

Aperçu 2016

- Annonce d'un **fort plan de croissance** en vue d'un portefeuille de € 800 millions dans les trois prochaines années, axée sur une réorientation dans le portefeuille de bureaux et la poursuite de l'extension de l'immobilier logistique. L'immobilier logistique peut aussi bien se situer **en Belgique, aux Pays Bas qu'en Allemagne**.
- **Remaniement** du portefeuille entamé par le **désinvestissement** de quatre immeubles de bureaux et un immeuble semi-industriel dans la périphérie bruxelloise.
- **Extension** dans le parc de bureaux **Intercity Business Park** à Malines suite à l'acquisition de deux immeubles à des emplacements stratégiques.
- Ouverture de **Greenhouse Antwerp avec un 2ème RE:flex**, un immeuble de bureaux orienté sur le 'nouveau travail', avec une façade verte, des facilités de réunions branchées et le Greenhouse Café.
- Accord pour **la construction** d'un centre de distribution de 12.200 m² sur le site Herentals Logistics 3.
- Proportion de **51% d'immobilier logistique et de 49% d'immeubles de bureaux** au 31 décembre 2016, (respectivement 49% et 51% fin 2015).
- Amélioration du **taux d'occupation: 91%** au 31 décembre 2016 (90% au 31 décembre 2015); le taux d'occupation du portefeuille de bureaux a augmenté de 1% en 2016 et s'élève à 86%, le taux d'occupation du portefeuille logistique a également augmenté de 1% et s'élève à 96%.
- **50 contrats de bail** conclus ou prolongés, représentant **24%** des revenus locatifs, l'activité se situant surtout dans **le portefeuille logistique**.
- **L'EPRA résultat** s'élève à € 1,73 par action en 2016 (€ 1,90 en 2015).
- Le **dividende brut** s'élève, conformément à la stratégie annoncée, à **€ 1,40** par action pour l'exercice 2016, offrant sur base du cours de clôture au 31 décembre 2016 un rendement brut du dividende de 5,9% (€ 1,71 en 2015).
- Le **pourcentage de distribution** du dividende est ainsi de 81% en 2016 (90% en 2015).
- La **juste valeur** du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2016 à **€ 611 millions**.
- La **juste valeur** du portefeuille immobilier existant (sans acquisitions et désinvestissements) **a augmenté de 0,4%¹** en 2016. La valeur du segment logistique a connu une hausse de 1,2%², la valeur des bureaux a baissé de 0,6%³.
- **Renforcement** des **capitaux propres** de € 11,6 millions suite au **dividende optionnel** où 57% des actionnaires ont opté pour des actions.
- **Taux d'endettement de 45,7%** au 31 décembre 2016 (48,2% au 31 décembre 2015).
- **Taux d'intérêt moyen des financements: 3,1%** en 2016 (3,5% en 2015). Seulement 4% des lignes de crédit doit être refinancé en 2017.
- Depuis le 1 août 2016 Jean-Paul Sols, ceo et Inge Tas, cfo sont **entièrement et exclusivement** disponibles pour Intervest.

1 Sur base d'une composition constante de l'ensemble du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2015.

2 Sur base d'une composition constante du portefeuille logistique par rapport au 31 décembre 2015.


3 Sur base d'une composition constante du portefeuille de bureaux par rapport au 31 décembre 2015.

Table de matière

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1. Activités d'exploitation en 2016 | 2. Résultats financiers annuels 2016 |
| 1.1. Évolutions générales | 2.1. Compte de résultats consolidés |
| 1.2. Évolution portefeuille immobilier | 2.2. Bilan consolidé |
| 1.3. Investissements et projets | 2.3. Structure financière |
| 1.4. Désinvestissements: cinq immeubles
dans la périphérie bruxelloise | 3. Prévisions 2017 |
| 1.5. Activité locative | 4. Calendrier financier 2017 |
| 1.6. Durée des contrats dans le
portefeuille | |

ANNEXES: États financiers

Mesures alternatives de performance et terme EPRA résultat

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Intervest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans ce communiqué de presse mais ne sont définies par une loi ou par des principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a édicté des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. La terminologie qu'Intervest considère comme mesure alternative de performance est reprise dans un lexique sur le site web www.intervest.be, nommé "Liste de terminologie et mesures alternatives de performances". Les mesures alternatives de performances sont indiquées par  et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA. Suite à cette directive le terme "résultat d'exploitation distribuable" utilisé précédemment n'est plus d'application. Ce terme a par conséquent été modifié en "EPRA résultat". Il y a au niveau du contenu pas de différence avec le terme "résultat d'exploitation distribuable" utilisé précédemment.

EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui fait la promotion du secteur immobilier européen coté en bourse, prête assistance pour le développement et la représentation afin d'augmenter la confiance dans le secteur et de favoriser les investissements dans l'immobilier coté en bourse en Europe. Pour plus d'informations il est référé à www.epra.com.

