millions au 31 décembre 2014.

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier est non seulement resté stable mais il a même augmenté de 1% atteignant 87%. Le taux d'occupation du portefeuille logistique est resté stable à 91% tandis que celui des bureaux s'est amélioré, passant de 82% à 83%, et ce malgré le climat difficile sur le marché des bureaux.

En 2014, l'**activité locative** s'est principalement concentrée sur la prolongation des contrats de bail existants. Au total 20% des revenus locatifs annuels a été prolongé et des nouveaux contrats de bail ont été conclus pour 2%. Au total 47 des transactions locatives ont été conclues avec des nouveaux locataires ou des locataires existants.

Les principales prolongations de contrats ont été réalisées avec Hewlett-Packard Belgium dans le segment de bureaux et avec Nike Europe et CEVA Logistics Belgium dans le segment logistique. Ces transactions représentent au total 13% de l'ensemble des revenus locatifs. Dans le segment logistique il y a la prolongation à long terme du contrat avec Sofidel Benelux à Duffel où le locataire a complètement intégré son site de production au hall d'entreposage d'Intervest Offices & Warehouses.

Sur le marché de bureaux le besoin de superficie de bureaux classique diminue et les besoins des clients relatifs au soi-disant "**nouveau travail**" continuent à évoluer. Afin de rester combatif dans de telles circonstances de marché une approche innovatrice et basée sur des prestations de service est nécessaire.

Des exemples récents de l'**approche de la solution clé en main** où les locataires se font assister pour l'aménagement et la réception de leurs bureaux sont Rens Accountants, NG Data et Cochlear Europe à Mechelen Campus, Modero Brussel à Brussels 7, Givi Group au Sky Building et Cewe Color à l' Intercity Business Park à Malines. Cela représente entre-temps presque 11.000 m<sup>2</sup> pour 14 projets dont 2.745 m<sup>2</sup> répartis sur 5 projets en 2014 et la finition de 2.700 m<sup>2</sup> pour Cochlear Europe à Mechelen Campus. Les nombreuses réactions positives des clients encouragent Intervest Offices & Warehouses à poursuivre l'élaboration de cette approche dans le portefeuille de bureaux. Le succès croissant du business hub flexible **RE:flex** à

5 Voir communiqué de presse du 5 février 2015 pour plus d'informations.

6 Sur base d'une composition constante de l'ensemble du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2013.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



Malines confirme, pour la troisième année consécutive, la nécessité de bureaux et de salles de réunion et d'événements flexibles et d'un haut niveau technologique.

Afin de préserver l'environnement, de veiller au bien-être des clients et du personnel et à long terme de garantir la rentabilité économique tout en respectant **l'engagement social et une gouvernance d'entreprise**, le chemin emprunté a été poursuivi.

En désignant un responsable qualité interne Intervest Offices & Warehouses souligne sa volonté explicite d'intégrer la durabilité d'une façon pragmatique à la gestion quotidienne et de contribuer au bien-être des locataires. Plusieurs immeubles dans le portefeuille ont le certificat BREAAM de réputation internationale.

Intervest Offices & Warehouses a continué à optimiser la **prestation énergétique** des immeubles dans son portefeuille immobilier.

Le planning prévu pour accorder **les installations de refroidissement et de chauffage** à la législation qui restreint l'usage du fluide refroidissement R22 à partir de 2015 est ainsi terminé. Ceci est allé de pair avec un investissement considérable. Pour 4 immeubles cet investissement consistait à remplacer les groupes extérieurs existants au R22 tout en conservant les appareils intérieurs et les conduites et à livrer et installer pour 3 immeubles une installation entièrement neuve. Grâce à ces interventions les installations sont devenues nettement plus performantes et sont parmi les meilleures qui existent sur le marché.

Les fers de lance stratégiques ont également eu des répercussions sur le **plan financier**.

Pour le **refinancement** de l'emprunt obligataire de € 75 millions dont l'échéance se situe en juin 2015, Intervest Offices & Warehouses a réalisé avec succès en mars 2014 le placement privé d'obligations pour un montant total de € 60 millions. Les obligations ont une durée de respectivement 5 ans (€ 25 millions) et 7 ans (€ 35 millions) et ont des taux d'intérêts moins élevés que l'emprunt obligataire qui vient à échéance. En outre, le refinancement de € 59 millions de lignes de crédit dont l'échéance aurait dû se situer en 2016, a été conclu avec un des banquiers existants. Les nouveaux financements ont dorénavant une durée jusqu'en 2018, 2019 et 2020 et ont été conclus à des conditions conformes au marché auprès de la même institution financière.

L'**augmentation de capital**, réalisée par l'émission d'actions nouvelles pour un montant de € 26 millions le 22 décembre 2014 lors de l'acquisition du site logistique à Opglabbeek, entraîne un renforcement des capitaux

propres. Cela s'ajoute au renforcement des capitaux propres de € 7 millions en mai 2014 suite au dividende optionnel pour l'exercice 2013. Les actionnaires ont opté pour 42,7% des actions pour l'apport de leurs droits de dividendes en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement du dividende en espèces.

Grâce à l'augmentation de capital et au succès du dividende optionnel, et ce malgré les investissements pour un montant de € 33 millions, la société immobilière a réussi à faire baisser son **taux d'endettement** de 2,1% qui passe de 48,7% au 31 décembre 2013 à 46,6% au 31 décembre 2014.

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui s'est tenue le 27 octobre 2014 a approuvé à une majorité de 99,99% la **modification des statuts** d'Intervest Offices & Warehouses pour le changement de statut de sicaf immobilière publique en **société immobilière réglementée publique** (SIR). Intervest & Warehouses se réjouit de cette marque de confiance des actionnaires. Ce nouveau statut correspond mieux à la réalité économique et offre un cadre juridique adéquat convenant à la qualité d'Intervest Offices & Warehouses en tant que société immobilière opérationnelle et commerciale.

Intervest Offices & Warehouses a présenté pour la première fois son rapport annuel 2013 à EPRA. A la conférence qui s'est tenue en 2014 la société immobilière a immédiatement reçu un '**EPRA BPR Silver Award**' et un '**Most Improved Award**' (prix pour la meilleure amélioration apportée au rapport annuel) pour son rapport annuel 2013. C'est une reconnaissance pour le reporting transparent et consistant relatif aux développements de la société.

Comme prévu le **résultat d'exploitation distribuable** est moins élevé en 2014 qu'en 2013. Malgré la légère augmentation des revenus locatifs (€ 0,1 million) le résultat d'exploitation distribuable a baissé suite à l'augmentation des charges immobilières résultant des frais d'entretien dans le portefeuille logistique (- € 0,3 million), de la hausse des frais généraux (- € 0,4 million) principalement due aux frais de conseils pour le changement de la société en SIR et de l'augmentation des frais de financement (- € 0,8 million) essentiellement provenant du refinancement de l'emprunt obligataire. Ceci signifie pour l'exercice 2014, un résultat d'exploitation distribuable de € 23,0 millions en comparaison à € 24,6 millions pour l'exercice 2013. Compte tenu des 14.777.342 actions copartageantes, cela représente € 1,56 par action en comparaison à € 1,70 l'année dernière.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

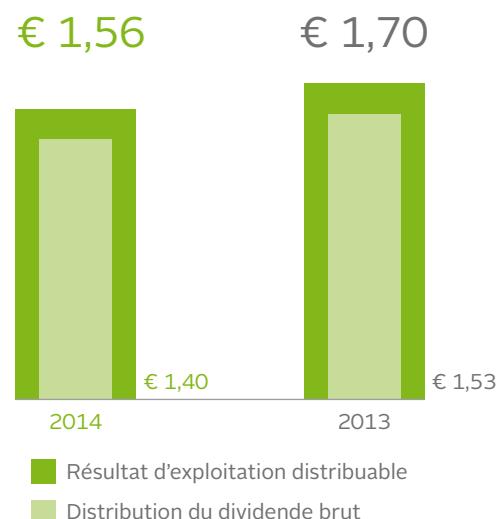
## RÉSULTATS ANNUELS 2014



Sur base du pourcentage de distribution de 90% la SIR peut offrir pour l'exercice 2014 une **distribution de dividende brut** de € 1,40 par action par rapport à € 1,53 en 2013. Ce dividende brut offre aux actionnaires de la société un rendement brut du dividende de 6,2% sur base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2014.

Evolution du résultat d'exploitation distribuable et distribution du dividende brut (en € par action)

*Le dividende brut d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 1,40 par action en 2014 (€ 1,53 en 2013).*



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014

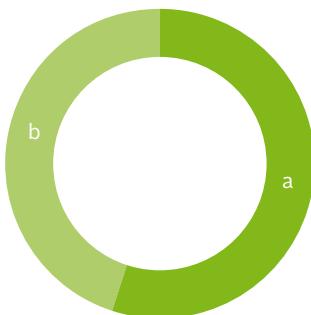


### 1.2 Evolution du portefeuille immobilier

Intervest Offices & Warehouses est orientée en matière de politique d'investissement 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, que la nature des locataires.

