

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

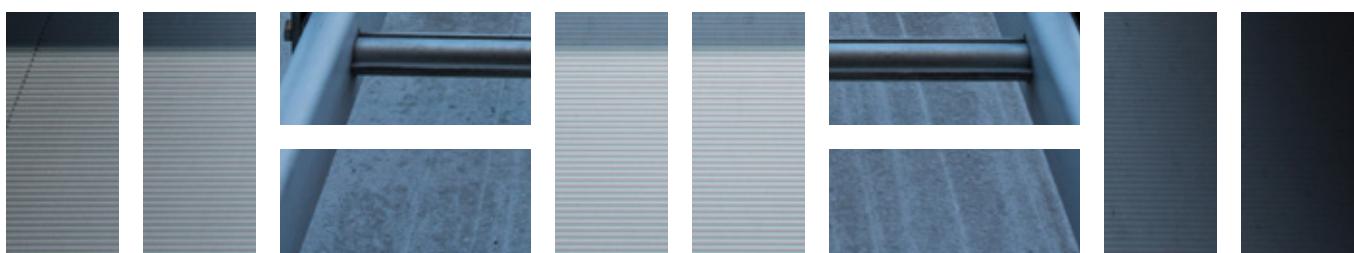


TABLE DE MATIÈRE

1. Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2015	4
1.1 Activités locatives	4
1.2 Résultat d'exploitation	6
1.3 Investissements et désinvestissements des immeubles de placement	6
1.4 Portefeuille immobilier au 30 juin 2015	7
1.5 Situation de marché de l'immobilier professionnel en 2015	13
1.6 Analyse des résultats	14
1.7 Structure financière au 30 juin 2015	17
1.8 L'action Intervest Offices & Warehouses et changement de la structure d'actionnariat	19
1.9 Risques pour les mois restants de 2015	21
1.10 Prévisions pour 2015	22
2. Chiffres semestriels consolidés résumés	23
2.1 Compte de résultats consolidés résumés	23
2.2 Résultat global consolidé résumé	24
2.3 Bilan consolidé résumé	25
2.4 Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés	26
2.5 Bilan résumé de mutation des capitaux propres consolidés	27
2.6 Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés	28
2.7 Rapport du commissaire	35
2.8 Calendrier financier	36
3. Déclaration relative au rapport financier semestriel	36

ANVERS, LE 30 JUILLET 2015

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR LA PÉRIODE DU 01.01.2015 AU 30.06.2015

Le premier semestre 2015 a été actif pour Intervest Offices & Warehouses:

- Glissement d'accent stratégique de la proportion de l'immobilier logistique dans le portefeuille qui s'élève à 48%, une augmentation de 3%
- Acquisition d'un site logistique moderne d'environ 52.000 m² à un emplacement de premier ordre à Liège pour € 28,6 millions et un rendement initial net de 8,2%
- Vente d'un immeuble non stratégique à Duffel (0,6% du portefeuille immobilier)
- Amélioration de 1% du taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille immobilier qui atteint 88% au premier semestre 2015; le taux d'occupation du portefeuille de bureaux augmente de 1% et s'élève à 84%, celui du portefeuille logistique augmente de 2% et s'élève à 93% suite, entre autres, à l'acquisition du site logistique à Liège et à la vente d'un immeuble non stratégique à Duffel
- Prolongation des contrats de bail de 10% de la totalité des revenus locatifs
- La surface totale locative a augmenté de 6% et s'élève à 716.913m² au 30 juin 2015
- Baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de 0,4%¹ principalement dans le portefeuille de bureaux. La juste valeur du portefeuille logistique existant est restée quasi-maintenant inchangée
- Tous les refinancements pour l'exercice 2015 ont été finalisés et résultent en une meilleure répartition des dates d'échéance
- Le résultat d'exploitation distribuable par action augmente d'environ 23% et atteint € 0,96 au premier trimestre 2015 par rapport à € 0,78 au premier trimestre 2014, essentiellement en raison des nouvelles acquisitions et des indemnités de remise en état
- Renforcement des capitaux propres de € 2 millions suite au dividende optionnel de l'exercice 2014: 14,86% des actionnaires optent pour des actions
- Elargissement de la base d'actionnaires et soutien de plusieurs actionnaires de référence, en raison de la vente par l'actionnaire majoritaire NSI de 35% de ses actions Intervest Offices & Warehouses en juin 2015
- Taux d'endettement : 50,2%
- Pourcentage de distribution du dividende de 90%
- Dividende brut attendu pour 2015 entre par action € 1,60 et € 1,70 (€ 1,40 pour l'exercice 2014)

¹ Par rapport à la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2014, sur base d'une composition constante du portefeuille.

1. RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE DU PREMIER SEMESTRE 2015

Le premier semestre 2015 a été actif pour Intervest Offices & Warehouses, tel que cela ressort des activités locatives, des investissements et des désinvestissements. En acquérant un site logistique moderne à Liège et en vendant un immeuble non stratégique à Duffel le glissement d'accent stratégique vers l'immobilier logistique se poursuit dans le portefeuille immobilier de sorte que la surface locative qui peut être louée augmente.

Cela a un impact positif sur le taux d'occupation ainsi que sur le résultat d'exploitation distribuable, où les indemnités

de remise en état allouées jouent également un rôle. La juste valeur totale du portefeuille immobilier – sans tenir compte des investissements et des désinvestissements – baisse légèrement, principalement dans le portefeuille de bureaux. Les refinancements pour 2015 ont été entièrement finalisés et résultent en une meilleure répartition des échéances. Grâce au dividende optionnel de 2014, les capitaux propres ont été renforcés. La vente par l'actionnaire majoritaire NSI nv de 35% des actions offre un élargissement de la base d'actionnaires et le soutien de plusieurs actionnaires de référence.

1.1 Activités locatives

Les locations conclues avec des nouveaux locataires aussi bien pour le marché des bureaux que pour l'immobilier logistique sont restées limitées au premier semestre 2015. L'activité locative d'Intervest Offices & Warehouses en 2015 s'est principalement concentrée sur la prolongation des contrats de bail existants. En totalité au premier semestre 2015 environ 10% de la totalité des revenus locatifs du portefeuille immobilier a été prolongé. Au premier semestre 2015, 30 transactions locatives, représentant une superficie de 52.000 m², ont été conclues avec des nouveaux locataires ou des locataires existants en comparaison à une superficie de 110.765 m² lors de 21 transactions au premier semestre 2014, qui était un semestre exceptionnel par, entre autres, les prolongations de Nike Europe, CEVA Logistics Belgium et Hewlett-Packard Belgium.

Au 30 juin 2015 le taux d'occupation² de l'ensemble du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 88%:

- Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux s'élève à 84% ou une augmentation de 1%, par rapport au 31 décembre 2014 suite principalement à l'extension de ON Semiconductor à Mechelen Campus
- Le taux d'occupation du portefeuille logistique s'élève à 93% ce qui représente une augmentation de 2% par rapport au 31 décembre 2014, essentiellement en raison de l'acquisition du site logistique à Liège, ayant un taux d'occupation de 100%, et de la vente d'un immeuble non stratégique partiellement inoccupé à Duffel.

Liège (Herstal)



² 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.

Activité locative dans le portefeuille de bureaux

Nouveaux contrats de bail

Au cours du premier semestre 2015, des nouveaux contrats de bail ont pris cours à Malines pour une superficie totale de 1.011 m², lors de 3 transactions dans le portefeuille de bureaux d'Intervest Offices & Warehouses (pour un portefeuille de bureaux total d'environ 230.000 m²). C'est une légère baisse par rapport aux nouvelles locations du premier semestre 2014 où 5 nouveaux locataires avaient été attirés pour une superficie totale de 1.368 m².

Au premier semestre 2015, les transactions sont les locations à :

- AVT à l'Intercity Business Park de 469 m²
- Cnext à Mechelen Campus de 279 m²
- Five 4U à Mechelen Campus de 263 m²

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

Dans le portefeuille de bureaux de la société, des contrats de bail existants pour une superficie de 26.109 m² ont été renégociés, prolongés ou étendus au premier semestre 2015 lors de 22 transactions (pour un portefeuille de bureaux total d'environ 230.000 m²). Au cours de la même période de 2014, 12 transactions avaient été renégociées pour une superficie de 20.907 m².

Au premier semestre 2015, les principales transactions sont:

- prolongation temporaire de Deloitte de 8.117 m² au Diegem Campus 2 (jusqu'au 31 décembre 2016)
- prolongation de Kuwait Petroleum de 3.677 m² au Gateway House
- prolongation de Technicolor de 3.578 m² au De Arend
- prolongation et extension d'ON Semiconductor de 3.307 m² à Mechelen Campus
- prolongation de Whirlpool de 2.885 m² à Brussels 7
- prolongation de Fleet Logistics de 984 m² à 3T Estate
- prolongation de Quares de 592 m² à Mechelen Campus
- prolongation et extension de Planon de 544 m² à Mechelen Campus

Activité locative dans le portefeuille logistique

Nouveaux contrats de bail

Un contrat de bail a été conclu dans le portefeuille logistique au premier semestre 2015 avec Agenstschap Facilitair Bedrijf à Wilrijk pour une superficie de 3.653 m² (pour un portefeuille logistique total d'environ 487.000 m²). Au cours de la même période 2014 aucune transaction n'avait été conclue avec des nouveaux locataires.

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

Dans le portefeuille logistique des contrats de bail ont été prolongés ou étendus au premier semestre 2015 pour une superficie de 21.225 m² lors de 4 transactions. C'est le même nombre qu'en 2014, où des contrats de bail avaient été renouvelés, étendus ou prolongés lors de 4 transactions pour une superficie de 88.490 m², dont 50.912 m² lors de la prolongation par Nike Europe à Herentals Logistics et 24.720 m² par CEVA Logistics Belgium à Boom.

Au premier semestre 2015, ces transactions sont les suivantes:

- prolongation et extension de CooperVision de 13.737 m² à Liège
- prolongation de DHL Freight de 4.273 m² au Oude Baan à Malines
- extension de Covidien de 3.215 m² à Opglabbeek

1.2 Résultat d'exploitation

Au premier semestre 2015, le résultat d'exploitation distribuable d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 15,6 millions en comparaison à € 11,5 millions au premier semestre 2014. La hausse provient principalement de l'augmentation des revenus locatifs suite à l'acquisition des sites logistiques à Opglabbeek en décembre 2014 et à Liège en février 2015 et en raison de l'augmentation des indemnités de remise en état allouées des locataires qui partent.