1. Activités d'exploitation en 2016

1.1. Évolutions générales

En mars 2016, Intervest Offices & Warehouses (nommée ci-après Intervest) a annoncé un solide plan de croissance. D'ici fin 2018, la société veut générer une **croissance du portefeuille immobilier** jusqu'à € 800 millions et totaliser environ € 500 millions dans l'immobilier logistique et € 300 millions dans les bureaux. Le **glissement d'accent stratégique**, entamé il y a quelques années, vers une proportion de 60% d'immobilier logistique et 40% d'immeubles de bureaux restera maintenu. L'**immobilier logistique** sera de préférence situé le long des principaux axes logistiques où Intervest est déjà active, notamment l'axe Anvers-Bruxelles-Nivelles et l'axe Anvers-Limbourg-Liège. D'autres emplacements en Belgique, aux Pays-Bas et en Allemagne sont également pris en considération.

En 3 ans jusqu'à

€ 800 millions

La proportion entre les deux segments est de 49% de bureaux et de 51% d'immeubles logistiques à la fin de 2016. Cette proportion atteignait fin 2015 encore 51% de bureaux et 49% d'immobilier logistique. Cela représente pour les 5 dernières années un glissement de 15% du portefeuille de bureaux vers le marché de l'immobilier logistique.

glissement de

2% vers

l'immobilier logistique

La **stratégie** d'Intervest pour le segment logistique est axée sur l'investissement dans des sites logistiques modernes regroupés, situés dans des lieux jouissant d'un accès multimodal, ou sur des redéveloppements. Le but est de maximiser les avantages de synergie tant pour les clients que pour Intervest et ce, avec une large orientation géographique. La stratégie d'Intervest sur le marché des bureaux est orientée vers l'investissement dans des bureaux inspirants à locataires multiples, et aisément accessibles dans de grandes agglomérations en Flandre. Des immeubles, où expérience et travail vont de pair avec une approche flexible des locataires qui est axée sur le service. Les futurs investissements dans l'immobilier logistique seront réalisés sur des sites stratégiques, parallèlement à une réorientation dans le portefeuille des bureaux en désinvestissant des immeubles non stratégiques et en investissant dans des immeubles ayant un caractère particulier sur le plan de la **multifonctionnalité, de l'architecture, de la durabilité et de la qualité**. Ceci, combiné à un **asset management actif** existant, engendrera une amélioration des fondements du portefeuille immobilier.

Multifonctionnalité, de l'architecture, de la durabilité et de la qualité

Asset management actif

En avril 2016, Intervest a entamé le remaniement de son portefeuille immobilier en **désinvestissant** quatre immeubles de bureaux et un bâtiment semi-industriel dans la périphérie bruxelloise.

Désinvestissement de 5 immeubles

Au niveau des **investissements**, Intervest a agrandi en 2016 son parc de bureaux Intercity Business Park à Malines en acquérant deux immeubles, afin de pouvoir ainsi offrir à long terme à ses clients existants les facilités adéquates.

Investissements et extensions

Intervest se positionne dans ses deux segments du marché **"beyond real estate"** et agit comme un partenaire immobilier qui **va au-delà de la simple location de mètres carrés** de bureaux ou d'espaces logistiques.

Plus que des mètres carrés

En étant attentif aux souhaits des clients, en réfléchissant ensemble et en anticipant, Intervest peut 'décharger' les clients et leur offrir une plus-value. Les nombreuses réactions positives des clients relatives aux **solutions clé en main**, encourage Intervest à poursuivre l'élaboration de cette approche.

Dans le segment logistique cela se traduit dans le fait d'assister le client au niveau des besoins d'espace actuels et futurs. Des projets ont ainsi été élaborés avec, entre autres, Toyota Material Handling et Rogue Benelux, en étroite collaboration avec le client, afin de répondre à leurs besoins spécifiques en

Adapter les espaces logistiques aux besoins du client

matière d'aménagement, d'organisation, de combinaison des bureaux, et autres.

Pour le **développement de Herentals Logistics 3** où un centre de distribution d'environ 12.200 m² est construit, l'aménagement complet de ce nouveau site logistique a été élaboré en étroite collaboration avec Schrauwen Sanitair en Verwarming. Ce développement sera réceptionné dans le courant de 2017.

Greenhouse Antwerp a ouvert en septembre 2016. C'est un immeuble de bureaux d'Interinvest, situé à Berchem, dont la rénovation est innovante. Ce qui saute aux yeux est la façade verte. Avec ses 50.000 plantes vivaces l'immeuble de bureaux a une des plus grandes façades vertes posées sur un immeuble de bureaux en Belgique. Greenhouse Antwerp est adapté au 'nouveau travail' actuel, et dispose d'un espace RE:flex pour les entreprises débutantes et le co-working, d'un large choix de salles de réunion flexibles et d'un restaurant, le "Greenhouse Café".