Au 31 décembre 2014 cette répartition des risques est la suivante:

Nature du portefeuille



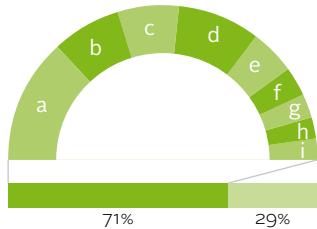
a	Bureaux	55%
b	Immobilier logistique	45%

Répartition géographique des bureaux



a	E19 (Malines inclus)	51%
b	Bruxelles	37%
c	Anvers	12%

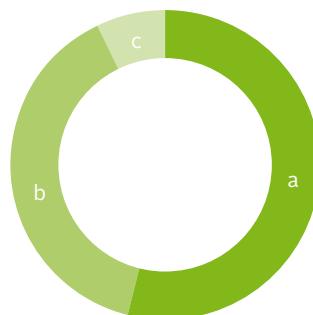
Répartition sectorielle des locataires



a	23%	Logistique
b	11%	Commerce
c	10%	Technologie, recherche & développement
d	14%	Secteur (bio)médical
e	6%	Entreprises de production
f	3%	Industrie automobile
g	2%	Services financiers
h	1%	Construction
i	1%	Courrier & télécommunication

29% Autres services

Répartition géographique de l'immobilier logistique



a	Anvers- Liège (E313, E34, E314)	54%
b	Anvers-Malines (A12, E19)	39%
c	Bruxelles	7%

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014

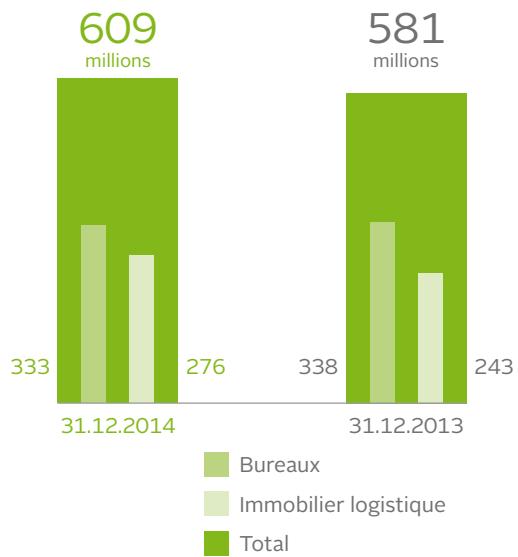


PATRIMOINE IMMOBILIER	31.12.2014	31.12.2013
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	609.476	580.709
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	624.713	595.226
Taux d'occupation (%)	87%	86%
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	674.156	604.428

La **juste valeur du portefeuille immobilier** a augmenté en 2014 d'environ € 29 millions et s'élève au 31 décembre 2014 à € 609 millions (€ 581 millions au 31 décembre 2013). En 2014, il est sous-entendu que la juste valeur du portefeuille immobilier a toutefois connu l'évolution suivante:

- d'une part, l'augmentation de la juste valeur du **portefeuille logistique** de € 33,3 millions ou 14% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2013, qui provient essentiellement de:
  - € 33,0 millions suite à l'acquisition du site logistique à Opglabbeek d'environ 77.000 m<sup>2</sup>
  - € 1,8 million suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant
  - € 1,1 million en raison d'investissements dans le portefeuille immobilier existant
  - - € 2,7 millions suite à la vente d'un immeuble semi-industriel non stratégique situé à Meer
- d'autre part, la baisse de la juste valeur du **portefeuille de bureaux** de € 4,5 millions ou 1% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2013, qui provient principalement de:
  - - € 7,0 millions résultant de la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier suite à l'ajustement des rendements de certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise et des nouveaux contrats de bail à des loyers moins élevés
  - € 2,5 millions d'investissements dans le portefeuille de bureaux existant pour les travaux d'adaptation nécessaires aux installations de refroidissement et de chauffage pour remplacer les fluides réfrigérants polluants comme le R22, étant donné l'usage fortement restreint à partir de 2015. Simultanément les prestations énergétiques des installations en question ont été optimisées.

Evolution de la juste valeur du portefeuille immobilier (en millions €)



*La juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté et s'élève à € 609 millions (31 décembre 2014).*

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014

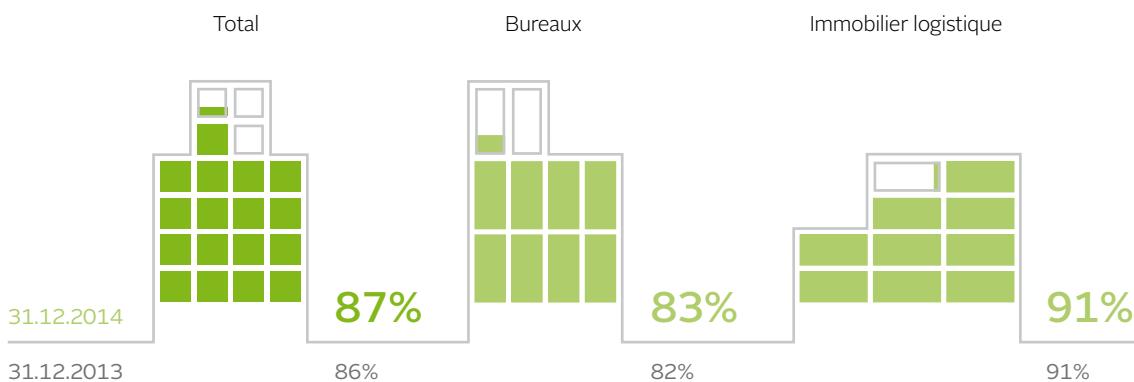


Au 31 décembre 2014, le **taux d'occupation** total du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 87% (86% au 31 décembre 2013):

- le taux d'occupation du **portefeuille de bureaux** a augmenté par rapport au 31 décembre 2013 et atteint 83% (82% au 31 décembre 2013) suite aux locations dans les trois régions de bureaux dans le portefeuille (Anvers, Malines et la périphérie bruxelloise)
- le taux d'occupation du **portefeuille logistique** est resté inchangé à 91% par rapport au 31 décembre 2013, essentiellement en raison de locations supplémentaires sur les sites logistiques de l'axe Anvers-Malines, compensé par la vente au premier trimestre 2014 d'un immeuble semi-industriel à Meer dont le taux d'occupation s'élevait à 100%.

*Le taux d'occupation total d'Intervest Offices & Warehouses a augmenté de 1% en 2014 et s'élève à 87%.*

### Taux d'occupation



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### 1.3 Investissements

La stratégie d'Intervest Offices & Warehouses consiste à accroître à terme son portefeuille immobilier logistique jusqu'à qu'il représente environ 60% de l'ensemble du portefeuille immobilier.

Etant donné les défis sur le marché des bureaux et étant donné que la Belgique est la plaque tournante logistique en Europe, Intervest Offices & Warehouses veut un

glissement de l'accent vers l'immobilier logistique et une réduction de sa part sur le marché des bureaux. Lors de ce glissement les investissements dans des immeubles modernes de première qualité et la location à des locataires de première classe sont primordiaux. La part des bureaux du portefeuille d'immobilier est concentrée sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles, la part logistique sur les axes Anvers-Bruxelles et Anvers-Liège.

#### Acquisition d'un site logistique au Limbourg d'environ 77.000 m<sup>2</sup> pour € 33 millions

Dans le cadre de la stratégie qui vise à accroître la part d'immobilier logistique, Intervest Offices & Warehouses a, au quatrième trimestre 2014, agrandi son portefeuille immobilier en acquérant un site logistique de Machiels Real Estate SA d'environ 77.000 m<sup>2</sup> à Opglabbeek pour un montant de € 33 millions.

#### *Le portefeuille logistique a augmenté de 14%<sup>7</sup> en 2014.*

Le site est un complexe logistique moderne constitué de halls d'entreposage avec leurs bureaux restreints attenants et un large terrain extérieur situé sur le "hotspot" Genk-Opglabbeek dans le corridor logistique Anvers-Limbourg-Liège et est facilement accessible par l'E314. Les immeubles ont été érigés en phases successives

entre 1999 et 2012 et sont partiellement équipés de panneaux photovoltaïques, qui ne font cependant pas partie de la transaction.

Le site est composé en totalité de 70.822 m<sup>2</sup> de halls d'entreposage, de 4.072 m<sup>2</sup> de mezzanines, de 2.549 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux et approximativement 12.000 m<sup>2</sup> de terrain à développer. De plus le site comprend des possibilités de développement complémentaires pour approximativement 55.000 m<sup>2</sup> halls d'entreposage avec bureaux attenants, sur lesquels Intervest Offices & Warehouses a obtenu un droit de préemption. Pour les développements futurs Intervest Offices & Warehouses et Machiels Real Estate ont convenu d'unir leurs forces commerciales.

Au moment de l'acquisition le site était loué pour 83%, dont 53% à long terme et 30% à plus court terme à diffé-



<sup>7</sup> Sur base d'une composition constante du portefeuille logistique par rapport au 31 décembre 2013.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



Site logistique Opglabbeek



rentes parties logistiques. Fin 2014 le taux d'occupation du site a augmenté et atteint 89% et la durée moyenne pondérée des contrats locatifs s'élève à 8 ans avec une première possibilité de résiliation dans 5 ans en moyenne. La partie louée à long terme fait office de centre de distribution européen d'une multinationale américaine spécialisée en matériel médical.

La transaction génère à partir du 22 décembre 2014 un revenu locatif annuel d'approximativement € 2,8 millions sur base annuelle (en cas d'occupation totale approximativement € 3,2 millions sur base annuelle) et contribue immédiatement au résultat d'exploitation distribuable de la société. Cette acquisition offre à Intervest Offices & Warehouses un rendement initial brut d'approximativement 8,1%, qui peut atteindre environ 9% au cas où le site est entièrement loué.

L'acquisition a été réalisée par une scission partielle avec reprise des dettes et une indemnisation par l'émission

d'actions nouvelles d'Intervest Offices & Warehouses. La valeur d'acquisition de ce site logistique s'élève à € 33 millions, ce qui après la reprise des dettes résulte en une valeur d'apport nette de € 26,2 millions. Cette valeur d'acquisition correspond à l'évaluation de l'expert indépendant de la société. Intervest Offices & Warehouses et Machiels Real Estate ont déposé le 7 novembre 2014 la proposition de scission au greffe du Tribunal de Commerce. L'assemblée générale extraordinaire d'Intervest Offices & Warehouses a approuvé le 22 décembre 2014 la scission partielle.