Par action cela représente pour le premier semestre 2015 un résultat d'exploitation distribuable de € 0,96 en comparaison à € 0,78 au premier semestre 2014.

Sur base des résultats semestriels et des prévisions au 30 juin 2015 le dividende brut de l'exercice 2015 sera plus élevé que celui de l'année précédente. La société estime que le résultat d'exploitation distribuable pour l'exercice 2015 se situera entre € 1,78 et € 1,89 par action (€ 1,56 pour l'exercice 2014). Compte tenu d'un taux de distribution de 90% un dividende brut par action qui se situe entre € 1,60 et € 1,70 sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2015 (€ 1,40 pour l'exercice 2014). Sur base du cours boursier de clôture au 30 juin 2015 (€ 21,385) cela revient à un rendement brut du dividende entre 7,5% et 7,9%.

1.3 Investissements et désinvestissements des immeubles de placement

Intervest Offices & Warehouses veut être un acteur de qualité et spécialisé aussi bien sur le marché des bureaux que dans le segment de l'immobilier logistique. Une combinaison unique sur le marché belge, ayant suffisamment de masse critique, qui a l'avantage d'avoir une forte répartition des risques et qui ambitionne un rendement attractif et permanent pour les actionnaires.

La stratégie d'investissement d'Intervest Offices & Warehouses est basée sur 4 piliers: renforcement de

l'accent sur l'immobilier logistique, en combinaison avec un fort ancrage sur le marché des bureaux, orientation proactive envers les clients et gestion active du portefeuille.

Actuellement la proportion des deux segments immobiliers dans l'ensemble du portefeuille est à peu près égale. L'ambition ultime est l'extension de la partie logistique dans le portefeuille immobilier en vue atteindre 60% de l'ensemble du portefeuille immobilier.

Investissement site logistique à Liège

Dans le cadre de sa stratégie d'investir dans l'immobilier logistique Intervest Offices & Warehouses a conclu le 4 février 2015 une convention pour l'acquisition d'un site logistique d'environ 52.000 m² à Liège (Herstal) pour € 28,6 millions.

A l'instar de la transaction avec Machiels Real Estate réalisée en décembre 2014, cette transaction marque la poursuite de la stratégie de la société qui consiste à accroître la proportion d'immobilier logistique dans l'ensemble du portefeuille immobilier pour atteindre environ 60%. Le portefeuille immobilier logistique d'Intervest Offices & Warehouses a augmenté suite à cette transaction et atteint € 303 millions, une augmentation d'environ 10% par rapport à fin 2014. L'immobilier logistique représente ainsi 48% de l'ensemble du portefeuille immobilier.

Le site est un complexe logistique moderne constitué d'entrepôts avec leurs bureaux restreints attenants et un large terrain extérieur situé sur le "hotspot" logistique Liège, au carrefour du corridor logistique Anvers-Limbourg-Liège et de l'axe wallon Mons-Charleroi-Liège.

Le site est composé en totalité de 47.579 m² d'entrepôts, de 4.389 m² de bureaux et locaux techniques et sociaux, de 17.651 m² d'entrepôts extérieurs et d'un vaste parking. Sur un des immeubles l'installation photovoltaïque, générant une puissance de 250kWcrête, qui a été placée sur le toit fait également partie de la transaction.

Au 30 juin 2015 le site est entièrement loué. 83% est loué à long terme à Vincent Logistics et à CooperVision Belgium et 17% à plus court terme à Parker Legris. Au deuxième trimestre 2015 le contrat avec Coopervision a été prolongé jusqu'en 2024 avec une possibilité de résiliation en 2021. Pour Vincent Logistics qui est le principal locataire, ce site forme l'emplacement central d'où sont coordonnées toutes ses activités.

Cette transaction génère pour Intervest Offices & Warehouses des revenus locatifs d'environ € 2,6 millions sur base annuelle et offre un rendement initial net d'environ 8,2%.

Désinvestissement

Intervest Offices & Warehouses a vendu au premier semestre 2015 un immeuble semi-industriel non stratégique situé à Duffel, Notmeir, pour un montant de € 3,7 millions au locataire/utilisateur du l'immeuble. Il s'agit d'un petit immeuble semi-industriel comprenant un hall d'entreposage (8.986 m²) et une superficie restreinte de bureaux (228 m²). Le prix de vente se situe environ à la

valeur comptable au 31 décembre 2014 qui s'élevait à € 3,7 millions (juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant de la société). L'immeuble ne représente que 0,6% de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la société. Il s'agit d'une transaction soumise aux droits d'enregistrement.

1.4 Portefeuille immobilier au 30 juin 2015

Composition du portefeuille

PATRIMOINE IMMOBILIER	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	635.726	609.476	577.803
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	651.619	624.713	592.248
Taux d'occupation (%)	88%	87%	85%
Surface locative totale (m ²)	716.913	674.156	596.714
Rendement sur valeur d'investissement (%)	7,6%	7,5%	7,3%
Rendement sur valeur d'investissement en cas d'occupation totale (%)	8,6%	8,6%	8,6%

La **juste valeur du portefeuille immobilier** de la société a augmenté au premier semestre 2015 de € 26 millions et s'élève au 30 juin 2015 à € 636 millions en comparaison à € 609 millions au 31 décembre 2014. Cette augmentation au premier semestre 2015 provient principalement de l'acquisition du site logistique à Liège en février 2015 pour € 28,6 millions et de la vente de

l'immeuble semi-industriel situé à Duffel (ayant une juste valeur de € 3,7 millions au 31 décembre 2014). La juste valeur du portefeuille immobilier existant (excepté les investissements et désinvestissements) a baissé au premier semestre 2015 de € 2 millions ou 0,4%, essentiellement dans le portefeuille de bureaux. La juste valeur du portefeuille logistique est restée quasiment inchangée.

Opglabbeek



Répartition des risques dans le portefeuille

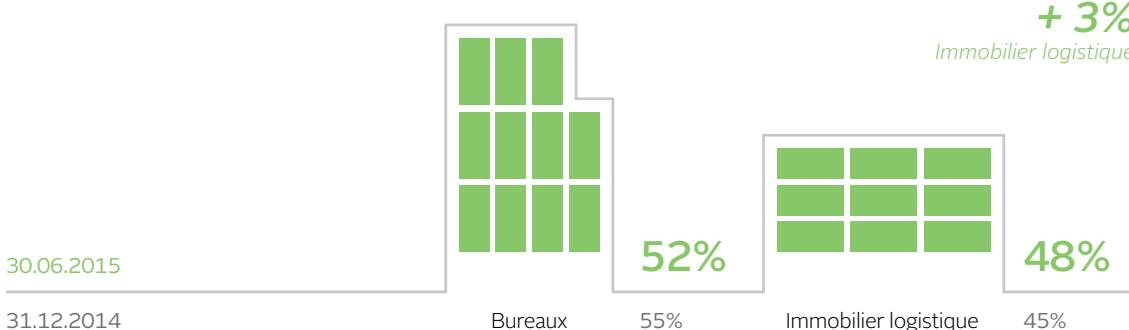
La stratégie d'investissement d'Intervest Offices & Warehouses respecte les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, aussi bien en

ce qui concerne le type d'immeuble que la situation géographique.

Nature du portefeuille

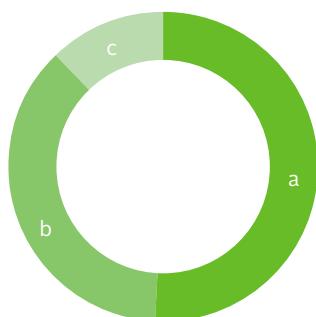
Au 30 juin 2015 le portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses se compose de 52% de bureaux et de 48% d'immeubles logistiques. En acquérant le site logistique à Liège la composition a changé par rapport

au 31 décembre 2014. La proportion des immeubles logistiques dans l'ensemble du portefeuille immobilier augmente de 3% par rapport au 31 décembre 2014.



Répartition géographique du portefeuille

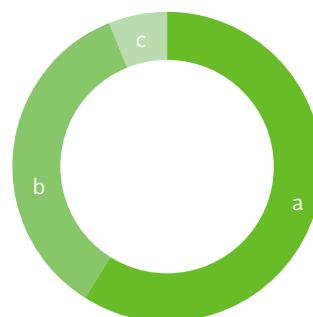
Bureaux



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

L'accent stratégique du portefeuille de bureaux se situe sur l'axe Anvers-Bruxelles, qui reste toujours la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique. Au 30 juin 2015 l'ensemble du portefeuille de bureaux d'Intervest Offices & Warehouses se situe dans cette région.

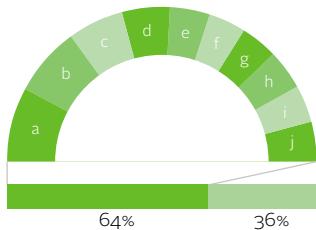
Immobilier logistique



a	Anvers-Liège (E313, E34, E314)	59%
b	Anvers-Malines (A12, E19)	35%
c	Bruxelles	6%

94% 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. 6% des immeubles se situent au centre du pays, dans les environs de Bruxelles. Par rapport au 31 décembre 2014 la proportion des immeubles logistiques sur l'axe Anvers-Liège a augmenté de 5% suite à l'acquisition du site à Liège.