Façade verte

Les plans pour **Greenhouse BXL**, la rénovation de l'actuel Diegem Campus, sont également représentatifs de l'orientation vers laquelle Interinvest veut faire évoluer son portefeuille de bureaux. Des **concepts innovants, inspirants, axés sur les services** où travailler devient une expérience agréable forment, ainsi le fil conducteur.

*Réorientation
bureaux en
environnements,
innovants et
inspirants*

En 2016, **50 contrats de bail** ont été conclus ou prolongés, représentant 24% des revenus locatifs. L'activité locative se situe principalement dans le segment logistique.

Au 31 décembre 2016, le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier d'Interinvest s'élève à 91% et a augmenté de 1% par rapport à fin 2015. En 2016, le taux d'occupation du portefeuille logistique a augmenté de 1% et s'élève à 96%. Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux a également augmenté de 1% et s'élève à 86%.

Taux d'occupation
91%

Pour l'exercice 2016, l'**EPRA résultat** d'Interinvest s'élève à € 29,0 millions. La baisse de € 1,9 million par rapport à l'exercice précédent résulte principalement du désinvestissement de cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise en combinaison avec des indemnités de remise en état (uniques) moins élevées versées par les locataires partants, compensée partiellement par des frais de financement moins élevés.

Compte tenu des 16.784.521 actions copartageantes, cela représente un **EPRA résultat par action** de € 1,73 pour l'exercice 2016 par rapport à € 1,90 l'année précédente.

EPRA résultat

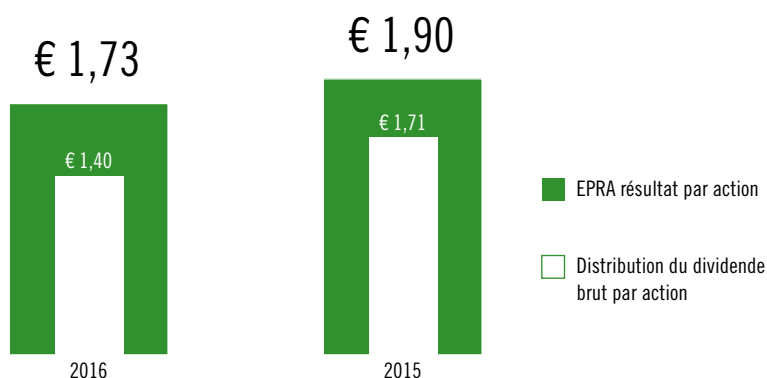
€ 1,73

Sans tenir compte de l'indemnité de remise en état unique versée par le locataire partant Deloitte d'un montant de € 2,5 millions en 2015, l'EPRA résultat sous-jacent de l'exercice 2015 se serait élevé à € 28,4 millions. Ceci correspondrait à € 1,74 par action. Par conséquent, l'**EPRA résultat sous-jacent par action** sans remise en état de € 1,73 pour l'exercice 2016 est 1 euro centime moins élevé que celui de l'exercice 2015.

Dans le cadre de sa stratégie de croissance annoncée, Interinvest a décidé en mars 2016 de prévoir un dividende brut pour les exercices 2016, 2017 et 2018 de minimum € 1,40 par action. Par conséquent, pour l'exercice 2016 un **dividende brut** de € 1,40 (€ 1,71 pour l'exercice 2015) est offert aux actionnaires. Cela revient à un taux de distribution de 81% de l'EPRA résultat. Sur base du cours de clôture au 31 décembre 2016 (€ 23,90) un **rendement brut du dividende** de 5,9% est offert aux actionnaires.

Dividende brut

€ 1,40



Au cours de 2015 et début 2016 la structure d'actionnaires d'Interinvest a subi des changements importants. Le **free float** est passé de 45% début 2015 à 82% au 31 décembre 2016, en raison de la vente systématique de la participation d'actions détenues par NSI (précédemment l'actionnaire majoritaire avec 55%). Ces actions ont été placées auprès d'une large base d'actionnaires institutionnels. Ces modifications ont augmenté la liquidité de l'action et offrent à Interinvest un meilleur accès aux marchés des capitaux et au financement de la dette.

Free float atteint

82%

Le **résultat du dividende optionnel** en mai 2016 pour lequel 57% des actionnaires ont opté pour des actions donne un renforcement des capitaux propres et reflète la confiance du marché dans Interinvest.