La structure de la transaction a donné lieu à l'émission d'actions nouvelles pour un montant de € 26,2 millions. Les actions nouvelles d'Intervest Offices & Warehouses sont copartageantes à partir du 1er janvier 2015. Des actions existantes Intervest Offices & Warehouses le coupon numéro 16 a été détaché le 23 décembre 2014 qui représente le droit au dividende qui sera attribué en fonction du bénéfice de l'exercice 2014 et sur lesquels

*“Par cette transaction importante de 77.000 m<sup>2</sup> d'immeubles logistiques modernes, nous renforçons notre position sur l'axe logistique Anvers-Liège considérablement. C'est un pas important pour accroître à terme la proportion du portefeuille immobilier logistique d'Intervest Offices & Warehouses.”*

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



les actions nouvelles Intervest Offices & Warehouses n'octroieront aucun droit.

Le prix d'émission par action est de € 19,16, ce qui, compte tenu du détachement du droit de dividendes, revient à un prix d'émission supérieur de 6% à la valeur nette (juste valeur) d'Intervest Offices & Warehouses au 30 septembre 2014 et inférieur de 6% au cours de clôture de l'action le jour du dépôt de la proposition de scission (6 novembre 2014). 1.366.564 actions nouvelles

ont été créées. Les actions nouvelles ont été négociées sur le marché réglementé Euronext Brussels à partir du 29 décembre 2014.

Cette transaction a un effet positif sur le taux d'endettement de la société, qui a baissé ainsi de 1,5%. Intervest Offices & Warehouses crée ainsi de nouvelles opportunités pour des investissements supplémentaires dans le secteur de l'immobilier logistique.

### 1.4 Désinvestissements

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

millions (juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant). Il s'agit d'une transaction soumise aux droits d'enregistrement. L'immeuble dont la qualité technique est inférieure à celle d'autres immeubles d'Intervest Offices & Warehouses 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 société.

### 1.5 Activité locative

Intervest Offices & Warehouses a connu une année très active au niveau des locations.

En 2014 l'**activité locative** aussi bien pour le marché des bureaux que pour l'immobilier logistique s'est essentiellement concentrée sur la prolongation des contrats de bail existants. Les locations à de nouveaux locataires sont restées limitées. Dans l'ensemble 20% des revenus locatifs annuels ont été prolongés et des nouveaux contrats de bail ont été conclus pour 2%. Au total 47 transactions locatives ont été réalisées avec des nouveaux locataires ou des locataires existants.

Les principales prolongations de contrats ont été conclues avec Hewlett Packard Belgium dans le segment de bureaux et avec Nike Europe et CEVA logistics Belgium dans le segment logistique. Ces transactions représentent au total 13% de l'ensemble des revenus locatifs. Dans le segment logistique il faut noter la prolongation à long terme du contrat avec Sofidel Benelux à Duffel, où le locataire a complètement intégré son site de production au hall d'entreposage d'Intervest Offices & Warehouses.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### Activité locative dans le portefeuille de bureaux

#### Nouveaux locataires

En 2014, des nouveaux contrats de bail ont pris cours pour une superficie totale de 3.932 m<sup>2</sup>, attirant ainsi 11 nouveaux locataires dans le portefeuille de bureaux d'Intervest Offices & Warehouses (pour un portefeuille de bureaux total d'environ 230.000 m<sup>2</sup>). C'est une baisse par rapport aux nouvelles locations de l'année 2013 où 13 nouveaux locataires avaient été attirés pour une superficie totale de 4.572 m<sup>2</sup>.

En 2014, les principales transactions sont les locations de:

- 1.104 m<sup>2</sup> à B-Brigde à l'Inter Access Park
- 478 m<sup>2</sup> à ING Belgique à l'Inter Access Park
- 382 m<sup>2</sup> à Modero à Brussels 7
- 353 m<sup>2</sup> à Acorn à Brussels 7
- 322 m<sup>2</sup> à Nippon Express à Mechelen Campus
- 322 m<sup>2</sup> à Kuraray à Mechelen Campus
- 310 m<sup>2</sup> à Manpower au 3T Estate.

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

Dans le portefeuille de bureaux, des contrats de bail existants pour une superficie de 29.465 m<sup>2</sup> ont été renégociés ou prolongés en 2014 lors de 25 transactions. C'est nettement plus élevé en comparaison à 2013, où 22 transactions avaient été réalisées pour une superficie de 14.076 m<sup>2</sup>.

En 2014, les principales transactions sont:

- prolongation de Hewlett-Packard Belgium de 13.574 m<sup>2</sup> au Mechelen Business Tower
- prolongation et extension de MC-Square de 2.499 m<sup>2</sup> à Mechelen Campus
- prolongation de Fanuc Robotics Benelux de 1.843 m<sup>2</sup> au Mechelen Intercity Business Park
- prolongation de Endemol België de 1.774 m<sup>2</sup> à Mechelen Campus
- prolongation et extension de Cheops de 1.533 m<sup>2</sup> au De Arend
- prolongation de Imperial Tobacco Belgium de 1.506 m<sup>2</sup> à Mechelen Campus
- prolongation de EURid de 1.316 m<sup>2</sup> au Park Station
- prolongation et extension d'ifm electronic de 570 m<sup>2</sup> à Exiten
- prolongation de SDL Trisoft de 563 m<sup>2</sup> au Mechelen Intercity Business Park
- prolongation de Givi Group de 543 m<sup>2</sup> au Sky Building.
- prolongation d'Intersafe Belgium de 537 m<sup>2</sup> au Mechelen Intercity Business Park

*“Nous louons depuis 2003 des bureaux sur le site de l'Intercity Business Park à Malines Nord. Etant donné l'accès facile du site, les bons soins du bailleur Intervest Offices & Warehouses et les conditions locatives intéressantes, nous avons déjà prolongé par anticipation notre contrat de bail actuel pour une durée de 6 ans à partir de 2017.”*

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### Activité locative du portefeuille logistique

#### Nouveaux locataires

Dans le portefeuille logistique des contrats de bail ont été conclus en 2014 pour une superficie de 13.014 m<sup>2</sup> (pour l'ensemble du portefeuille logistique d'environ 445.000 m<sup>2</sup>) lors de 3 transactions. C'est une légère baisse comparée à 2013 où des contrats de bail avaient été conclus pour une superficie de 16.552 m<sup>2</sup> lors de 4 transactions.

En 2014 ces transactions sont les locations de:

- 6.465 m<sup>2</sup> à DHL Freight Belgium au Oude Baan à Malines
- 3.889 m<sup>2</sup> à Dockx à Wilrijk Neerland 1
- 2.660 m<sup>2</sup> à Reynaers Aluminium à Duffel Stocletlaan.

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

Dans le portefeuille logistique des contrats de bail ont été prolongés en 2014 pour une superficie de 118.483 m<sup>2</sup> lors de 8 transactions. C'est substantiellement plus élevé qu'en 2013, où des contrats de bail avaient été renouvelés, étendus ou prolongés pour une superficie de 10.268 m<sup>2</sup> lors de 3 transactions.

En 2014 ces transactions sont les prolongations de:

- Nike Europe à Herentals Logistics de 50.912 m<sup>2</sup>
- CEVA Logistics Belgium à Boom de 24.720 m<sup>2</sup>
- Sofidel Benelux à Duffel Stocletlaan de 15.232 m<sup>2</sup>
- Pharma Logistics (DHL) au Oude Baan à Malines de 8.875 m<sup>2</sup>
- Yusen Logistics à Herentals Logistics de 11.412 m<sup>2</sup>
- Iron Mountain Belgium à Duffel Stocletlaan de 4.078 m<sup>2</sup>
- Brico Belgium à Berchem-Sainte-Agathe de 1.744 m<sup>2</sup>
- Vlaamse Gemeenschapscommissie à Berchem-Sainte-Agathe de 1.510 m<sup>2</sup>.

Boom, Krekelenberg



*“Grâce aux investissements réalisés par Intervest Offices & Warehouses dans l'éclairage sur mesure pour les halls d'entreposage et dans un nouveau système de commande pour le chauffage dans notre implantation à Boom, nous avons pu améliorer les circonstances de travail de notre personnel et simultanément réduire fortement les frais d'exploitation.”*

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014

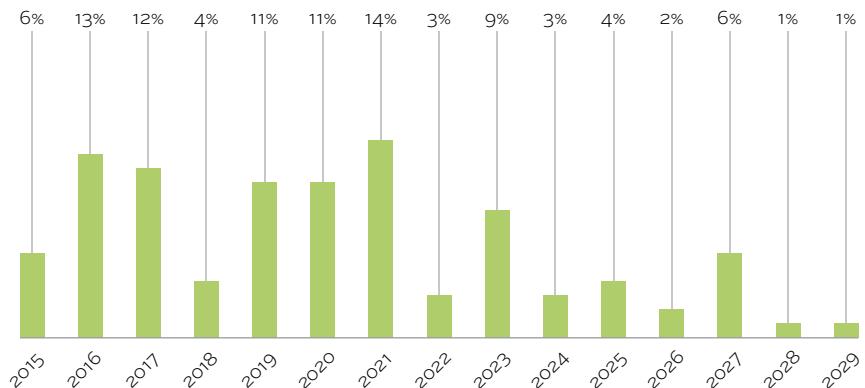


### 1.6 Evolution des contrats dans le portefeuille

#### Echéance finale des contrats dans l'ensemble du portefeuille

Les dates d'échéance sont bien réparties sur les prochaines années. Seulement 6% des contrats ont, sur base des revenus locatifs annuels, une date d'échéance l'année prochaine. Avec la plupart de ces locataires des pourparlers et négociations sont déjà en cours en vue de la prolongation des contrats de bail. En 2016, 13% des contrats viennent à échéance, principalement en raison de la fin des contrats de Deloitte à Diegem (8%) et de

la fin du contrat de Neovia à Houthalen (2%). Intervest Offices & Warehouses a conclu début 2015 un accord avec Deloitte pour faire correspondre la date de départ pour les 3 immeubles concernés et pour la fixer au 31 décembre 2016. La date à laquelle les immeubles seront disponibles à la location est claire et la commercialisation concrète du site peut commencer.