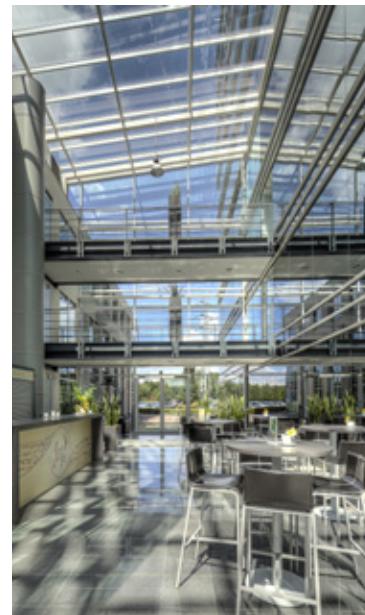
Répartition des risques des immeubles selon leur dimension³



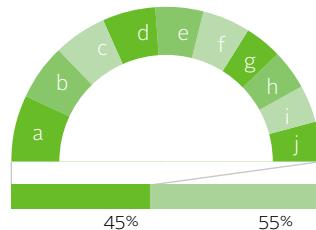
- a 13% Mechelen Campus
 - b 9% Intercity Business Park
 - c 8% Herentals Logistics 1, 2 et 3
 - d 6% Woluwe Garden
 - e 5% Oevel 1, 2 et 3
 - f 5% Opglabbeek
 - g 5% Herstal
 - h 5% Puurs
 - i 4% Mechelen Business Tower
 - j 4% Wilrijk Nederland 1 et 2
- 36% Autres

Intervest Offices & Warehouses a 17 emplacements de bureaux et 20 sites logistiques en portefeuille. La société tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaie de limiter la dimension des immeubles et complexes. Mechelen Campus qui a une superficie de 58.107 m² est le plus grand complexe et se compose de onze immeubles. Woluwe Garden et l'Intercity Business Park sont également des complexes composés de différents immeubles pouvant être vendus séparément.

Mechelen Business Tower



Répartition des risques selon les locataires⁴



- a 8% Deloitte
 - b 7% PricewaterhouseCoopers
 - c 5% Hewlett-Packard Belgium
 - d 5% Nike Europe
 - e 4% Fiege
 - f 4% Covidien
 - g 3% UTi Belgium
 - h 3% Vincent Logistics
 - i 3% Biocartis
 - j 3% PGZ Retail Concept
- 55% Autres

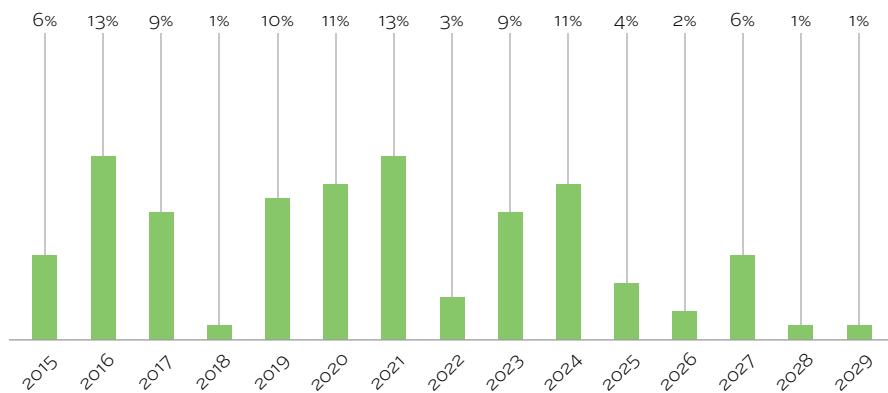
Les locataires a, b, c et i (23%) font partie du segment de bureaux. Les locataires d jusqu'à h et j (22%) font partie du segment logistique.

Les revenus locatifs d'Intervest Offices & Warehouses sont répartis sur 189 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 45% des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font partie de compagnies internationales.

3 Classification selon la valeur des immeubles.
4 Classification selon le loyer annuel.

Evolution du portefeuille

Echéance finale des contrats dans l'ensemble du portefeuille



Les échéances finales sont bien réparties sur les prochaines années. Seulement 6% des contrats ont, sur base des revenus locatifs annuels, une date d'échéance au deuxième semestre 2015. Pour la plupart des espaces disponibles des pourparlers et négociations sont en cours en vue de la location à des locataires existants ou à des nouveaux locataires.

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

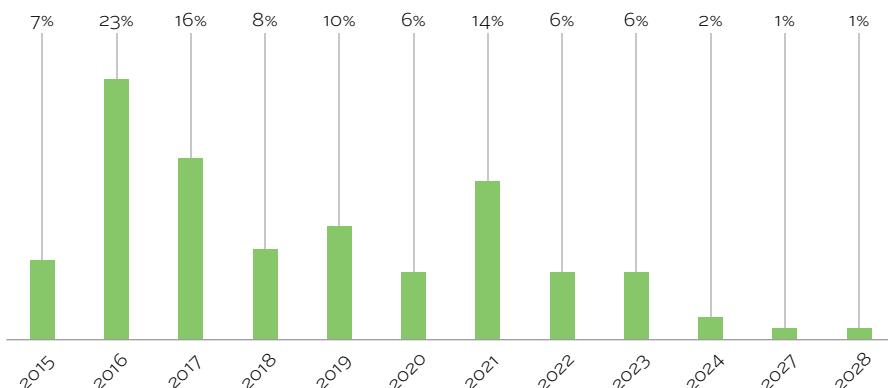
Houthalen (2%). Intervest Offices & Warehouses a conclu début 2015 un accord avec Deloitte pour faire correspondre la date de départ pour les 3 immeubles concernés et pour la fixer au 31 décembre 2016. La date à laquelle les immeubles seront disponibles à la location est claire et la commercialisation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

En 2017, 9% vient à échéance, principalement en raison de la fin de Fiege à Puurs (3%) et de PGZ à Wommelgem (3%).

Première échéance intermédiaire des contrats dans l'ensemble du portefeuille

Etant donné que la plupart des contrats sont du type 3/6/9, les locataires ont la possibilité de résilier leur contrat de bail tous les trois ans. Ce graphique montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire). 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 montre le scénario hypothétique au 30 juin 2015 au cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la prochaine échéance intermédiaire. C'est le pire des scénarios qui est analysé et commenté dans les graphiques ci-après.



Au 31 décembre 2014 environ 13% des revenus locatifs avaient un contrat de bail dont la première échéance se situait en 2015. En raison de la prolongation d'un nombre de contrats de bail ce pourcentage a baissé au 30 juin 2015 et ne représente plus que 7%.

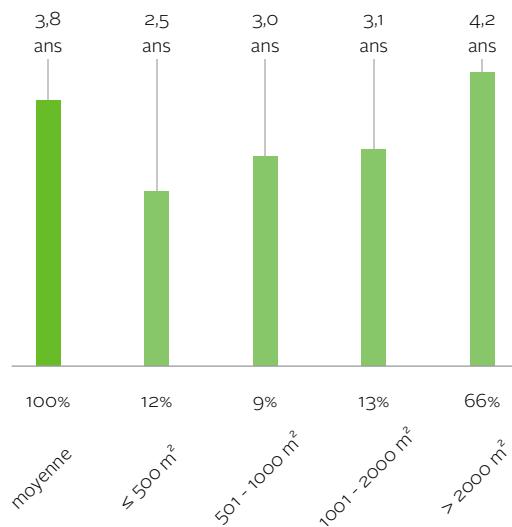
En 2016, 23% des contrats ont une échéance intermédiaire ou finale, dont 14% dans le portefeuille de bureaux et 9% dans l'immobilier logistique. Une grande partie

se rapporte à la fin des contrats avec Deloitte à Diegem, étant donné qu'ils représentent 8% de l'ensemble du portefeuille. Pour les autres contrats ayant une échéance intermédiaire ou finale (6% du portefeuille de bureaux repartis sur plusieurs petits contrats de bail et 9% du portefeuille logistique) des pourparlers et négociations sont en cours avec la plupart de ces locataires en vue de la prolongation des contrats de bail et/ou des possibilités de déménagement dans le portefeuille sont étudiées.

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

"Au 30 juin 2015, la durée moyenne restante des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux s'élève à 3,8 ans (3,7 ans au 31 décembre 2014). Pour les superficies supérieures à 2.000 m² celle-ci s'élève à 4,2 ans (4,2 ans au 31 décembre 2014)."

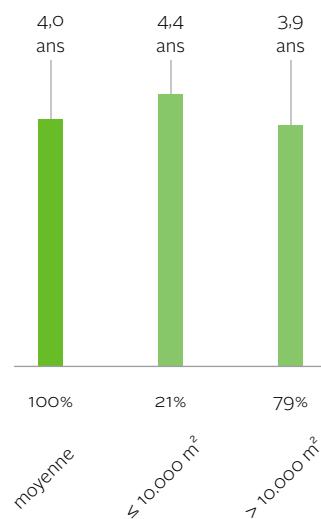
Pour les bureaux la durée de location moyenne (à partir du 1 juillet 2015) jusqu'à la prochaine échéance a légèrement augmenté et s'élève à 3,8 ans par rapport au 31 décembre 2014 (3,7) suite à la prolongation d'entre autres Kuwait Petroleum au Gateway House, ON Semiconductor à Malines, Technicolor au De Arend et Whirlpool à Brussels 7. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m²) qui représentent 66% du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur les revenus locatifs récurrents, la prochaine échéance (au 1er juillet 2015) ne se situe en moyenne que dans 4,2 ans (4,2 ans au 31 décembre 2014).



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

Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des "La durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique s'élève à 4,0 ans (4,3 ans au 31 décembre 2014)."

contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,0 ans au 30 juin 2015, ce qui est une baisse par rapport au 31 décembre 2014 lorsque celle-ci s'élevait à 4,3 ans. Cette baisse provient essentiellement du fait que l'échéance de quelques contrats importants se rapproche. Pour les locataires importants (ceux au-dessus de 10.000 m² de hall d'entreposage) la prochaine échéance ne se situe que dans 3,9 ans (4,2 ans au 31 décembre 2014).



Evaluation du portefeuille

Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers au 30 juin 2015:

Expert immobilier	Immeuble évalué	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield	Immeubles de bureaux et 2 immeubles logistiques	396.449	406.360
Stadim	Immeubles logistiques (excepté 2 immeubles logistiques)	239.277	245.259
Total		635.726	651.619

Rénovation de l'immeuble de bureaux Sky Building

En 2014 la société a décidé de procéder à une rénovation approfondie des installations techniques et de l'aménagement intérieur de l'immeuble Sky Building qui est situé à Berchem (Anvers) et date de la fin des années 80. C'est avec succès que la société a mené des discussions avec les tous locataires actuels. Une proposition leur été faite pour aménager au niveau interne dans les espaces nouvellement aménagés dans l'immeuble. Entre-temps, les travaux au deuxième, troisième et quatrième étage sont pratiquement terminés, et quasiment tous les locataires ont déjà aménagé dans leur nouvel espace.