57%

ont opté pour le dividende optionnel

En matière de financements, la politique d'Interinvest est basée sur le maintien du **taux d'endettement** entre 45% et 50%. Fin 2016, le taux d'endettement s'élève à 45,7% est ainsi baissé de 2,5% par rapport à fin 2015 suite aux désinvestissements des immeubles de placement et au succès du dividende optionnel. Le **taux d'intérêt moyen** des financements a baissé en 2016 et s'élève à 3,1% pour l'exercice 2016 comparé à 3,5% pour l'exercice précédent. Au cours de 2017, Interinvest ne doit refinancer que 4% de ses lignes de crédit.

45,7%

taux d'endettement

3,1%

frais de financement moyen

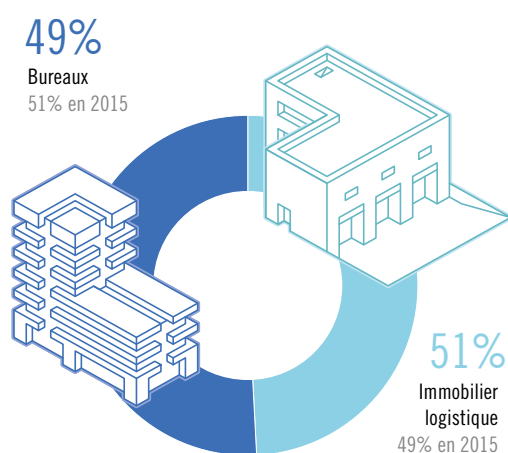
Suite à la structure d'actionnaires modifiée et en vue de réaliser ses plans de croissance, Interinvest a effectué en avril 2016 un remaniement de son **conseil d'administration**. Au niveau du **comité de direction** Jean-Paul Sols, ceo, et Inge Tas, cfo, sont depuis août 2016 disponibles à 100% d'Interinvest. Depuis le 1er mai 2016 Marco Hengst fait partie du comité de direction en tant que chief investment officer. Fin novembre 2016, Luc Feyaerts a fait part de sa décision de mettre un terme après 8 ans à sa fonction et son mandat de chief operating officer. Le comité de direction sera composé à partir de 31 mars 2017 du ceo, cfo et du cio.

Direction dédiée

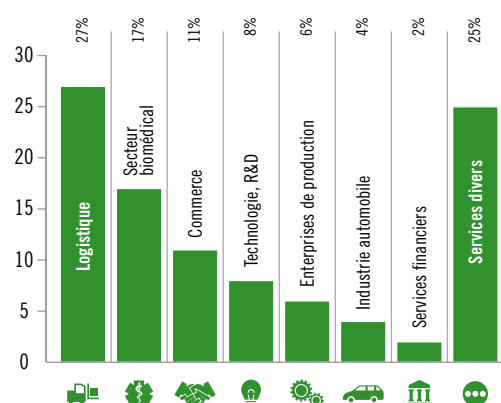
1.2. Évolution du portefeuille immobilier

Intervest est orientée en matière de politique d'investissement vers un immobilier professionnel de qualité, en respectant les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble, la situation géographique et la nature des locataires. Au 31 décembre 2016 cette répartition des risques est comme suit.