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

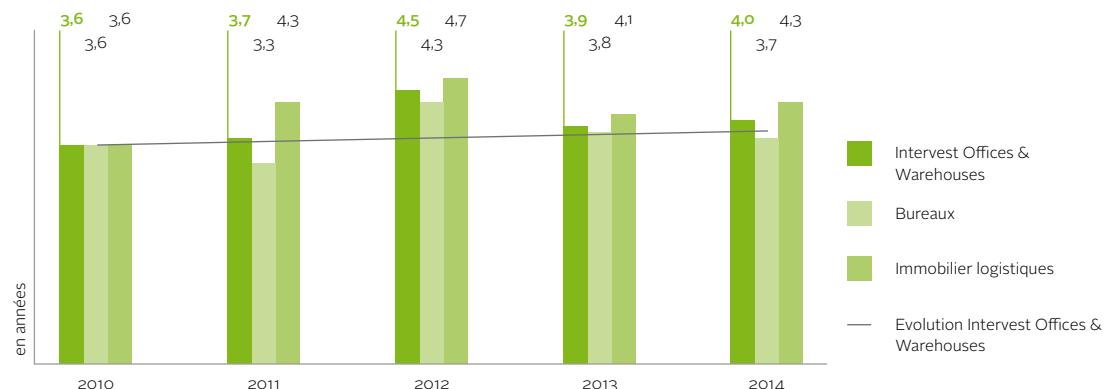
## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### Durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date de résiliation pour l'ensemble du portefeuille

Pour les bureaux il y a une baisse de 3,8 ans à 3,7 ans et pour l'immobilier logistique une augmentation de 4,1 ans à 4,3 ans, suite principalement à l'acquisition du site à Opglabbeek et à la prolongation d'un certain nombre de contrats en 2014. La société a ainsi prolongé au premier trimestre 2014 les contrats de bail d'importants locataires suivants, entraînant un glissement de la première échéance intermédiaire des contrats dans l'ensemble du portefeuille:

- Hewlett-Packard Belgium (6%) à Malines a conclu un contrat de bail qui 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.
- Nike Europe (5%) à Herentals Logistics 2 a conclu un contrat pour annuler la date d'échéance intermédiaire de sorte que le contrat ait maintenant une durée fixe partiellement jusqu'en 2018 et partiellement jusqu'en 2019.
- CEVA Logistics Belgium (3%) à Boom Krekelenberg a conclu un contrat pour annuler une date d'échéance intermédiaire en 2014 de sorte que la première date d'échéance intermédiaire se situe maintenant en 2016.
- Sofidel Benelux (1%) au Duffel Stocletlaan a conclu une convention pour 12 ans dont l'échéance intermédiaire se situe en 2022.



Mechelen Business Tower



*La durée moyenne jusqu'à prochaine date de résiliation s'élève au 31 décembre 2014 à 4,0 ans (3,9 ans au 31 décembre 2013).*

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

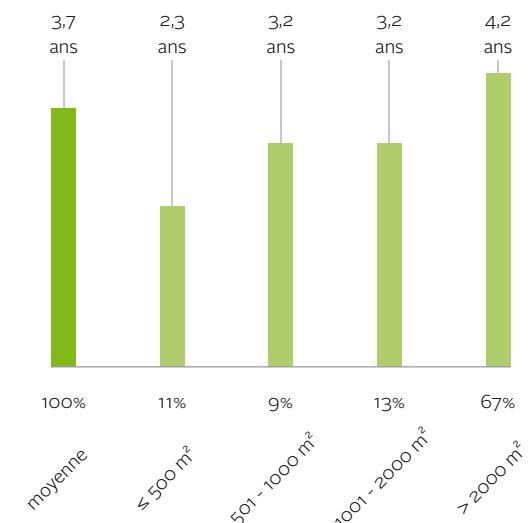
## RÉSULTATS ANNUELS 2014



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

Pour les bureaux la durée de location moyenne (à partir du 1er janvier 2015) jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 3,7 ans par rapport à 3,8 ans au cours de l'exercice précédent. Du graphique ressort clairement que la période de location moyenne augmente à mesure que le locataire occupe une plus grande superficie. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m<sup>2</sup>) qui représentent 67% du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur les revenus locatifs récurrents, la prochaine échéance (au 1<sup>er</sup> janvier 2015) ne se situe en moyenne que dans 4,2 ans.

*Au 31 décembre 2014, la durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille de bureaux s'élève à 3,7 ans par rapport à 3,8 ans au 31 décembre 2013. Pour les superficies supérieures à 2.000 m<sup>2</sup> celle-ci s'élève à 4,2 ans (par rapport à 4,4 ans au 31 décembre 2013).*

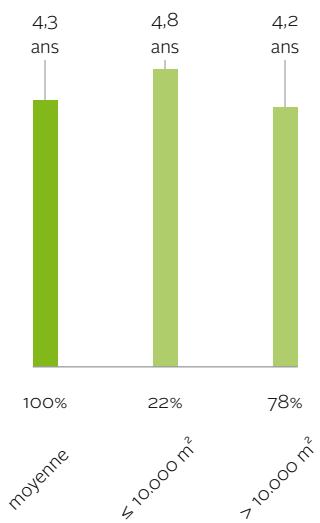


### Durée moyenne des contrats logistiques jusqu'à la prochaine date de résiliation

Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,3 ans au 31 décembre 2014, par rapport à 4,1 ans au 31 décembre 2013. Cette hausse provient essentiellement de l'acquisition du site logistique à Opglabbeek en décembre 2014.

Pour les locataires importants (ceux au-dessus de 10.000 m<sup>2</sup> de hall d'entreposage) la prochaine échéance ne se situe que dans 4,2 ans (3,6 ans au 31 décembre 2013). Cette augmentation provient d'une part de l'acquisition du site à Opglabbeek et d'autre part de la prolongation des contrats avec Nike Europe à Herentals, CEVA Logistics Belgium à Boom et Sofidel Benelux à Duffel. La part des locataires au-dessus de 10.000 m<sup>2</sup> passe de 77% au 31 décembre 2013 à 78% au 31 décembre 2014.

*La durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique s'élève à 4,3 ans par rapport à 4,1 ans au 31 décembre 2013.*



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### 1.7 Optimisations opérationnelles et commerciales: de locataire à client

L'hébergement est pour certaines entreprises de moins en moins une histoire de mètres carrés. Elles ne sont plus uniquement à la recherche d'espaces. Elles sollicitent plutôt une solution globale axée sur des prestations de service qui tiennent compte des évolutions en matière de travail et des évolutions technologiques. Pour eux les solutions clé en main offre une solution appréciée.

Beaucoup d'employeurs abandonnent le travail à domicile exclusif et recherchent une structure mixte où le contact social sur le lieu du travail est combiné aux exigences relatives à la mobilité et la flexibilité. Grâce au RE:flex, Intervest Offices & Warehouses répond en outre aux besoins des travailleurs mobiles et flexibles.

#### De m<sup>2</sup> à prestations de services: solutions clé en main

En raison des changements en matière de travail et de l'usage croissant de technologies nouvelles dans la gestion d'entreprise, les organisations sont de plus en plus partie prenante pour sous-traiter l'aménagement de leurs bureaux à un prix conforme au marché. En offrant les solutions clé en main Intervest Offices & Warehouses vient à la rencontre de la demande croissante des clients existants et de nouveaux clients pour créer des espaces de bureaux personnalisés.

Une équipe spécialisée collaborant offre avec les solutions clé en main une approche entièrement sur mesure allant de l'aménagement, du suivi du chantier à la coordination de la mise en service, et suit attentivement le timing planifié et le budget prévu.

Cochlear Europe a ainsi de nouveau fait appel à l'équipe des solutions clé en main d'Intervest Offices & Warehouses et en 2014 Rens Accountants, NG Data, Modero Brussel, Cewe Color et Givi Group se sont faits conseiller pour l'aménagement et la réception de leurs bureaux rénovés.

Après l'aménagement réussi de l'espace supplémentaire loué au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble I à Mechelen Campus,

Cochlear Europe a décidé d'à nouveau faire appel à Intervest Offices & Warehouses pour la rénovation de la superficie totale louée. 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 phases. Cochlear Europe 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 travaux d'aménagement sont terminés afin de libérer ainsi l'espace en vue de la rénovation. Cochlear Europe 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 de l'entreprise sur les employés et les visiteurs.

Entre-temps le 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage sont pratiquement entièrement achevés et en janvier 2015 les travaux ont commencé au rez-de-chaussée. La finition complète du rez-de-chaussée, des étages 1 & 2 ( $\pm 2.700 \text{ m}^2$ ) sera achevée fin mars 2015.

*"Lors de collaboration avec Intervest Offices & Warehouses la franchise lors de discussions et la transparence offerte lors de la gestion et le contrôle des frais est essentielle pour nous. Intervest Offices & Warehouses parvient toujours à respecter les arrangements et les termes. Ceci nous permet de respecter les promesses envers nos clients internes."*

BENNY GERS - CONSULTANT & PROJECT LEAD PROCUREMENT EMEA - COCHLEAR EUROPE

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### M<sup>2</sup> flexibles et prestations de service: RE:flex

Le "RE:flex, flexible business hub" correspond entièrement à la stratégie d'Intervest Offices & Warehouses qui consiste à répondre aux nouvelles tendances en matière de mobilité et de flexibilité. Ce 'co-working lounge' doté d'un centre de séminaire a été ouvert mi-2012 au rez-de-chaussée de Mechelen Campus Toren et représente un concept de bureaux innovant d'un niveau technologique élevé dans le domaine du travail, de réunions et d'organisations d'événements. C'est en outre un bel exemple de l'approche solutions clé en main d'Intervest Offices & Warehouses. RE:flex a été entièrement conçu et dessiné au sein d'Intervest Offices & Warehouses. Pour le mobilier il a été collaboré au moyen d'un partenariat avec Steelcase, un des principaux fabricants de mobilier de bureaux. Depuis le deuxième trimestre 2013 RE:flex est également le siège belge de Steelcase.