Il y a, en outre, la rénovation des installations techniques et de l'aménagement intérieur, des projets pour embellir la façade. Le permis sera déposé au troisième trimestre

2015 et en cas d'avis favorable les travaux peuvent déjà commencer au dernier trimestre 2015. La solution qui a été choisie peut être réalisée sans nuisance structurelle pour les locataires.

Au rez-de-chaussée et au premier étage des plans sont élaborés pour créer un second "RE:Flex – flexible business hub" (comme à Malines), avec des emplacements de co-working, des salles de réunions et du catering.

Pour finir, Intervest Offices & Warehouses aménagera à la mi-août ses bureaux dans le Sky Building (cinquième et sixième étage) et transférera son siège social à 2600 Berchem-Anvers, Uitbreidingsstraat 66.

"Intervest Offices & Warehouses fournit non seulement un service impeccable et personnalisé mais pense aussi de façon proactive afin de répondre aux besoins de Cheops, une société informatique en pleine expansion. Par conséquent la proposition compétitive et créative d'Intervest Offices & Warehouses nous a par conséquent persuadés d'étendre et de prolonger en toute confiance notre contrat de bail. Nous nous réjouissons de la collaboration à long terme."

Marc Geerts-Claes – Finance & Administration Director - Cheops Technology – Locataire De Arend à Edegem

De Arend



1.5 Situation de marché de l'immobilier professionnel en 2015⁵

Le marché de bureaux

Au premier semestre 2015, le take-up de bureaux sur le marché belge des bureaux s'élève à environ 193.000 m², ce qui représente une baisse d'environ 165.000 m² par rapport au premier semestre 2014. En 2015 aucune transaction importante dépassant 6.000 m² a été notée tandis qu'au premier semestre 2014, 15 transactions avaient déjà été réalisées. Les loyers nets, notamment dans les régions où l'inoccupation est élevée, sont encore sous pression mais à ce niveau le pire semble être passé. Il est supposé que la nouvelle offre limitée et l'activité sur le marché entraîneront une légère reprise, aussi bien en qui concerne les prix que de la demande. D'autre part, il est plus que probable qu'un nombre croissant de projets de développements verront le jour et résulteront en une augmentation au niveau de l'offre.

L'intérêt pour des investissements dans l'immobilier de bureaux reste au même niveau ce qui confirme la tendance qui avait déjà commencé en 2014. Les investissements dans l'immobilier de bureaux comprennent au premier semestre 2015, € 640 millions, ce qui est inférieur d'environ € 400 millions au volume réalisé au premier semestre 2014 lorsqu'une transaction importante avait été réalisée par Cofinimmo lors de la vente de North Galaxy pour € 475 millions. La moyenne quinquennale pour le premier semestre sur le marché des bureaux se situe aux environs de € 830 millions.

Bien que l'intérêt se porte momentanément encore principalement sur des produits core, et pour lesquels les rendements accusent même une légère baisse, il semble qu'il y ait un intérêt croissant de la part d'investisseurs pour des produits non-core, bien que le nombre de transactions conclues dans ce segment reste limité. Il y a actuellement un grand nombre de produits non-core en chantier et il est supposé qu'au deuxième semestre 2015 un nombre de transactions seront réalisées.

Mechelen Campus



Le marché de l'immobilier logistique

Le take-up dans le segment logistique et semi-industriel correspond momentanément à la moyenne quinquennale. Le take-up total s'élève au premier semestre 2015 à environ 540.000 m². En comparaison au premier semestre 2014 qui était très fort, cela représente en effet une baisse de 29%. Le marché est principalement stimulé par les demandes importantes, venant surtout du secteur de la vente au détail et de l'e-commerce. L'offre limitée sur l'axe Bruxelles-Anvers pousse certains utilisateurs vers d'autres axes, tels que l'axe Anvers-Liège et Anvers-Gand.

Le marché du développement, pour lequel la croissance durable de l'économie est encore incertaine, ne répond toutefois pas à la demande à court terme et se concentre essentiellement sur des projets build-to-suit. Etant donné l'offre limitée les loyers affichent actuellement un potentiel à la hausse.

Le marché de l'investissement du segment logistique et semi-industriel a réalisé un volume d'environ € 178 millions au premier semestre 2015, ce qui est plus élevé que les années précédentes. Malgré l'intérêt toujours croissant pour l'immobilier logistique de la part d'investisseurs locaux et internationaux, les bons produits restent rares sur le marché de l'investissement. La forte demande vis-à-vis de l'offre limitée donnera plus que probablement lieu à court ou moyen terme à un aiguisement des rendements.

Herentals Logistics 1





1.6 Analyse des résultats⁶

Au premier semestre 2015, les **revenus locatifs** d'Intervest Offices & Warehouses augmentent de 16% ou approximativement à € 3,2 millions et atteignent € 23,0 millions (€ 19,8 millions), principalement en raison de l'acquisition des sites logistiques à Opglabbeek en décembre 2014 et à Liège en février 2015. Les deux sites génèrent ensemble des revenus locatifs d'environ € 5,3 millions sur base annuelle. Les revenus locatifs dans le portefeuille de bureaux ont légèrement augmenté au premier semestre 2015 par rapport au premier semestre 2014 suite aux indexations et locations.

La **récupération des charges immobilières** comporte au premier semestre 2015 un revenu de € 2,8 millions (€ 0,4 million) qui se rapporte à la prise en résultat des indemnités de remise en état allouées des locataires qui partent dans le portefeuille de bureaux. En effet, Intervest Offices & Warehouses a conclu début 2015 un accord avec son locataire Deloitte pour faire correspondre la date de départ pour les 3 immeubles concernés (Diegem Campus 1 et 2 et Hermes Hills, au total approximativement 20.000 m²) dont les échéances se situaient initialement en 2016 et 2017 et pour la fixer au 31 décembre 2016. Dans ce cadre, le coût de la remise en état à la charge du locataire en vertu des contrats de bail a été évalué à € 2,5 millions et il a été convenu que Deloitte payerait ce montant en 2016. Cette indemnité sera utilisée pour la remise en état et la rénovation des immeubles.

Les **charges immobilières** s'élèvent au 30 juin 2015 à € 3,0 millions (€ 2,2 millions). La hausse provient principalement de l'acquisition de deux sites logistiques, de la pose sur quelques toits d'une couverture durable, du relooking des halls d'entrée du parc de bureaux Intercity Business Park à Malines et de l'augmentation de l'effectif pour la gestion des biens immobiliers.

Les **frais généraux** s'élèvent au premier semestre 2015 à € 0,8 million et restent ainsi au même niveau comparé au premier semestre 2014 (€ 0,8 million).

L'augmentation des revenus locatifs et les indemnités de remise en état allouées des locataires qui partent, partiellement compensée par l'augmentation des charges immobilières font en sorte que le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de € 4,7 millions ou environ 27%, atteignant € 21,9 millions (€ 17,2 millions).

Au premier semestre 2015 les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à - € 2,3

millions (- € 2,6 millions). La juste valeur du portefeuille immobilier existant (excepté les investissements et désinvestissements) a baissé de € 2,3 millions au premier semestre 2015 et est principalement à attribuer au portefeuille de bureaux. La juste valeur du portefeuille logistique est restée quasiment inchangée.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)** s'élève au premier semestre 2015 à - € 6,2 millions par rapport à - € 5,7 millions au premier semestre 2014. Le taux d'intérêt moyen de la société s'élève au premier semestre 2015 à environ 4,0% y compris les marges bancaires (4,1%). L'augmentation des frais de financement résulte principalement de l'acquisition des deux sites logistiques et de l'émission d'un emprunt obligataire en mars 2014 de € 60 millions pour le refinancement de l'emprunt obligataire existant de € 75 millions qui est venu à échéance en juin 2015 et a été remboursé.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent la baisse 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 (- € 0,7 million).

Le **résultat net** d'Intervest Offices & Warehouses s'élève pour le premier semestre 2015 à € 14,2 millions (€ 7,9 millions) et peut être réparti comme suit:

- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 15,6 millions (€ 11,5 millions) ou une augmentation de € 4,1 millions ou 36%, résultant principalement de la hausse des revenus locatifs et de l'augmentation des indemnités allouées des locataires qui partent.
- le **résultat sur portefeuille** d'un montant de - € 2,2 millions (- € 2,9 millions)
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** d'un montant de € 0,7 million (- € 0,7 million).

Compte tenu des 16.239.350 actions copartageantes cela représente pour le premier semestre 2015 un **résultat d'exploitation distribuable** par action de € 0,96 (€ 0,78).

Dans le bilan consolidé les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement de la société. Au 30 juin 2015, la juste valeur de ces immeubles de placement s'élève à € 636 millions (€ 609 millions au 31 décembre 2014).

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Rapport financier semestriel du conseil d'administration
pour la période du 01.01.2015 au 30.06.2015

Les **actifs courants** s'élèvent à € 19 millions (€ 9 millions au 31 décembre 2014) et se composent de € 6 millions de créances commerciales (principalement les facturations anticipées des loyers pour le troisième trimestre 2015 et les indemnités de remise en état non encore

reçues des locataires qui partent), également de € 5 millions de créances fiscales et autres actifs courants et de € 7 millions de comptes de régularisation (dont € 4 millions suite à IFRIC 21 comme décrit à la note 2.6. "Principes de reporting financier").