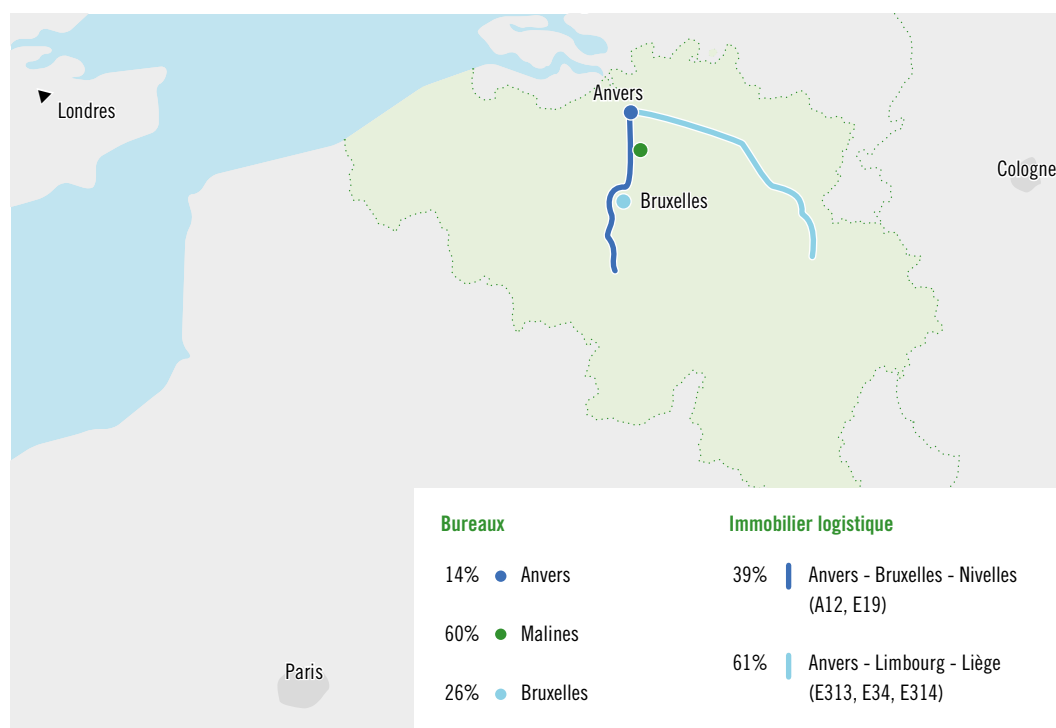
Nature du portefeuille¹



Répartition sectorielle des locataires²



Répartition géographique du portefeuille³



¹ Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement à la fin de l'année.

² Pourcentages sur base des revenus locatifs annuels.

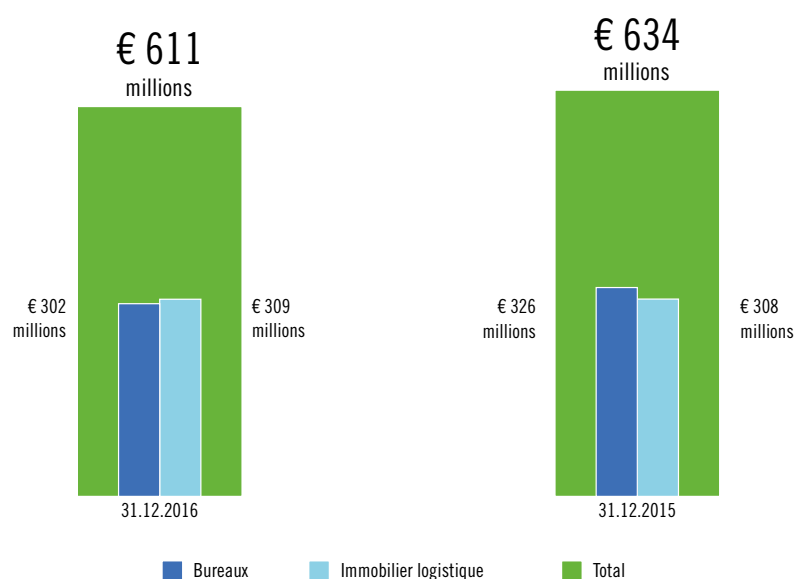
³ Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2016.

Juste valeur des immeubles de placement

La **juste valeur des immeubles de placement** d'Interinvest a baissé en 2016 de € 23 millions et s'élève au 31 décembre 2016 à € 611 millions (€ 634 millions au 31 décembre 2015).

La juste valeur du **portefeuille logistique** a augmenté d'environ € 1 million suite à la hausse de € 4 millions de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique existant (nouvelles locations, prolongations de contrats de bail existants, aiguisement des rendements pour certains immeubles de premier ordre), € 3 millions en raison des investissements et extensions dans le portefeuille logistique existant et € -6 millions suite au désinvestissement d'un immeuble semi-industriel dans la périphérie bruxelloise.

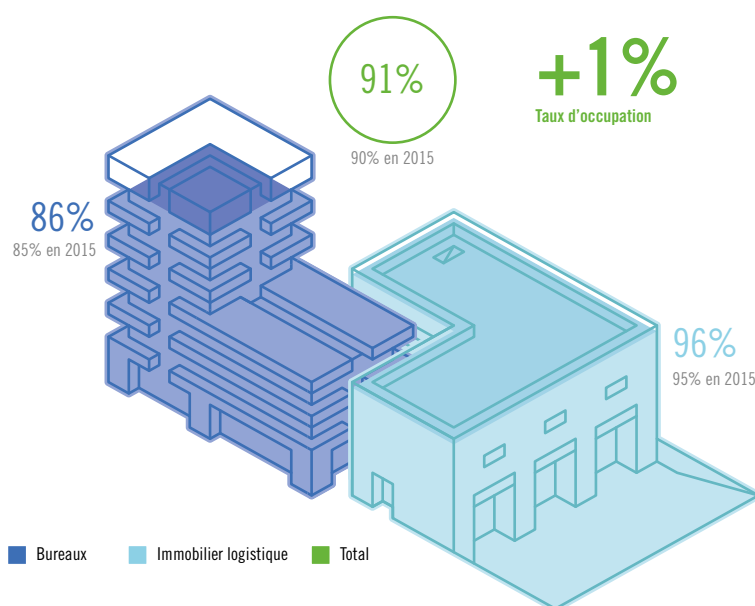
La juste valeur du **portefeuille de bureaux** a baissé d'environ € 24 millions et résulte principalement de l'effet combiné de € -34 millions suite au désinvestissement de quatre immeubles de bureaux, € 7 millions suite à l'acquisition de 2 extensions à l'Intercity Business Park à Malines, € -1 million en raison de la légère baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant et € 4 millions en raison d'investissements dans le portefeuille de bureaux existant.