RE:flex répond d'une part aux besoins croissants de flexibilité et de collaboration dans un environnement professionnel. Une carte de membre (plusieurs formules sont possibles) donne accès à un "tiers-lieu de travail"

flexible et à un éventail de commodités et de services qui sont portés en compte en fonction de l'utilisation effective. L'emplacement central de Malines est un atout majeur (accessibilité, parking aisément, moins d'embouteillages, etc.). En 2014, 34 adhésions ont été enregistrées. Afin d'éviter que RE:flex ne manque de place, une extension au premier étage a été prévue en janvier 2015, offrant 34 espaces de travail supplémentaires.

D'autre part RE:flex est également équipé de salles de conférence et de réunion 'state of the art' offrant un complément idéal à l'offre existante pour les clients sur les sites à Malines. Les espaces conviennent également à l'organisation de séminaires, de réceptions, à la présentation de produit, à des réunions d'équipe, etc.

Etant donné la réussite de RE:flex à Malines, des possibilités sont étudiées pour étendre ce concept de travail mobile et flexible couronné de succès à d'autres emplacements.

*"Pour une entreprise de conseils d'ICT et finance qui a débuté dans les fortes conséquences de la crise il est important de refléter immédiatement sa "personnalité" et RE:flex nous offre cette possibilité. RE:flex se trouve à un emplacement central qui est facilement accessible pour tous nos collaborateurs. En outre, RE:flex veille au bon accueil et dispose de tout l'équipement nécessaire. Le cadre de travail est professionnel et actuel. Tout comme Komma Board. En 2015 nous continuerons à utiliser les services professionnels de RE:flex."*

JOERI VAN DER POORTEN - CO-FONDATEUR - KOMMA BOARD

Cochlear Europe, Mechelen Campus



RE:flex, Mechelen Campus



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### 1.8 Changement de sicaf immobilière en société immobilière réglementée (SIR)

A la suite de la publication de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (Loi SIR) et à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (Arrêté Royal SIR), Intervest Offices & Warehouses a décidé de changer de statut pour adopter celui de société immobilière réglementée publique ("SIR publique").

Il s'agit essentiellement pour la société de se positionner comme REIT (Real Estate Investment Trust) en vue d'améliorer sa visibilité et sa compréhension par les investisseurs internationaux et d'éviter d'être considérée comme un "fonds d'investissement alternatif", qualification qui sera désormais attachée aux sicaf immobilières, ce qui impliquerait de respecter le modèle économique d'un fonds d'investissement alternatif, soumis à la Loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, transposant la directive AIFMD.

A cette fin, la société a convoqué pour le 27 octobre 2014 une assemblée générale extraordinaire avec à l'ordre du jour la modification des statuts de la société en vue du changement de statut envisagé. Cette assemblée générale extraordinaire a approuvé à une majorité de 99,99% le changement. Étant donné qu'aucun droit de retrait n'avait été exercé et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts était soumise, avaient été réalisées, Intervest Offices & Warehouses a obtenu depuis le 27 octobre 2014 le statut de SIR publique.

Intervest Offices & Warehouses est ravie d'avoir obtenu ce nouveau statut, qui répond mieux à la réalité économique et qui offre un cadre juridique adéquat convenant à la qualité d'Intervest Offices & Warehouses en tant que société immobilière opérationnelle et commerciale. Ce statut permet à Intervest Offices & Warehouses de poursuivre ses activités actuelles dans l'intérêt de la société, de ses actionnaires et d'autres parties prenantes.

### 1.9 EPRA Award pour le Rapport annuel 2013

A la conférence EPRA 2014 Intervest Offices & Warehouses a reçu un 'EPRA BPR Silver Award' et un 'Most Improved Award' (prix pour la meilleure amélioration apportée au rapport annuel) pour son rapport annuel 2013 en tant que reconnaissance pour le reporting transparent et consistant relatif aux développements de la société.



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



## 2. RÉSULTATS ANNUELS FINANCIERS 2014

### 2.1 Compte de résultats consolidés <sup>8</sup>

	en milliers €	2014	2013
Revenus locatifs	40.037	39.914	
Charges relatives à la location	-22	4	
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	897	1.072	
<b>Résultat immobilier</b>	<b>40.912</b>	<b>40.990</b>	
Charges immobilières	-4.432	-4.189	
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-1.592	-1.196	
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>34.888</b>	<b>35.605</b>	
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-589	1.947	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.198	5.465	
Autre résultat sur portefeuille	-616	429	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>28.485</b>	<b>43.446</b>	
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-11.815	-11.004	
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-344	2.166	
Impôts	-36	-27	
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>16.290</b>	<b>34.581</b>	
<b>Note:</b>			
Résultat d'exploitation distribuable	23.038	24.574	
Résultat sur portefeuille	-6.404	7.841	
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-344	2.166	

8 Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2013.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### Evénements qui modifient le périmètre de la société

Au cours de l'exercice 2014 le périmètre de la société a été modifié en raison de l'acquisition d'un site logistique à Opglabbeek le 22 décembre 2014 pour € 33,0 millions par une scission partielle et une augmentation de capital de € 26,2 millions.

La comparaison des données par action est influencée par:

- le fait que la société a émis 352.360 actions nouvelles en mai 2014 dans le cadre du dividende optionnel
- l'émission de 1.366.564 actions nouvelles le 22 décembre 2014 dans le cadre de l'acquisition du site logistique à Opglabbeek.

### Analyse des résultats

Pour l'exercice 2014, les **revenus locatifs** d'Intervest Offices & Warehouses s'élèvent à € 40,0 millions et ont ainsi légèrement augmenté par rapport à l'exercice 2013 (€ 39,9 millions), principalement en raison de l'augmentation des revenus locatifs du portefeuille logistique. Les revenus locatifs du portefeuille de bureaux sont restés stables en 2014.

En 2014, les **charges et revenus relatifs à la gestion immobilière** présentent un revenu de € 0,9 million (€ 1,1 million) et comprennent un montant de € 0,4 million pour la prise en résultat des indemnités reçues des locataires partants dans le portefeuille de bureaux (€ 0,6 million).

Les **charges immobilières** de la société augmentent au cours de l'exercice 2014 d'environ € 5% ou € 0,2 million, atteignant € 4,4 millions (€ 4,2 millions). Cette augmentation provient principalement du plus vaste programme d'entretien pour les immeubles logistiques de la société.

Les **frais généraux** s'élèvent à € 1,7 million et ont ainsi largement augmenté de € 0,4 million par rapport à l'année précédente (€ 1,2 million), principalement en raison de l'augmentation de l'effectif et des frais de conseils et de publication suite au changement de statut de la société de sicaf immobilière publique en société immobilière réglementée publique.

L'augmentation des charges immobilières et des frais généraux font en sorte que le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** baisse d'environ 2% ou € 0,7 million, atteignant € 34,9 millions (€ 35,6 millions).

*Pour l'exercice 2014 Intervest Offices & Warehouses a une marge d'exploitation de 87% (89%).*

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** s'élève en 2014 à - € 0,6 million (€ 1,9 million) et comprend la moins-value réalisée sur la vente de l'immeuble semi-industriel non stratégique situé à Meer.

En 2014, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont négatives et s'élèvent à - € 5,2 millions en comparaison aux variations positives de € 5,5 millions en 2013. Cette baisse de la juste valeur provient essentiellement de l'ajustement des rendements pour les bureaux ainsi que des travaux d'adaptation nécessaires 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.

**L'autre résultat sur portefeuille** s'élève à - € 0,6 million et comprend essentiellement les frais liés à l'acquisition du site logistique à Opglabbeek et à l'exit tax suite à la fusion de la SIR avec Duffel Real Estate, la filiale à 100%, le 22 décembre 2014.

En 2014, le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39))** s'élève à - € 11,8 millions (- € 11,0 millions). Le taux d'intérêt moyen de la société s'élève pour l'exercice 2014 à environ 4,1% y compris les marges bancaires (3,8%). L'augmentation des frais de financement de la société 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 sera remboursé.

*Le taux d'intérêt moyen des crédits en cours de la société s'élève pour l'exercice 2014 à 4,1% (3,8%) y compris les marges bancaires.*

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



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 - € 0,3 million (€ 2,2 millions).

Le **résultat net** d'Intervest Offices & Warehouses s'élève pour l'exercice 2014 à € 16,3 millions (€ 34,6 millions) et peut être réparti comme suit:

- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 23,0 millions (€ 24,6 millions) ou une baisse de € 1,6 million ou 7%, essentiellement en raison de l'augmentation des charges immobilières (- € 0,2 million), des frais généraux (- € 0,4 million) et des frais de financement (- € 0,8 million) de la société

- Le **résultat sur portefeuille** d'un montant de - € 6,4 millions (€ 7,8 millions) suite principalement à la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier
- Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives – IAS 39)** d'un montant de - € 0,3 million (€ 2,2 millions).

Pour l'exercice 2014, le **résultat d'exploitation distribuable** d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 23,0 millions (€ 24,6 millions). Compte tenu des 14.777.342 actions copartageantes cela représente € 1,56 par action (€ 1,70).