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	14.777.342	14.777.342
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.161.835	14.672.873	14.487.974
Résultat net (6 mois/1 an/6 mois) (€)	0,88	1,11	0,54
Résultat d'exploitation distribuable (6 mois/1 an/6 mois) (€)	0,96	1,56	0,78
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,08	19,46	18,91
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,02	20,36	19,9
Capitalisation boursière (millions €)	347	363	327
Cours boursier à la date de clôture (€)	21,385	22,50	22,11
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	12%	16%	17%
Taux d'endettement (max. 65%) (%)	50,2%	46,6%	49,8%

Intercity Business Park, Biocartis (ci-dessous)



Au 30 juin 2015, après paiement du dividende 2014, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,08 (€ 19,46 au 31 décembre 2014). Le cours boursier de l'action Intervest Offices & Warehouses (INTO) s'élève au 30 juin 2015 à € 21,385 de sorte que l'action cote avec une prime de 12% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Pour la distribution du dividende de l'exercice 2014 les actionnaires d'Intervest Offices & Warehouses ont opté pour 14,86% 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 27 mai 2015 à un renforcement des **capitaux propres** d'Intervest Offices & Warehouses de € 2,3 millions (augmentation de capital et prime d'émission) par la création de 95.444 actions nouvelles, de sorte que le nombre total des actions Intervest Offices & Warehouses s'élève à 16.239.350 unités depuis le 27 mai 2015. Les actions nouvelles créées sont copartageantes dans le résultat de la société depuis le 1 janvier 2015.

Les **passifs non courants** comprennent principalement les dettes financières non courantes d'un montant de € 240 millions (€ 171 millions au 31 décembre 2014).

Ceux-ci se composent essentiellement des financements bancaires à long terme d'un montant de € 181 millions, dont l'échéance se situe après le 30 juin 2016 et des emprunts obligataires émis en mars 2014 dont le revenu net s'élève à € 59 millions. D'autre part les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 4 millions des couvertures de cash-flow conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 102 millions (€ 127 millions au 31 décembre 2014) et se composent de € 82 millions de dettes financières courantes (prêts bancaires échéant avant le 30 juin 2016), de € 6 millions de dettes commerciales et autres dettes courantes et de € 13 millions de comptes de régularisation.

Au 30 juin 2015, le **taux d'endettement** de la société s'élève à 50,2% (46,6% au 31 décembre 2014). L'augmentation de 3,6% par rapport au 31 décembre 2014 résulte principalement de la distribution du dividende de l'exercice 2014 et de l'acquisition du site logistique à Liège.

EPRA - Chiffres clés par action ⁷	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
EPRA Résultat par action (€)	0,97	1,57	0,79
EPRA VAN par action (€)	19,35	19,77	19,28
EPRA VANNN par action (€)	18,72	19,02	18,48
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (%)	6,5%	6,4%	6,2%
EPRA RIN Ajusté (%)	6,9%	6,9%	6,7%
EPRA Taux de vacance locative (%)	13,2%	14,8%	16,3%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (%)	17,0% ⁸	15,2%	13,8%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (%)	14,8%	13,3%	11,9%

⁷ Le commissaire a vérifié si les ratios "EPRA Résultats", "EPRA VAN" et "EPRA VANNN" avaient été calculés conformément aux définitions reprises dans les "EPRA BPR" de décembre 2014 et si les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés.

⁸ L'augmentation du EPRA Ration de coûts par rapport au 31 décembre 2014 provient essentiellement de l'acquisition de sites logistiques à Opglabbeek et à Liège, de la pose sur quelques toits d'une couverture durable, du relooking des halls d'entrée du parc de bureaux Intercity Business Park à Malines et de l'augmentation de l'effectif pour la gestion des biens immobiliers.

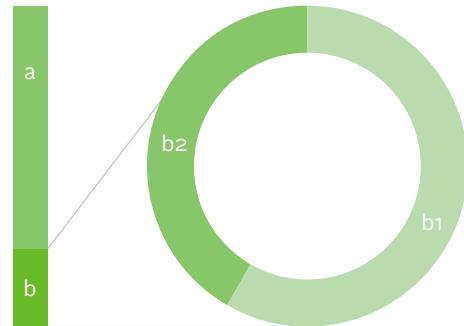
1.7 Structure financière au 30 juin 2015

Suite au remboursement de l'emprunt obligataire le 29 juin 2015 et à la conclusion ou la prolongation de trois financements à long terme (voir ci-dessous note

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

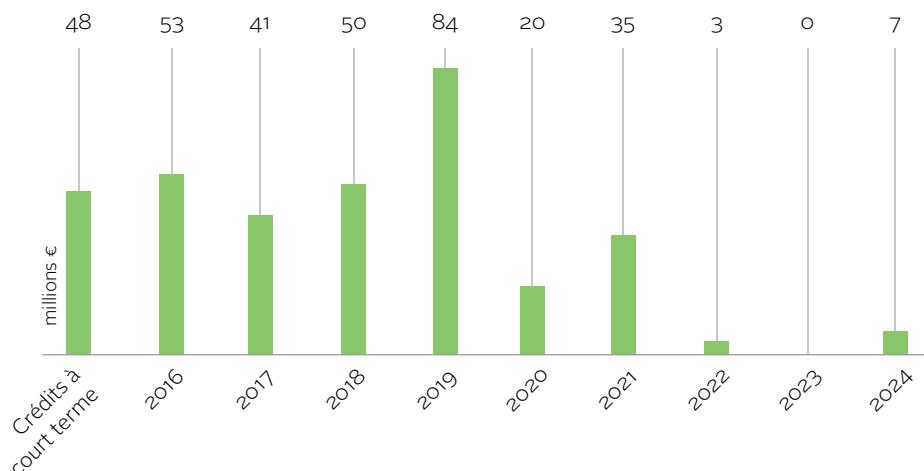
Principales caractéristiques de la structure financière au 30 juin 2015

- Montant des dettes financières: € 322 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers).
- 76% de financements à long terme pour une durée moyenne restante de 3,7 ans.
- 24% de financements à court terme se composent de 14% de financements à durée illimitée (€ 48 millions), de 10% de crédits qui viennent à échéance début 2016 (€ 34 millions).
- € 19 millions de lignes de crédit non utilisées auprès des institutions financières pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité de la société
- Dates d'échéance des lignes de crédit réparties entre 2016 et 2024.
- Répartition des dettes financières auprès de 8 institutions financières européennes et les obligataires.
- 66% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt, 34% ont un taux d'intérêt variable. Au 30 juin 2015, 70% des financements utilisés ont un taux fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 30% a un taux d'intérêt variable.
- Les taux d'intérêt sont fixés pour une période restante de 4,0 ans en moyenne.
- Taux d'intérêt moyen pour le premier semestre 2015: 4,0% y compris les marges bancaires (4,1% pour le premier semestre 2014).



a	Crédits à long terme	76%
b	Crédits à court terme	24%
b1	Crédits à durée illimitée	14%
b2	Crédits échéant dans l'année	10%

- Valeur de marché des dérivés financiers: € 4,3 millions en négatif.
- Taux d'endettement de 50,2% (maximum légal: 65%) (46,6% au 31 décembre 2014).
- Au premier semestre 2015, il y a eu aux covenants contractés existants une modification relative au taux d'endettement maximum de la SIR et ce suite au changement de la structure d'actionnariat au 17 juin 2015. Au 30 juin 2015 la SIR remplit les conditions de ses covenants.





Note à l'évolution du taux d'endettement

Afin de garantir une politique proactive du taux d'endettement, une SIR ayant un taux d'endettement qui dépasse 50% doit, conformément à l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR, rédiger un plan financier. Ce plan comprend un schéma d'exécution contenant une description des mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65% des actifs consolidés.

La politique d'Intervest Offices & Warehouses consiste à maintenir un taux d'endettement inférieur à 55%.

Au 30 juin 2015, le taux d'endettement d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 50,2%, dépassant ainsi le seuil de 50%. Tel dépassement a eu lieu pour la première fois au 30 septembre 2011 avec un taux d'endettement de 50,5%. Ensuite le taux d'endettement a toujours fluctué entre 46% et 52%. Au cours de son histoire le taux d'endettement d'Intervest Offices & Warehouses n'a jamais dépassé le seuil légal de 65%.

L'augmentation du taux d'endettement de 3,6% passant de 46,6% au 31 décembre 2014 à 50,2% au 30 juin 2015 résulte essentiellement de l'acquisition du site logistique à Liège et du paiement du dividende de l'exercice 2014.

Sur base du taux d'endettement actuel de 50,2% au 30 juin 2015, Intervest Offices & Warehouses dispose encore d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 278 millions⁹, sans toutefois dépasser le taux d'endettement maximum de 65%. Il est encore possible d'investir environ € 160 millions avant de dépasser le taux d'endettement de 60% et € 70 millions avant d'atteindre 55%.

Les évaluations du portefeuille immobilier ont également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la structure actuelle du capital, le taux d'endettement maximum de 65% ne serait dépassé qu'en cas d'une réduction de valeur éventuelle des immeubles de placement d'environ 150 millions ou 24% par rapport au portefeuille immobilier de € 636 millions au 30 juin 2015. Sur base d'une évolution constante des loyers existants cela signifie une augmentation du rendement, utilisé pour la détermination de la valeur d'investissement des biens immobiliers, de 2,3% en moyenne (de 7,6% en moyenne à 9,9% en moyenne). Sur base d'un rendement constant, utilisé pour la détermination de la valeur d'investissement des biens immobiliers, cela représente une baisse des loyers existants de € 11,6 millions ou 24%.

Intervest Offices & Warehouses estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau acceptable et qu'il offre suffisamment de marge pour faire face à d'éventuelles réductions de valeur des biens immobiliers.

Sur base de la rédaction du plan financier actuel il faut s'attendre à ce que le taux d'endettement d'Intervest Offices & Warehouses fluctue dans le courant de 2015 et 2016 entre 47% et 51%, et ceci par rapport au 50,2% au 30 juin 2015.

Cette estimation tient compte des suppositions théoriques suivantes:

- aucun investissement ou désinvestissement au deuxième semestre 2015, ni en 2016
- la réservation du bénéfice qui tient compte du bénéfice de l'exercice 2015 et du paiement du dividende pour l'exercice 2015
- un dividende optionnel en mai 2016 où le potentiel d'investissement ainsi disponible sera utilisé pour le renforcement du bilan
- une valeur stable du portefeuille immobilier de la société.

Cette prévision peut toutefois être influencée par des événements imprévus. A cet effet il est référé plus spécifiquement au chapitre "Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques" du Rapport du conseil d'administration du Rapport annuel 2014.