La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 611 millions au 31 décembre 2016.

Taux d'occupation

Au 31 décembre 2016, le **taux d'occupation** total du portefeuille immobilier d'Interinvest s'élève à 91%, une augmentation de 1% par rapport à la situation au 31 décembre 2015. Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux s'élève à 86% ou une augmentation de 1% par rapport au 31 décembre 2015; et le taux d'occupation du portefeuille logistique s'élève à 96% ou également une augmentation de 1% par rapport à fin 2015.



Le taux d'occupation total d'Interinvest a augmenté de 1% en 2016 et s'élève à 91%.



▲ Intercity Business Park - Biocartis

1.3. Investissement et projets

Intervest a mis l'accent en 2016 sur la croissance du **portefeuille de l'immobilier logistique** dans le but stratégique d'accroître à terme le portefeuille logistique jusqu'à ce qu'il atteigne environ 60% de l'ensemble du portefeuille immobilier. Le site logistique à Liège a été agrandi avec la construction d'un magasin cross-dock d'environ 3.600 m². À Herentals les travaux de construction d'un magasin d'environ 12.200 m² ont débuté. Les

investissements dans le **segment des bureaux** qui ont été réalisés en 2016 avaient pour but de renforcer et d'ancrer la position à Malines en acquérant deux immeubles à l'Intercity Business Park. À Berchem, Greenhouse Antwerp avec un 2ème RE:flex a été ouvert. Les travaux pour Greenhouse BXL avec un 3ème RE:flex ont commencé au premier trimestre 2017.

Extensions dans l'Intercity Business Park à Malines

Intervest a agrandi son parc de bureaux Intercity Business Park à Malines avec l'achat de 2 immeubles.



▲ Intercity Business Park -
Acquisition Generaal de Wittelaan 11C

Intervest a acquis en août 2016 l'immeuble situé Generaal de Wittelaan 11c à Malines en vue de l'extension de ses investissements existants dans l'Intercity Business Park. L'immeuble jouxte les autres immeubles d'Intervest sur ce site. Intervest possède déjà environ 42.500 m² d'espaces professionnels dans l'Intercity Business Park, lesquels sont loués à une quarantaine d'entreprises, dont plusieurs acteurs de premier plan dans le secteur biomédical, comme Biocartis, Galápagos, SGS Belgium et LabCorp.

L'immeuble 11C situé Generaal de Wittelaan à Malines comprend 6.990 m² d'entrepôts, 1.358 m² de bureaux et d'espaces sociaux, ainsi que 135 emplacements de parking. La surface au sol s'élève à 13.578 m².

L'investissement se chiffre à environ € 5,9 millions, frais d'acquisition inclus. L'immeuble est loué dans son intégralité à Spring Global Mail (Post NL) et génère un revenu locatif annuel approximatif de € 0,4 million.



▲ Intercity Business Park -
Acquisition Generaal de Wittelaan 9/5

En décembre 2016, Intervest a réalisé une extension supplémentaire dans l'Intercity Business Park en acquérant un petit immeuble adjacent qui est situé Generaal de Wittelaan 9/5. Cet immeuble a une fonction mixte et dispose de 1.382 m² d'espace de stockage, de 1.850 m² de bureaux et de 23 emplacements de parking. L'immeuble est actuellement inoccupé. Cet investissement y compris les frais d'acquisition s'élève à environ € 1,4 million.

Ces investissements permettent d'offrir à long terme aux clients existants les facilités adéquates et de revaloriser ce site.

Greenhouse Antwerp, avec 2ème RE:flex

Intervest a inauguré en septembre 2016 Greenhouse Antwerp avec un 2ème RE:flex.

▼ Greenhouse Antwerp



En inaugurant Greenhouse Antwerp et le 2ème RE:flex, Intervest a franchi une prochaine étape dans la réorientation du portefeuille de bureaux. La rénovation innovante de cet immeuble, datant de 1988 et situé Uitbreidingstraat 66 à Berchem, cadre entièrement dans la stratégie de remaniement du portefeuille de bureaux.

Greenhouse Antwerp est adapté au 'nouveau travail' actuel. Aux deux premiers étages RE:flex offre des espaces pour entreprises débutantes et le co-working, des espaces sans cloisons pour les clients et des salles de réunion communes. En plus de la rénovation des installations techniques et de l'aménagement intérieur, l'extérieur de l'immeuble a été entièrement rénové et a reçu un aspect unique.