RÉSULTAT PAR ACTION	2014	2013
Nombre d'actions en fin d'année	16.143.906	14.424.982
Nombre d'actions copartageantes	14.777.342	14.424.982
Moyenne pondérée du nombre d'actions	14.672.873	14.335.677
Résultat net (€)	1,11	2,41
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,56	1,70
 <b>Pourcentage de distribution</b>	 <b>90%</b>	 <b>90%</b>
Dividende brut (€)	<b>1,40</b>	<b>1,53</b>
Dividende net (€)	<b>1,0500</b>	<b>1,1475</b>

Dans la situation compétitive actuelle, il est essentiel qu'Intervest Offices & Warehouses puisse poursuivre la réalisation de sa stratégie. Investir dans de la qualité qui va de pair avec la location des immeubles est fondamental pour l'exploitation à long terme du potentiel de valeur de la société. Intervest Offices & Warehouses a décidé qu'il est nécessaire de porter le taux de distribution à 90%, tout comme pour l'exercice 2013, de sorte qu'il reste suffisamment de liquidités provenant des activités d'exploitation pour continuer à investir dans le portefeuille.

Sur base d'un taux de distribution de 90% un **dividende brut** par action de € 1,40 par rapport à € 1,53 pour l'exercice 2013 sera offert aux actionnaires de la société pour l'exercice 2014. Ce dividende brut offre aux actionnaires un rendement brut du dividende de 6,2% sur base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2014.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### 2.2 Bilan consolidé <sup>9</sup>

	en milliers €	31.12.2014	31.12.2013
<b>ACTIF</b>			
Actifs non courants		609.722	580.986
Actifs courants		8.868	7.876
<b>Total de l'actif</b>	<b>618.590</b>	<b>588.862</b>	
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>			
<b>Capitaux propres</b>	<b>314.167</b>	<b>286.521</b>	
Capital		147.110	131.447
Primes d'émission		82.785	65.190
Réserves		67.945	55.265
Résultat net de l'exercice		16.292	34.582
Intérêts minoritaires		35	37
<b>Passifs non courants</b>	<b>177.162</b>	<b>226.171</b>	
<b>Passifs courants</b>	<b>127.261</b>	<b>76.170</b>	
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>618.590</b>	<b>588.862</b>	

DONNÉES DU BILAN PAR ACTION	31.12.2014	31.12.2013
Nombre d'actions en circulation en fin d'année	16.143.906	14.424.982
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,46	19,86
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,36	20,87
Valeur nette EPRA (€)	19,77	20,20
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,50	19,48
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	16%	-2%
Taux d'endettement (max. 65%) (%)	46,6%	48,7%

9 Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2013.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



---

### Actif

#### *La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 609 millions au 31 décembre 2014.*

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest Offices & Warehouses. La **juste valeur du portefeuille immobilier** de la société a augmenté de € 29 millions et s'élève au 31 décembre 2014 à € 609 millions (€ 581 millions au 31 décembre 2013). Cette augmentation résulte essentiellement de l'acquisition du site logistique à Opglabbeek ayant une valeur d'acquisition de € 33,0 millions.

En 2014, il est sous-entendu que la juste valeur du portefeuille immobilier a toutefois connu l'évolution suivante:

- d'une part, l'augmentation de la juste valeur du **portefeuille logistique** de € 33,3 millions ou 14% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2013, qui provient essentiellement de:
  - € 33,0 millions suite à l'acquisition du site logistique à Opglabbeek d'environ 77.000m<sup>2</sup>
  - € 1,8 millions suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant
  - € 1,1 million en raison d'investissements dans le portefeuille immobilier existant
  - - € 2,7 millions résultant de la vente d'un immeuble semi-industriel non stratégique situés à Meer
- d'autre part, la baisse de la juste valeur du **portefeuille de bureaux** de € 4,5 millions ou 1% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2013, qui provient principalement de:
  - - € 7,0 millions en raison de la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier suite à l'ajustement de rendements pour certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise et aux nouveaux contrats de bail à des loyers moins élevés
  - € 2,5 millions d'investissements dans le portefeuille de bureaux existant pour les travaux d'adaptation nécessaires aux installations HVAC pour remplacer les fluides réfrigérants polluants comme le R22, étant donné l'usage fortement restreint à partir de 2015. Simultanément les prestations énergétiques des installations en question ont été optimisées.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 9 millions et se composent essentiellement de € 4 millions de créances commerciales (dont € 3 millions de facturations anticipées des loyers de l'exercice 2015 pour le portefeuille logistique), de € 2 millions de créances fiscales et autres actifs courants, de € 1 million de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et de € 2 millions de comptes de régularisation.

#### *Par un credit control stricte le crédit clients dû ne comprend que 4 jours.*

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### Passif

En 2014, les **capitaux propres** de la société ont augmenté de € 27 millions et s'élèvent au 31 décembre 2014 à € 314 millions (€ 287 millions).

Cette augmentation des capitaux propres provient essentiellement d'augmentations de capital:

- Pour la distribution du dividende de l'exercice 2013 les actionnaires d'Intervest Offices & Warehouses ont opté pour 42,7% 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** 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 société depuis le 1 janvier 2014). Le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 14.777.342 unités au 31 décembre 2014 (14.424.982 unités).
- L'acquisition du site logistique à Opglabbeek a été réalisée par une scission partielle par reprise des dettes et par l'indemnité au moyen de l'émission actions nouvelles pour un montant de € 26,2 millions. Les 1.366.564 actions nouvelles sont copartageantes à partir du 1er janvier 2015. Des actions existantes le coupon numéro 16 a été détaché le 23 décembre 2014 qui représente le droit au dividende qui sera attribué en fonction du bénéfice de l'exercice 2014 et sur lesquels les actions nouvelles Intervest Offices & Warehouses n'octroieront aucun droit. Le nombre total d'actions copartageantes reste ainsi inchangé à 14.777.342 unités au 31 décembre 2014.

Le **capital social** de la société a augmenté en 2014 suite à ces augmentations de capital de € 16 millions et s'élève à € 147 millions (€ 131 millions) et les **primes d'émission** ont augmenté de € 18 millions et s'élèvent à € 83 millions (€ 65 millions). Les **réserves** de la société s'élèvent à € 68 millions (€ 55 millions).

Au 31 décembre 2014, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,46 (€ 19,86). Etant donné qu'au 31 décembre 2014 le cours boursier d'Intervest Offices & Warehouses (INTO) s'élève à € 22,50, l'action à la date de clôture cote avec une prime de 16% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 177 millions (€ 226 millions) et comprennent d'une part les dettes financières non courantes d'un montant de € 171 millions (€ 221 millions), se composant de € 112 millions de financements bancaires à long terme dont l'échéance se situe après le 31 décembre 2015 et de l'emprunt obligataire émis en mars 2014 dont le revenu net s'élève à 59 millions. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 5 millions pour les couvertures de flux de trésorerie que la société a conclu pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 127 millions (€ 76 millions) et se composent principalement de:

- € 112 millions de dettes financières courantes, (emprunts bancaires ayant une échéance avant le 31 décembre 2015 et l'emprunt obligataire émis en juin 2010 qui sera remboursé le 29 juin 2015 pour un montant de € 75 millions)
- € 4 millions de dettes commerciales
- € 11 millions de comptes de régularisation.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### 2.3 Structure financière

Au 31 décembre 2014 Intervest Offices & Warehouses a une structure financière solide qui lui permet d'exercer ses activités également en 2015 et de respecter ses engagements.

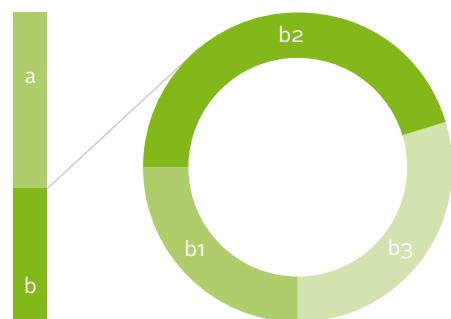
Les principales caractéristiques de la structure financière à la fin de l'année 2014 sont:

- montant des dettes financières: € 284 millions
- 57% de financements à long terme (71% hors l'emprunt obligataire déjà refinancé) pour une durée moyenne restante de 3,9 ans
- dates d'échéance des crédits réparties entre 2015 et 2024
- répartition des crédits auprès de 6 institutions financières européennes et des obligataires
- € 91 millions de lignes de crédit disponibles, non utilisées
- 64% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt, 36% un taux d'intérêt variable; des crédits utilisés 85% a un taux d'intérêt fixe et 15% un taux d'intérêt variable
- les taux d'intérêt sont fixés pour une période restante de 2,9 ans en moyenne
- valeur de marché des dérivés financiers: € 5 millions en négatif
- taux d'intérêt moyen pour 2014: 4,1% y compris les marges bancaires (3,8% pour 2013)
- taux d'endettement de 46,6% (maximum légal: 65%) (48,7% au 31 décembre 2013).

Au 31 décembre 2014, 57% des lignes de crédit disponibles d'Intervest Offices & Warehouses sont des financements à long terme et 43% des financements à court terme, dont 13% se compose de financements à durée indéterminée (€ 47 millions), 20% d'un emprunt obligataire qui vient à échéance le 29 juin 2015 (€ 75 millions) et 10% se compose d'un crédit échu début 2015 (€ 40 millions).

Hors l'emprunt obligataire déjà refinancé et échéant le 29 juin 2015, 71% des lignes de crédit sont des financements à long terme.

Proportion entre les financements à long terme et à court terme



a	Crédits à long terme	57%
b	Crédits à court terme	43%
b1	Crédits à durée illimitée	13%
b2	Emprunt obligataire échéant le 29 juin 2015	20%
b3	Crédit refinancé en janvier 2015	10%

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



Au 31 décembre 2014, le calendrier des échéances des lignes de crédit disponibles, y compris l'emprunt obligataire de € 75 millions qui vient à échéance le 29 juin 2015, présente l'image suivante. Le crédit échu en 2015 (€ 40 millions) a été refinancé en janvier 2015 auprès de la même institution financière, à des conditions conformes au marché avec des durées jusqu'en 2017 et 2018. La société a ainsi déjà entièrement réalisé ses financements pour l'exercice 2015.