Le conseil d'administration d'Intervest Offices & Warehouses est d'avis que le taux d'endettement ne dépassera pas 65% et que momentanément, en fonction des tendances économiques et immobilières actuelles, les investissements planifiés et l'évolution attendue des capitaux propres de la société, des mesures supplémentaires ne doivent pas être prises.

La société suivra attentivement l'évolution du taux d'endettement, prendra les mesures protectrices nécessaires si des événements imprévus pouvant avoir un impact relativement important sur les prévisions formulées dans ce plan se produisaient et communiquera le cas échéant immédiatement.

9 Lors de ce calcul il est tenu compte dans le dénominateur de la fraction (dettes pour le calcul du taux d'endettement/ total de l'actif) des investissements potentiels effectués.

1.8 L'action Intervest Offices & Warehouses et changement de la structure d'actionnariat

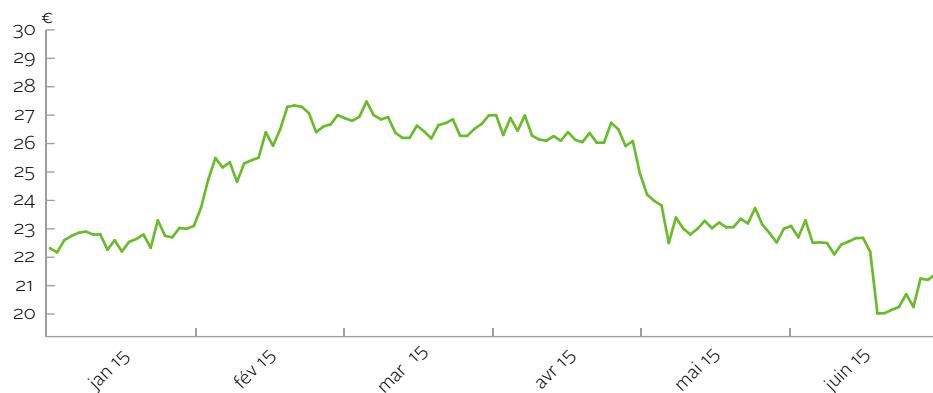
Intervest Offices & Warehouses, une société immobilière réglementée publique, est cotée sur la Bourse de Bruxelles depuis 1999.

Au 30 juin 2015, l'action Intervest Offices & Warehouses (INTO) a clôturé le semestre 2015 à € 21,385 par rapport à € 22,50 au 31 décembre 2014. Par conséquent, le cours de l'action de la société a baissé au premier semestre 2015 d'environ 5%. L'action est cotée au 30 juin 2015 avec une prime de 12%.

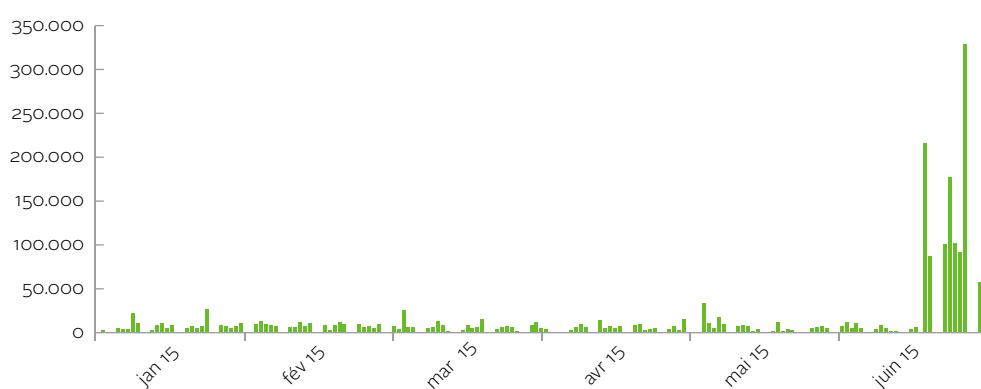
Le 17 juin 2015 NSI nv ("NSI") a vendu 5.680.000 actions Intervest Offices & Warehouses, ou 35% du capital de la société, par un placement privé réussi au moyen d'un accelerated book build. Les actions ont été placées auprès d'une large base d'investisseurs belges et internationaux, à un prix de € 19,50 par action.

L'élargissement de la base d'actionnaires, reposant sur plusieurs actionnaires de référence, offre un meilleur accès au marché des capitaux et augmente la liquidité de l'action. La société peut ainsi continuer à se développer et à agrandir la proportion d'immobilier logistique dans le portefeuille.

Evolution du cours boursier au premier semestre 2015



Volumes traités au premier semestre 2015



Au 30 juin 2015 les actionnaires suivants sont connus par la société¹⁰:

Nom	Nombre d'actions	%
NSI Groupe	2.476.241	15,25%
NSI SA Antareslaan 69-75, NL-2130 KA Hoofddorp (société mère de NSI Beheer II bv qui à son tour a le contrôle de Vastned Offices Benelux Holding bv - VastNed Offices Benelux Holding bv qui à son tour a également le contrôle de VastNed Offices Belgium Holdings bv qui à son tour a le contrôle de Belle Etoile SA)	0	0,00%
VastNed Offices Benelux Holding bv	2.451.635	15,10%
Belle Etoile SA	24.606	0,15%
FPIM/SFPI (y compris le Groupe Belfius)	1.680.000	10,35%
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij SA/ Société Fédérale de Participations et d'Investissement SA (FPIM/SFPI) Avenue Louise 32-46A, B-1050 Bruxelles (société mère de la Banque Belfius SA, qui à son tour est la société mère de Belfius Assurances SA, qui à son tour est la société mère de Belins Finance SA, qui à son tour est la société mère d'IWI International Wealth Insurer SA)	0	0,00%
Belfius Assurances SA	1.200.000	7,39%
IWI International Wealth Insurer SA Grand-Duché de Luxembourg	480.000	2,96%
Petercam	498.742	3,07%
Petercam SA Place Sainte-Gudule 19, B-1000 Bruxelles (qui à son tour à le contrôle de Petercam Institutional Asset Management SA)	0	0,00%
Petercam Institutional Asset Management SA	498.742	3,07%
BlackRock	493.742	3,04%
BlackRock, Inc. 55 East 52nd Street, New York, NY 10055, U.S.A. (qui détient le contrôle ultime des sociétés mentionnées ci-dessous)	0	0,00%
BlackRock Asset Management Canada Limited	7.643	0,05%
BlackRock Asset Management Ireland Limited	239.651	1,48%
BlackRock Asset Management North Asia Limited	321	0,00%
BlackRock Fund Advisors	134.143	0,83%
BlackRock Fund Managers Limited	10.513	0,06%
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	96.868	0,60%
BlackRock International Limited	4.603	0,03%
Public	11.090.625	68,29%
TOTAL	16.239.350	100,00%

Le 20 juillet 2015 la société a reçu une notification de transparence de la part de Petercam indiquant que l'actionnariat s'élève à partir du 15 juillet 2015 à 2,98%.

¹⁰ Les notifications complètes ainsi que la structure de l'actionnariat peuvent également être consultées sur le site web d'Intervest Offices & Warehouses sous les rubriques http://corporate.intervest.be/fr/offices/corporate/gouvernance_dentreprise/actionnariat/

1.9 Risques pour les mois restants de 2015

Intervest Offices & Warehouses estime que les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice 2015 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 2015. En outre, il existe au sein de la société au niveau des risques débiteurs des procédures de contrôle internes claires et efficaces pour limiter ce risque.
- **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 négative sur l'évaluation des immeubles sur le marché de l'immobilier belge.
- **Evolution des taux d'intérêt:** Suite au financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement de la société 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 2015, 70% des crédits utilisés se composent de financements à taux d'intérêt fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. Seulement 30% 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.

Herentals Logistics 2





1.1O Prévisions pour 2015

Dans le rapport annuel 2014 Intervest Offices & Warehouses avait formulé ses objectifs pour 2015 dont certains ont déjà été réalisés au premier semestre 2015.

Compte tenu des défis sur le marché des bureaux et étant donné que la Belgique est la plaque tournante logistique en Europe, l'accent en 2015 continue à se porter pour les investissements et les désinvestissements sur le glissement de la proportion dans le portefeuille immobilier pour évoluer à terme à une répartition environ égale entre la part des bureaux et la part logistique en vue d'arriver à une proportion de respectivement 40%-60%. 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 se concentre sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles, la part logistique sur les axes Anvers-Bruxelles et Anvers-Liège.

Intervest Offices & Warehouses poursuit sa stratégie d'investissement dont le but est d'accroître la proportion de l'immobilier logistique dans le portefeuille. En février 2015 un site logistique de 52.000 m² a ainsi été acquis à un emplacement de premier ordre à Liège pour € 28,6 millions de sorte de la proportion de l'immobilier logistique dans l'ensemble du portefeuille immobilier a augmenté de 3%, atteignant 48% au 30 juin 2015.

Veiller à retenir les locataires à long terme en prolongeant de la durée des contrats de bail reste le défi de l'asset management tout comme continuer à stabiliser et si possible améliorer le taux d'occupation.

Etant donné qu'il est supposé que la croissance économique restera limitée en 2015, Intervest Offices & Warehouses tend à stabiliser le volume des nouvelles locations, des prolongations et des extensions dans le marché de bureaux et de l'accroître dans la partie logistique du portefeuille. La société tentera de renégocier de façon proactive un certain nombre de contrats de bail importants.

Dans ce cadre un certain nombre de contrats de bail importants ont déjà été renégociés au cours du premier semestre 2015.

En outre, en ce qui concerne les bureaux le développement de la stratégie 'l'immobilier comme prestataire de service' se poursuit, étant donné d'une part le succès croissant des solutions clés en mains (des solutions sur mesure pour l'aménagement complet de bureaux) et d'autre part l'offre supplémentaire de prestations de service.

Dans le cadre d'entreprendre de manière socialement responsable l'attention principale se porte sur une politique énergétique durable. La société continuera à présenter les immeubles dans son portefeuille en vue d'obtenir le certificat BREEAM. Le monitoring énergétique et le relighting sont prioritaires.

En 2015 Intervest Offices & Warehouses ne doit effectuer aucun refinancement et il est supposé que les frais de financements baisseront après le remboursement de l'emprunt obligataire de € 75 millions qui a eu lieu le 29 juin 2015.