L'ensemble de la façade avant dispose maintenant d'une 'façade verte' ou un jardin végétal vertical composé de 50.000 plantes vivaces, une des plus grandes façades vertes posées sur un immeuble de bureaux en Belgique. La façade verte aide à réduire les substances polluantes telles que l'émission de particules fines et le dioxyde de carbone. En outre, la végétation diminue la force du vent le long de façades. Des études démontrent qu'un jardin vertical a un effet positif sur les propriétés isolantes d'immeubles. Ces propriétés offrent avec la combinaison de substrat, de plantes et d'air intégré dans la façade verte, une bonne isolation sonore.

Les équipements techniques ainsi que l'aménagement intérieur de Greenhouse Antwerp ont été entièrement rénovés. L'immeuble a une surface locative de 5.727 m². L'investissement total, réparti sur les exercices 2015 et 2016 l'élève à environ € 4 millions.

▲ Greenhouse Antwerp - RE:flex Berchem

“Le ‘nouveau travail’ peut donner lieu à un meilleur équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée. Il va de soi que cela nécessite un environnement agréable et inspirant. RE:flex répond tout à fait à cette attente.”

MINISTRE PHILIPPE MUYTERS, MINISTRE FLAMAND DE L'EMPLOI,
DE L'ÉCONOMIE, DE L'INNOVATION ET DU SPORT

Le réaménagement est une réalisation des architectes d'intérieur propres d'Intervest. Sur ses segments de marché, Intervest ne se positionne pas seulement comme bailleur de mètres carrés, mais également comme prestataire de services offrant un large éventail de facilités dont les solutions clé en main. Dans l'immeuble, Intervest a également aménagé un restaurant, Greenhouse Café, qui est entièrement dans le style de la rénovation et exploité par Cook & Style.

Greenhouse BXL, avec 3ème RE:flex

Après la réorientation réussie et innovante de Greenhouse Antwerp, Intervest prévoit également la réorientation de Diegem Campus, laquelle se distinguera nettement en tant que Greenhouse BXL de l'offre classique de bureaux.

Début 2017, après le départ du locataire Deloitte, les immeubles de bureaux de Diegem Campus sont inoccupés. L'immeuble situé Berkenlaan 6 a été désinvesti au premier semestre 2016. Les immeubles de bureaux qui sont situés Berkenlaan 8a et 8b offrent, étant donné l'emplacement et la qualité des immeubles, une excellente opportunité pour un repositionnement et une approche visant des locataires multiples.

Le permis de bâtir pour ce redéveloppement a été obtenu et les travaux commencent au premier trimestre 2017. Le concept élaboré vise à stimuler la rencontre et l'interaction. Il garantit un grand professionnalisme, stimule les synergies, permet un haut degré de flexibilité, appelle au calme et à la

sérénité, met l'accent sur les services, permet de réaliser des économies en matière d'énergie et est axé sur l'accessibilité.

Un patio encore à construire fera office de lieu de rencontre animé et offrira la possibilité d'organiser des événements. Le "nouveau travail" sera intégré dans le complexe qui combinera espace de co-working et coins inspirants. L'aménagement visera à favoriser l'interaction entre les visiteurs et les utilisateurs. Un Grand Café, un restaurant, des vastes salles de réunion et un auditorium sont entre autres prévus. Les utilisateurs pourront également avoir recours à un service desk qui garantira une approche personnelle en fonction des besoins du client.

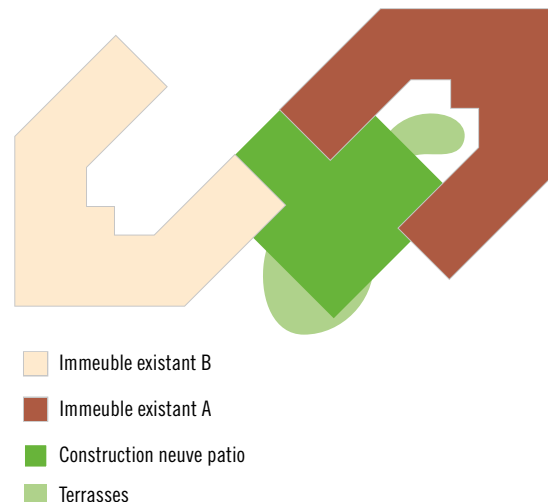
L'investissement total planifié, prévu pour l'exercice 2017 s'élève à environ € 8 millions. Le financement de cet investissement se fera au moyen des lignes de crédit disponibles de la société.

Intervest a commencé en 2016 le redéveloppement du site de bureaux Diegem Campus en Greenhouse BXL avec un 3ème RE:flex.



▲ Greenhouse BXL - Artist impression

▼ Greenhouse BXL - Plan



Projet de redéveloppement logistique Herentals Logistics 3

Intervest redéveloppe Herentals Logistics 3 en construisant un centre de distribution d'environ 12.200 m², pour Schrauwen Sanitair en Verwarming.