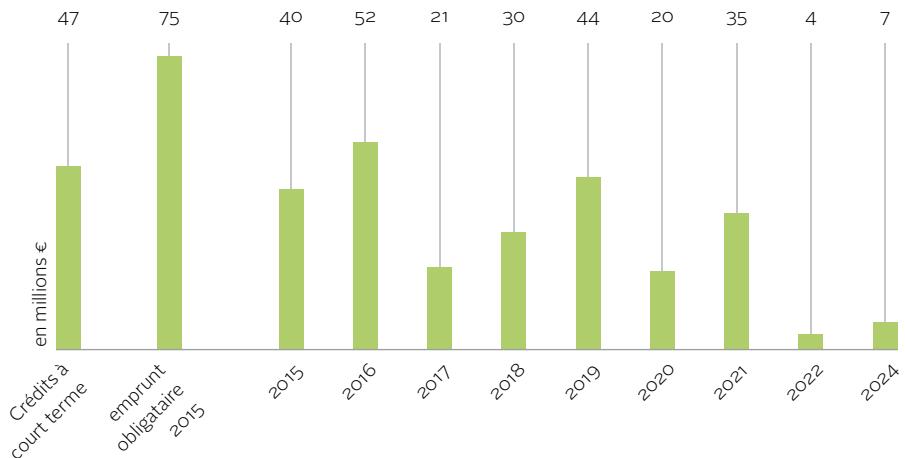
Au 31 décembre 2014, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme s'élève à 3,9 ans.

Le portefeuille des crédits d'Intervest Offices & Warehouses est réparti auprès de six institutions financières européennes et des obligataires.

Au 31 décembre 2014, le **taux d'endettement** de la société immobilière s'élève à 46,6% (48,7% au 31 décembre 2013). La baisse de 2,1% par rapport au 31 décembre 2015 résulte essentiellement de l'augmentation de capital et du succès du dividende optionnel, malgré les investissements réalisés pour un montant de € 33 millions.

*En 2014 Intervest Offices & Warehouses a poursuivi la diversification de ses sources de financement et la répartition des échéances de ses lignes de crédit.*

### Calendrier d'échéances des financements



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### 3. PRÉVISIONS POUR 2015

En ce qui concerne les investissements et désinvestissements en 2015, l'accent reste sur le glissement de la proportion dans le portefeuille immobilier afin d'évoluer à terme à une répartition environ égale entre la part des bureaux et de l'immobilier logistique de respectivement 40%-60%.

Etant donné les défis sur le marché des bureaux et étant donné que la Belgique est la plaque tournante logistique en Europe, Intervest Offices & Warehouses veut un glissement d'accent vers l'immobilier logistique et une réduction de sa part sur le marché des bureaux. Lors de ce glissement les investissements dans des immeubles modernes de première qualité et la location à des locataires de première

classe sont primordiaux. La part des bureaux est concentrée sur l'axe Anvers-Malines- Bruxelles, la part logistique sur les axes et Anvers-Bruxelles et Anvers-Liège.

Veiller à retenir les locataires à long terme en prolongeant de la durée des contrats de bail et la stabilisation du niveau du taux d'occupation restent les défis sur le plan de l'asset management. En 2015 aucun refinancement n'est prévu et il est supposé que le résultat d'exploitation distribuable par action évoluera positivement en raison des frais de financement moins élevés. Afin d'entreprendre de manière socialement responsable l'attention principale se porte sur une politique énergétique durable.

#### 3.1 Investissements et désinvestissements

Intervest Offices & Warehouses poursuivra sans relâche sa stratégie d'investissement dont le but est d'accroître la part d'immobilier logistique dans le portefeuille. L'intention est d'augmenter la part des immeubles logistiques hautement qualitatifs par des nouvelles acquisitions ou développements dans le portefeuille existant.

Intervest Offices & Warehouses réalise immédiatement cette ambition début 2015 par une acquisition. Tout juste après la fin de l'année l'acquisition d'un site logistique de 52.000 m<sup>2</sup> a été conclue à Liège. La proportion d'immobilier logistique dans le portefeuille immobilier passe de 45% au 31 décembre 2014 à 48% au moment de l'acquisition.



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



En outre, Intervest Offices & Warehouses dispose encore d'un potentiel considérable de nouvelles possibilités de développement dans le portefeuille logistique existant. La société dispose ainsi encore d'un terrain de 12.000 m<sup>2</sup> à Opglabbeek et de 32.100 m<sup>2</sup> à Herentals pour de nouvelles constructions et plusieurs sites logistiques, entre autres à Houthalen, ont des possibilités d'extension. L'extension de certains sites offre en effet une valeur ajoutée supplémentaire pour les locataires actuels. Le site à Wilrijk dispose encore d'un potentiel de location qui par son emplacement est parfaitement approprié au e-commerce ou à des activités de grossiste. De tels développements n'auront lieu que si une partie substantielle du projet est loué par anticipation.

Si les circonstances de marché le permettent la société procédera au désinvestissement progressif des bureaux pour arriver à terme à une proportion de 60% d'immobilier logistique et de 40% de bureaux dans le portefeuille immobilier.

Etant donné le taux d'endettement de 46,6% au 31 décembre 2014, Intervest Offices & Warehouses a encore la possibilité d'investir avec des capitaux d'emprunt. Pour atteindre un taux d'endettement de 50%, la société dispose d'une capacité d'investissement de 42 millions. C'est la partie inférieure de l'objectif de gestion pour fonctionner avec un taux d'endettement entre 50% et 55%. Pour atteindre le niveau supérieur de la fourchette, la capacité d'investissement s'élève à € 115 millions sur base d'une évaluation constante du portefeuille immobilier existant. En raison de l'acquisition du site logistique à Liège début 2015 un montant de € 28,6 millions a été utilisé et le taux d'endettement a ainsi augmenté de 2,4%, atteignant environ 49%.

### 3.2 Taux d'occupation et asset management

La prolongation de la durée des contrats de bail reste un défi. Etant donné une croissance économique limitée attendue en 2015, Intervest Offices & Warehouses tend à maintenir le volume des nouvelles locations, des prolongations et des extensions sur le marché des bureaux à un niveau stable et à l'accroître la part logistique du portefeuille. La société essayera ainsi de renégocier de façon proactive un certain nombre de contrats de bail importants. Etant donné qu'une équipe propre d'asset managers entretient de façon systématique les relations avec les locataires, le processus de renégociation peut être entamé à un moment adéquat. Il va de soi qu'Intervest Offices & Warehouses cherche à préserver les conditions conformes au marché.

Tous les contrats de bail avec Deloitte ont une date d'échéance fixe qui se situe au 31 décembre 2016. Les immeubles de bureaux occupés par Deloitte au Berkenlaan à Diegem seront disponibles à la location à partir de cette date. Cela permet à la société de commercer d'ores et déjà la commercialisation concrète de ces immeubles.

Etant donné l'évolution stratégique passant de la simple location de m<sup>2</sup> à l'offre complète de prestations de service, Intervest Offices & Warehouses poursuit le chemin emprunté avec le concept de solutions clé en main. Pour 2015 la société continue d'ambitionner lors de nouvelles locations de pouvoir offrir une solution entièrement sur mesure allant des plans d'aménagement, au suivi du chantier jusqu'à la coordination du déménagement, dans le délai planifié et selon le budget estimé. Afin de répondre à la demande croissante l'embauche supplémentaire d'un architecte d'intérieur est prévue.

RE:flex permet à Intervest Offices & Warehouses de répondre aux besoins des travailleurs flexibles et mobiles qui souhaitent travailler et se réunir dans un environnement professionnel et facilement accessible. C'est, en outre en tant que centre de séminaires, un bon complément à l'offre déjà existante de prestataires de service pour les clients sur les sites de Malines. Intervest Offices & Warehouses veut étendre ce concept à Malines et étudie son application pour d'autres sites appropriés.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### 3.3 Financements

Dans le cadre de la recherche de sources alternatives de financement et de l'étude des possibilités de refinancement de l'emprunt obligataire qui vient à échéance en juin 2015, un placement privé d'obligations de € 60 millions a été réalisé au premier semestre 2014. 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 à des taux d'intérêt moins élevés (3,430% pour la partie à 5 ans et 4,057% pour la partie à 7 ans). Les charges d'intérêt baisseront ainsi

en 2015 par rapport à 2014, sauf fluctuations imprévisibles du taux d'intérêt du marché. Intervest Offices & Warehouses poursuit l'optimisation de la répartition des dates d'échéances de ses lignes de crédit. Avec un de ses banquiers existants un refinancement de € 59 millions a été conclu avec de nouvelles durées jusqu'en 2018, 2019 et 2020. En outre en janvier 2015 un crédit de € 40 millions a été prolongé de sorte qu'Intervest Offices & Warehouses ne doit pas procéder à des refinancements en 2015.

### 3.4 Résultat d'exploitation distribuable par action

Intervest Offices & Warehouses attend que le résultat d'exploitation distribuable par action evoluera positivement en 2015, sauf fluctuations des taux d'intérêt et sans tenir compte d'éventuels désinvestissements. Le pourcentage de distribution du dividende sera probablement maintenu à 90% en 2015.