Sur base des résultats semestriels et des prévisions au 30 juin 2015 le dividende brut pour l'exercice 2015 sera plus élevé que l'année précédente. Ce résultat provient principalement de la hausse des revenus locatifs suite à l'acquisition des sites logistiques à Opglabbeek en décembre 2014 et à Liège en février 2015, à l'augmentation des indemnités de remise en état allouées des locataires qui partent et aux frais de financement moins élevés au deuxième semestre 2015.

Intervest Offices & Warehouses s'attend à un résultat d'exploitation distribuable pour l'exercice 2015 qui se situe entre € 1,78 et € 1,89 par action (€ 1,56 pour l'exercice 2014) excepté des fluctuations imprévues du taux d'intérêt et sans tenir compte de désinvestissements. Compte tenu d'un taux de distribution de 90% un dividende brut par action qui se situe entre € 1,60 et € 1,70 (€ 1,40 pour l'exercice 2014) sera offert aux actionnaires. Sur base du cours boursier de clôture au 30 juin 2015 (€ 21,385) ceci revient à un rendement brut du dividende entre 7,5% et 7,9%.



2. CHIFFRES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

2.1 Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	30.06.2015	30.06.2014
Revenus locatifs	23.023	19.844
Charges relatives à la location	27	-9
RÉSULTAT LOCATIF NET	23.050	19.835
Récupération de charges immobilières	2.812	369
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7.096	6.516 ¹¹
Frais incomptant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-211	-81
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7.096	-6.516 ¹¹
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	41	77
RÉSULTAT IMMOBILIER	25.692	20.200
Frais techniques	-785	-531
Frais commerciaux	-173	-80
Charges et taxes sur immeubles non loués	-519	-393
Frais de gestion immobilière	-1.317	-1.197
Autres charges immobilières	-237	-21
Charges immobilières	-3.031	-2.222
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	22.661	17.978
Frais généraux	-848	-789
Autres revenus et charges d'exploitation	93	27
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	21.906	17.216
Résultat sur ventes des immeubles de placement	120	-589
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.331	-2.572
Autre résultat sur portefeuille	29	247
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	19.724	14.302
Revenus financiers	6	37
Charges d'intérêt nettes	-6.167	-5.767
Autres charges financières	-4	-3
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	728	-695
RÉSULTAT FINANCIER	-5.437	-6.428
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	14.287	7.874
Impôts	-127	-18
RÉSULTAT NET	14.160	7.856

¹¹ Les chiffres comparatifs sont adaptés à IFRIC 21 qui est d'application sur les comptes annuels 2015 (voir "Principes pour la rédaction des chiffres semestriels" à la note 2.6 de ce rapport financier semestriel).

en milliers €	30.06.2015	30.06.2014
RÉSULTAT NET	14.160	7.856
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	15.614	11.465
Résultat sur portefeuille	-2.182	-2.914
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	728	-695
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	14.161	7.857
Intérêts minoritaires	-1	-1
RÉSULTAT PAR ACTION		
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	14.777.342
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.161.835	14.487.974
Résultat net (€)	0,88	0,54
Résultat net dilué (€)	0,88	0,54
Résultat d'exploitation distribuable	0,96	0,78

2.2 Résultat global consolidé résumé

en milliers €	30.06.2015	30.06.2014
RÉSULTAT NET	14.160	7.856
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	0	128
RÉSULTAT GLOBAL	14.160	7.984
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	14.161	7.985
Intérêts minoritaires	-1	-1

2.3 Bilan consolidé résumé

ACTIF en milliers €	30.06.2015	31.12.2014
Actifs non courants	637.227	609.722
Immobilisations incorporelles	8	16
Immeubles de placement	635.726	609.476
Autres immobilisations corporelles	239	215
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.254	15
Actifs courants	19.264	8.868
Créances commerciales	6.288	3.861
Créances fiscales et autres actifs courants	5.170	1.655
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.202	1.259
Comptes de régularisation	6.604	2.093
TOTAL DE L'ACTIF	656.491	618.590

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.06.2015	31.12.2014
CAPITAUX PROPRES	309.944	314.167
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	309.910	314.132
Capital	147.980	147.110
Primes d'émission	84.220	82.785
Réserves	63.549	67.945
Résultat net de l'exercice	14.161	16.292
Intérêts minoritaires	34	35
PASSIF	346.547	304.423
Passifs non courants	244.859	177.162
Dettes financières non courantes	239.924	171.478
<i>Etablissements de crédit</i>	180.562	112.184
<i>Emprunt obligataire</i>	59.359	59.291
<i>Location-financement</i>	3	3
Autres passifs financiers non courants	4.337	5.066
Autres passifs non courants	598	618
Passifs courants	101.688	127.261
Provisions	0	172
Dettes financières courantes	82.062	112.465
<i>Etablissements de crédit</i>	82.061	37.533
<i>Emprunt obligataire</i>	0	74.925
<i>Location-financement</i>	1	7
Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.489	3.656
Autres passifs courants	187	187
Comptes de régularisation	12.950	10.781
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	656.491	618.590

2.4 Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	30.06.2015	30.06.2014
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	1.259	691
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation	5.743	10.114
Résultat d'exploitation	19.724	14.302
Intérêts payés	-8.920	-7.071
Autres éléments non opérationnels	604	-679
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	-1.139	3.914
• Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	64	70
• Résultat sur ventes des immeubles de placement	-120	589
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.331	2.572
• Autre résultat sur portefeuille	-29	-247
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-728	695
• Etalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires	-157	247
• Indemnités de remise en état non encore reçues	-2.500	0
• Autres transactions de nature non cash-flow	0	-12
Variation du besoin en fonds de roulement	-4.526	-352
Mouvement de l'actif	-4.578	270
Mouvement du passif	52	-622
2. Flux de trésorerie des activités d'investissements	-19.545	-913
Investissements dans des immeubles de placement existants	-2.139	-2.808
Extensions des immeubles de placement existants	0	-139
Acquisitions des actions de sociétés immobilières	-20.987	0
Revenus de la vente des immeubles de placement	3.663	2.038
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles	-82	-4
3. Flux de trésorerie des activités de financement	13.745	-9.546
Remboursement d'emprunts	-86.479	-60.746
Retrait d'emprunts	118.622	7.000
Emission emprunt obligataire	0	59.190
Remboursement de passifs de location-financement	-6	-4
Passifs non courants reçus/remboursés comme garantie	-9	9
Paiement de dividendes	-18.383	-14.995
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DU SEMESTRE	1.202	346



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 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 des 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
Bilan au 31 décembre 2014	147.110	82.785	67.945	16.292	35	314.167
Résultat global du premier semestre 2015				14.161	-1	14.160
Transferts par l'affectation du résultat 2014:						
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			-5.685	5.685		0
Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-719	719		0
Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée			-344	344		0
Transfer aux résultats reportés des exercices précédents			2.352	-2.352		0
Emission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2014	870	1.435				2.305
Dividende de l'exercice 2014				-20.688		-20.688
Bilan au 30 juin 2015	147.980	84.220	63.549	14.161	34	309.944



2.6 Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés

Compte de résultats consolidés résumés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ		Bureaux	Immeubles logistiques	Corporate	Total
en milliers €		30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014
Revenus locatifs	12.647	12.139	10.376	7.705	23.023
Charges relatives à la location	5	1	22	-10	27
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	2.556	335	86	30	2.642
RÉSULTAT IMMOBILIER	15.208	12.475	10.484	7.725	25.692
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	13.368	11.062	9.384	6.984	-830
Résultat sur ventes des immeubles de placement	172	0	-52	-589	120
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.352	-2.126	21	-446	-2.331
Autre résultat sur portefeuille	-335	-62	364	309	247
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	10.853	8.874	9.717	6.258	-830
Résultat financier				-5.437	-5.437
Impôts				-127	-18
RÉSULTAT NET	10.853	8.874	9.717	6.258	-6.410
				-7.276	14.160
					7.856
SEGMENTATION D'ACTIVITÉ: CHIFFRES CLÉS		Bureaux	Immeubles logistiques	Total	
en milliers €		30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014
Juste valeur des immeubles de placement	332.468	336.751	303.258	241.052	635.726
Valeur d'investissement des immeubles de placement	340.780	345.170	310.839	247.078	651.619
Surface locative totale (m ²)	229.669	229.669	487.244	367.045	716.913
Taux d'occupation des immeubles de placement (%)	84%	83%	93%	90%	88%
					85%

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Rapport financier semestriel du conseil d'administration pour la période du 01.01.2015 au 30.06.2015



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Rapport financier semestriel du conseil d'administration
pour la période du 01.01.2015 au 30.06.2015

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 2014.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur à partir de l'exercice qui prend au 1 janvier 2015

Les normes suivantes modifiées par lIASB et les interprétations émises par lIFRIC sont d'application pour la période actuelle mais n'ont pas d'impact matériel sur la présentation, les notes ou les résultats de la société: Annual Improvements to IFRSs (2010-2012) (1/2/2015); Annual Improvements to IFRSs (2011-2013) (1/1/2015); Amendments to IAS 19 Employee Benefits – Employee Contributions (1/2/2015).

IFRIC 21 – Levies (1/7/2014) indique en quelles circonstances une taxe doit être prélevée par l'autorité publique et doit être comptabilisée conformément à IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets. Cette interprétation, qui s'applique aux comptes annuels consolidés de 2015, n'a pas d'influence importante sur les comptes annuels consolidés du Groupe, mais influence bien l'évolution du résultat au cours de l'exercice en raison du moment modifié de reconnaissance comme dette et charge au cours de l'exercice du précompte immobilier relatif aux espaces inoccupés. La société ne connaît aucune autre taxe prélevée par une autorité publique où la comptabilisation d'une obligation relative au moment et volume est modifiée en application de cette interprétation.

Normes et interprétations publiées qui ne sont pas encore en vigueur en 2015

Les modifications suivantes qui seront d'application à partir de l'année prochaine ou ultérieurement sont supposées ne pas avoir d'impact matériel sur la présentation, les notes ou les résultats de la SIR: IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (1/1/2018); IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (1/1/2016); IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2017); Amendments to IFRS 11 Joint Arrangements - Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 38 Property, Plant and Equipment and Intangible Assets – Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 41 Agriculture: Bearer Plants (1/1/2016); Annual Improvements to IFRSs (2012-2014) (1/1/2016); Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28 Investment Entities: Applying the Consolidation Exception (1/1/2016); Amendments to IFRS 10 and IAS 28 Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (not yet endorsed in the EU); Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements – Disclosure Initiative (1/1/2016); Amendments to IAS 27 Separate Financial Statements - Equity Method (1/1/2016).

Evolution des immeubles de placement

en milliers €	30.06.2015			30.06.2014		
	Bureaux	Immobilier logistique	Total	Bureaux	Immobilier logistique	Total
Bilan au 1 janvier	332.966	276.510	609.476	337.503	243.206	580.709
• Investissements dans des immeubles de placement existants	1.855	285	2.140	1.374	779	2.153
• Acquisition des actions de sociétés immobilières	0	30.107	30.107	0	0	0
• Extensions des immeubles de placement existants	0	0	0	0	139	139
• Ventes des immeubles de placement	0	-3.666	-3.666	0	-2.627	-2.627
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.353	22	-2.331	-2.126	-445	-2.571
Bilan au 30 juin	332.468	303.258	635.726	336.751	241.052	577.803
AUTRE INFORMATION						
Valeur d'investissement des biens immobiliers	340.780	310.839	651.619	345.170	247.078	592.248

L'acquisition des actions des sociétés immobilières se rapporte à la juste valeur du site logistique d'environ 52.000 m² à Liège à la date d'acquisition en février 2015.

Les ventes des immeubles de placement comprennent au premier semestre 2015 la vente d'un immeuble semi-industriel non stratégique situé Duffel, Notmeir dont la juste valeur s'élève à € 3,7 millions au 31 décembre 2014.

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.

Cochlear, Mechelen Campus



Pharma Logistics (DHL), Mechelen Oude Baan



Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

Pour une mise à jour des futurs revenus locatifs minimaux au 30 juin 2015 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

Une mise à jour de la structure financière d'Intervest Offices & Warehouses au 30 juin 2015 est mentionnée au paragraphe 1.7 (ci-dessus) du rapport de gestion intermédiaire.

Au premier semestre 2015, trois conventions de crédits ont été conclues ou prolongées:

- un crédit qui est venu à échéance (€ 40 millions) en 2015 et qui a été refinancé en janvier 2015 auprès de la même institution financière, à des conditions conformes au marché et des durées jusqu'en 2017 et 2018
- une convention de crédit d'un montant de € 10 millions auprès d'une nouvelle institution financière à des conditions conformes au marché et une durée jusqu'en 2019
- une hausse du financement de € 30 millions auprès d'une institution financière existante pour une durée jusqu'en 2019 pour l'acquisition du site logistique à Liège.

Le 29 juin 2015 l'emprunt obligataire de € 75 millions a été remboursé.

La société a ainsi déjà entièrement finalisé ses financements pour l'exercice 2015.

La société a conclu au premier semestre 2015 des nouvelles conventions de couverture (swaps de taux d'intérêt) pour un montant de € 60 millions et des durées entre 4 et 7 ans (voir ci-dessous aperçu de la juste valeur des dérivés financiers au 30 juin 2015).

Liège (Herstal)





COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Rapport financier semestriel du conseil d'administration
pour la période du 01.01.2015 au 30.06.2015

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 €)	Catégories	Niveau	30.06.2015		31.12.2014			
			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	1.254	1.254	15	15		
Actifs courants								
Créances commerciales	A	2	6.288	6.288	3.861	3.861		
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	5.170	5.170	1.655	1.655		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	1.202	1.202	1.259	1.259		
INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF								
Passifs non courants								
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	239.924	245.776	171.679	175.513		
Autres passifs financiers non courants	C	2	4.337	4.337	5.066	5.066		
Autres passifs non courants	A	2	598	598	618	618		
Passifs non courants								
Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	82.062	82.062	112.465	113.811		
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	6.489	6.489	3.656	3.656		
Autres passifs courants	A	2	187	187	187	187		

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

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

Les instruments financiers sont 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.

Tableau: Juste valeur des dérives financiers au 30 juin 2015

en milliers €	Début	Echéance	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur		
						Oui/Non	30.06.15	31.12.14
1	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Non	-1.775	-2.309
2	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Non	-325	-422
3	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Non	-584	-694
4	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425%	10.000	Non	-575	-681
5	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	-403	-480
6	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	-403	-480
7	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Non	-90	0
8	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Non	-67	0
9	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Non	-70	0
10	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	15.000	Non	-45	0
Autres passifs financiers non courants						-4.337	-5.066	

Ces swaps de taux d'intérêt ont au 30 juin 2015 une valeur de marché négative de - € 4,3 millions (montant notionnel contractuel de € 160 millions), ce qui est fixé sur base trimestrielle par l'institution financière émettrice.

Au 30 juin 2015 Intervest Offices & Warehouses ne classe aucun swap de taux d'intérêt comme couverture de trésorerie. Les fluctuations de valeur de tous les swaps de taux d'intérêt existants sont comptabilisés directement dans le compte de résultats.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Rapport financier semestriel du conseil d'administration
pour la période du 01.01.2015 au 30.06.2015

Parties liées

Au premier semestre 2015 il n'y a pas eu de modifications dans le genre de transactions qui ont lieu entre parties liées par rapport à la description à la Note 22 du Rapport financier du Rapport annuel 2014.

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

La procédure pour éviter un éventuel conflit d'intérêt qui a été appliquée le 23 et 24 avril 2015 se rapportait à la requête de l'actionnaire majoritaire NSI nv (par sa filiale Vastned Offices Benelux Holding bv) de coopérer lors de la préparation d'une éventuelle transaction de vente des actions Intervest Offices & Warehouses détenues par NSI au moyen d'un placement accéléré ("accelerated book building") auprès d'investisseurs institutionnels. La requête comportait que la direction de la société (i) répondrait à des questionnaires de due diligence d'ordre juridique, financier et comptable relatifs à la société dans le cadre de la transaction, (ii) participerait vis-à-vis de certains investisseurs potentiels à des présentations de management concernant la société, (iii) organiserait ou participerait à des roadshows concernant la société et (iv) négocierait le renoncement des banques qui financent la société aux stipulations de changement de contrôle suite à cette transaction.

Droits et obligations conditionnels

Au premier semestre 2015, il n'y a pas eu de changements dans les droits et obligations conditionnels de la société tels que décrits à la Note 26 du Rapport Financier du Rapport annuel 2014, excepté le fait que le Tribunal de Première Instance d'Anvers a donné tort à Intervest Offices & Warehouses dans l'affaire des impositions contestées datant de 1999. Intervest Offices & Warehouses analyse actuellement les possibilités d'une procédure d'appel.

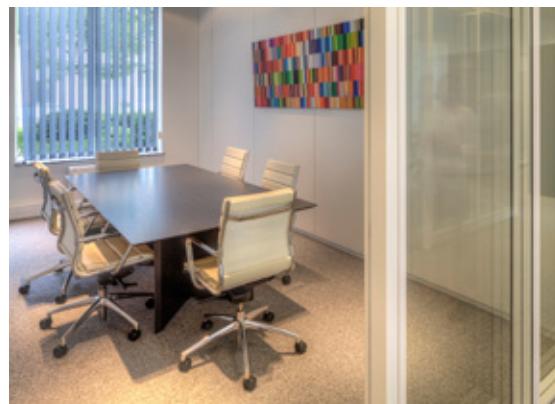
Événements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la date du reporting au 30 juin 2015.

Hammer, Intercity Business Park



Rens Accountants, Mechelen Campus



2.7 Rapport du commissaire

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA,
SOCIETE IMMOBILIERE REGLEMENTEE DE DROIT BELGE

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉE
POUR LE SEMESTRE CLÔTURÉ LE 30 JUIN 2015

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 2015, le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

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

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 656.491(000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 14.161(000) EUR.

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

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

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

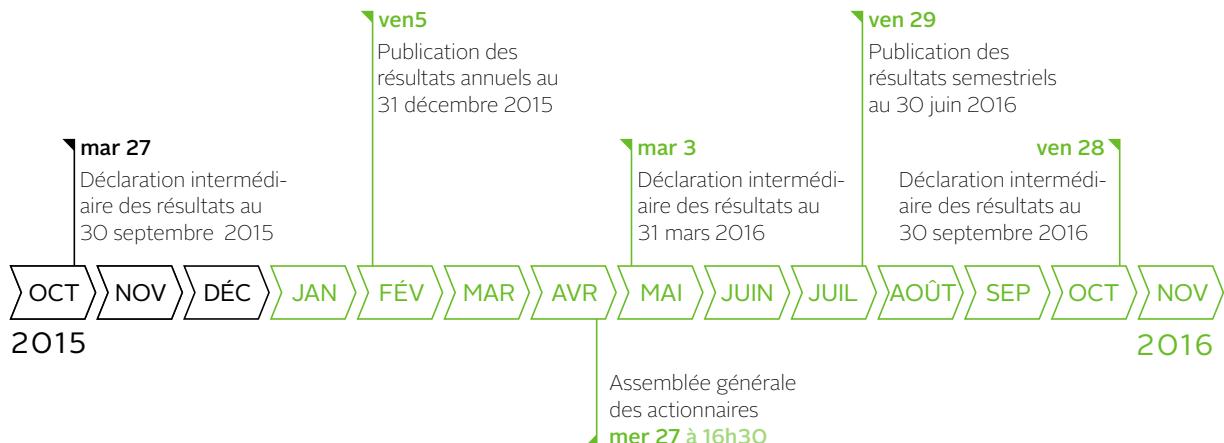
Anvers, le 27 juillet 2015

Le commissaire,

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL
Représentée par Kathleen De Brabander

2.8 Calendrier financier



3. DÉCLARATION RELATIVE AU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Conformément à l'article 13 § 2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007, le conseil d'administration composé de Paul Christiaens (président), Nick van Ommen, EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters, Johan Buijs, Daniel van Dongen, Thomas Dijksman et Nico Tates déclare qu'à sa connaissance,

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

Ces chiffres semestriels résumés sont approuvés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 27 juillet 2015.

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

Pour plus d'informations veuillez contacter:

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