### 3.5 Entreprendre de manière socialement responsable

Tout comme les années précédentes Intervest Offices & Warehouses poursuivra ses efforts dans le domaine de la durabilité et de l'environnement. La société continuera à présenter les immeubles dans son portefeuille pour la certification BREAAM. Le but est de certifier également en 2015 plusieurs immeubles du portefeuille. Le monitoring énergétique, relighting et autres aspects relatifs à la durabilité et à l'environnement continueront à retenir l'attention. Où nécessaire et réalisable d'un point de vue du coût des travaux d'adaptation nécessaires seront exécutés.

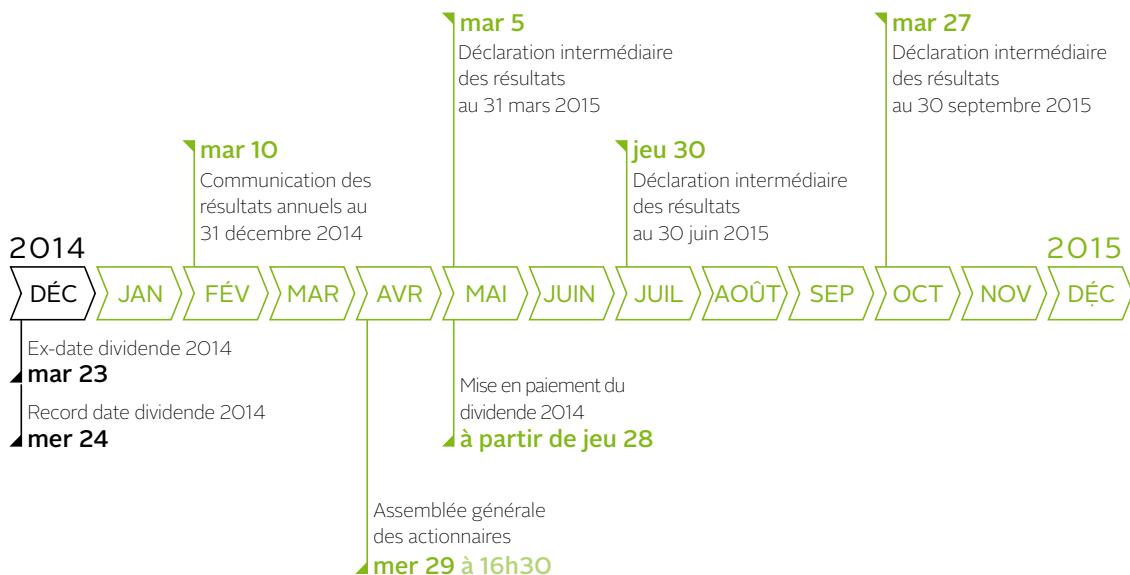
Intervest Offices & Warehouses continue à prêter attention aux initiatives de développement locales qui se rapportent à la mobilité et la flexibilité, le soi-disant 'nouveau travail', au développement urbain et autres. Intervest Offices & Warehouses apportera son soutien à des activités locales afin de se profiler le mieux possible dans les régions commerciales où la société est présente comme partenaire qui est sensible aux évolutions sociales.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### 4. CALENDRIER FINANCIER 2015



Le rapport annuel de l'exercice 2014 sera disponible à partir du 27 mars 2015 sur le site web de la société ([www.intervest.be](http://www.intervest.be)).

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



Mechelen Campus

Intervest Offices & Warehouses a été fondée en 1996 et est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur NYSE Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Intervest Offices & Warehouses investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et logistiques de première qualité, loués à des locataires de premier rang. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles récents, situés à des emplacements stratégiques en dehors du centre des villes. La part du portefeuille immobilier se rapportant aux bureaux est concentrée sur l'axe Anvers-Malins-Bruxelles; la part logistique sur l'axe Anvers-Bruxelles et Anvers-Liège. Lors de la location d'espace de bureaux Intervest Offices & Warehouses se distingue par les 'Solutions clé en main', qui offre une approche globale pour les plans, l'aménagement, la coordination des travaux ainsi que le suivi budgétaire.

**Pour plus d'informations veuillez contacter:**

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, société immobilière réglementée de droit Belge,  
Inge Tas - CFO, T + 32 3 287 67 87, [www.intervest.be](http://www.intervest.be)

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### ANNEXES: ÉTATS FINANCIERS<sup>10</sup> COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

	en milliers €	2014	2013
Revenus locatifs	40.037	39.914	
Charges relatives à la location	-22	4	
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>40.015</b>	<b>39.918</b>	
Récupération de charges immobilières	982	1.269	
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8.636	8.880	
Frais incomptant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-217	-379	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-8.636	-8.880	
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	132	182	
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>40.912</b>	<b>40.990</b>	
Frais techniques	-997	-721	
Frais commerciaux	-209	-188	
Charges et taxes sur immeubles non loués	-771	-777	
Frais de gestion immobilière	-2.406	-2.400	
Autres charges immobilières	-49	-104	
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-4.432</b>	<b>-4.189</b>	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>36.480</b>	<b>36.801</b>	
Frais généraux	-1.664	-1.243	
Autres revenus et charges d'exploitation	72	47	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>34.888</b>	<b>35.605</b>	
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-589	1.947	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.198	5.465	
Autre résultat sur portefeuille	-616	429	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>28.485</b>	<b>43.446</b>	
Revenus financiers	61	209	
Charges d'intérêt nettes	-11.856	-11.207	
Autres charges financières	-20	-6	
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-344	2.166	
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-12.159</b>	<b>-8.838</b>	
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>16.326</b>	<b>34.608</b>	
IMPÔTS	-36	-27	
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>16.290</b>	<b>34.581</b>	

<sup>10</sup> Le commissaire a confirmé que son contrôle plénier, qui a été terminé quant au fond, n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans ce communiqué de presse et qu'une attestation sans réserve sera délivrée.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS (SUITE)

	en milliers €	2014	2013
<b>Note:</b>			
Résultat d'exploitation distribuable		23.038	24.574
Résultat sur portefeuille		-6.404	7.841
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)		-344	2.166
<b>Attribuable aux:</b>			
Actionnaires de la société mère		16.292	34.582
Intérêts minoritaires		-2	-1

RÉSULTAT PAR ACTION	2014	2013
Nombre d'actions en fin d'année	16.143.906	14.424.982
Nombre d'actions copartageantes	14.777.342	14.424.982
Moyenne pondérée du nombre d'actions	14.672.873	14.335.677
Résultat net (€)	1,11	2,41
Résultat net dilué (€)	1,11	2,41
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,56	1,70

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

	en milliers €	2014	2013
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>16.290</b>	<b>34.581</b>
<b>Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)</b>			
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie		180	472
Transfert au résultat des instruments de couverture devenus non effectifs		0	241
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>16.470</b>	<b>35.294</b>
<b>Attribuable aux:</b>			
Actionnaires de la société mère		16.472	35.295
Intérêts minoritaires		-2	-1

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



### BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (en milliers €)	31.12.2014	31.12.2013
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>609.722</b>	<b>580.986</b>
Immobilisations incorporelles	16	34
Immeubles de placement	609.476	580.709
Autres immobilisations corporelles	215	228
Créances commerciales et autres actifs non courants	15	15
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>8.868</b>	<b>7.876</b>
Créances commerciales	3.861	3.800
Créances fiscales et autres actifs courants	1.655	1.654
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.259	691
Comptes de régularisation	2.093	1.731
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>618.590</b>	<b>588.862</b>

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2014



CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en milliers €)	31.12.2014	31.12.2013
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>314.167</b>	<b>286.521</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	314.132	286.484
Capital	147.110	131.447
Primes d'émission	82.785	65.190
Réserves	67.945	55.265
Résultat net de l'exercice	16.292	34.582
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>35</b>	<b>37</b>
<b>PASSIF</b>	<b>304.423</b>	<b>302.341</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>177.162</b>	<b>226.171</b>
Dettes financières non courantes	171.478	221.251
<i>Etablissements de crédit</i>	112.184	146.467
<i>Emprunt obligataire</i>	59.291	74.775
<i>Location-financement</i>	3	9
Autres passifs financiers non courants	5.066	4.384
Autres passifs non courants	618	536
<b>Passifs courants</b>	<b>127.261</b>	<b>76.170</b>
Provisions	172	172
Dettes financières courantes	112.465	61.720
<i>Etablissements de crédit</i>	37.533	61.712
<i>Emprunt obligataire</i>	74.925	74.775
<i>Location-financement</i>	7	8
Autres passifs financiers courants	0	517
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.656	2.921
Autres passifs courants	187	173
Comptes de régularisation	10.781	10.667
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>618.590</b>	<b>588.862</b>

TAUX D'ENDETTEMENT (en %)	31.12.2014	31.12.2013
Taux d'endettement (max. 65%)	46,6%	48,7%

# BILAN DE MUTATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### RÉSULTATS ANNUELS 2014

	en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
<b>Bilan au 31 décembre 2012</b>		<b>129.395</b>	<b>63.378</b>	<b>72.389</b>	<b>7.156</b>	<b>38</b>	<b>272.356</b>
Résultat global 2013				713	34.582	-1	35.294
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	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	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	0
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents				-23	23	0	0
Emission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2012		2.051	1.812		-142	-24.850	-24.922
Dividende de l'exercice 2012							
<b>Bilan au 31 décembre 2013</b>		<b>131.447</b>	<b>65.190</b>	<b>55.265</b>	<b>34.582</b>	<b>37</b>	<b>286.521</b>
Résultat global 2014				180	16.292	-2	16.470
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	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	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	0
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents				2.505	-2.505	0	0
Transfert aux autres réserves				-12	-12	-12	-12
Emission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2013		3.211	3.864				7.075
Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission (article 677 du Code des Sociétés)		12.452	13.731				26.183
Dividende de l'exercice 2013					-22.070	-22.070	-22.070
<b>Bilan au 31 décembre 2014</b>		<b>147.110</b>	<b>82.2785</b>	<b>67.945</b>	<b>16.292</b>	<b>35</b>	<b>314.167</b>