▲ Herentals Logistics 3 - Artist impression

L'investissement planifié d'environ € 4 millions cadre dans la stratégie de croissance d'Intervest en vue de poursuivre l'extension de son portefeuille d'immobilier logistique d'une manière axée sur la clientèle avec, entre autres, des développements à des emplacements jouissant d'un accès multimodal. Ceci démontre qu'Intervest est plus qu'un fournisseur de mètres carrés uniquement, également en ce qui concerne l'immobilier logistique.

Le site qui est situé sur un des principaux corridors logistiques en Belgique, à côté de la bretelle d'accès de l'E313, dispose d'une bonne visibilité. Le nouveau centre de distribution comprend environ 9.000 m² de magasin, 2.000 m² de mezzanine et 1.500 m² d'espaces sociaux et de bureaux. En outre, le site offre des possibilités d'extension pour l'implantation supplémentaire d'un magasin d'environ 8.000 m².

Un contrat de bail à long terme pour une durée de 15 ans, avec une première possibilité de résiliation après 9 ans, a été conclu avec le locataire Schrauwen Sanitair en Verwarming. Par cette extension importante de son espace de magasin, les activités de Schrauwen Sanitair en Verwarming sont bien ancrées à Herentals.

Il est supposé que le projet pourra être réceptionné mi-2017. Le permis nécessaire a été obtenu et les travaux ont débuté début 2017.

“Ce projet s'inscrit dans le droit fil de la stratégie qui consiste à étendre le segment de l'immobilier logistique par des redéveloppements dans le propre portefeuille. En outre, cet investissement est élaboré en concertation étroite avec le futur client, de sorte qu'Intervest démontre une fois de plus qu'elle est plus qu'un fournisseur de mètres carrés uniquement et qu'elle cherche des solutions sur mesure pour ses clients.”

Extension du site logistique à Liège avec la construction d'un magasin cross-dock

Intervest agrandit son site logistique à Liège pour ses clients existants.

Intervest a agrandi au deuxième semestre 2016 son site logistique existant à Liège en développant une nouvelle construction. Cette extension était nécessaire pour faciliter l'expansion des locataires CooperVision et Vincent Logistics qui sont déjà présents à l'emplacement existant.

La nouvelle construction est un magasin cross-dock ayant une capacité de stockage limitée d'environ 3.600 m².

Les travaux ont été achevés avant fin 2016 et l'immeuble a été réceptionné et pris en occupation.

L'investissement s'élève à environ € 2,3 millions. Ce projet génère des revenus locatifs depuis le 1er janvier 2017. Simultanément, les contrats de bail pour les autres immeubles sur le site ont été prolongés à long terme.



▲► Liège - extension



1.4. Désinvestissements: cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise

Au premier semestre 2016, Intervest a vendu quatre immeubles de bureaux et un immeuble semi-industriel dans la périphérie bruxelloise.

Vision

Intervest a désinvesti ces cinq immeubles étant donné que ces bâtiments avaient un profil de risque exceptionnel en comparaison aux autres immeubles dans le portefeuille. Les immeubles qui ont entre 15 à 25 ans et auraient dû être rénovés sans que ces travaux de rénovation puissent donner lieu à une augmentation des loyers étant donné le taux d'inoccupation important observé dans ces parties de la périphérie bruxelloise. En outre, ces immeubles représentaient pour Intervest une importante charge de travail au niveau de l'asset management, en raison du nombre de locataires et du faible taux d'occupation.

Transactions immobilière

Le désinvestissement porte sur les immeubles de bureaux "Brussels 7" à Strombeek-Bever, "Park Station" et "Hermes Hills" à Diegem et "3T Estate" à Vilvorde. L'immeuble semi-industriel "Berchem Technology Center" est situé à Berchem-Sainte-Agathe.

La superficie totale des immeubles désinvestis comprend environ 32.900 m² de bureaux, 4.000 m² d'espace d'entreposage, 2.500 m² d'espace d'archivage et 770 emplacements de parking. Le taux d'occupation des cinq immeubles désinvestis s'élevait au moment du désinvestissement à 67%. Les immeubles de bureaux désinvestis avaient un taux d'occupation moyen de 65%, qui serait tombé à 60% au 1er janvier 2017, après le départ de Deloitte de l'immeuble Hermes Hills. Le taux d'occupation de l'immeuble semi-industriel à Berchem-Sainte-Agathe s'élevait au moment du désinvestissement à 84%.

Intervest a désinvesti ces immeubles avec une moins-value considérable par rapport à la valeur d'évaluation. Le prix de vente s'élève à € 27 millions (hors taxes et frais d'achat), soit 32% de moins que la juste valeur de ces immeubles qui s'élevait à € 40 millions au 31 décembre 2015.

Impact de la transaction

Suite à cette transaction la part des bureaux a baissé de 2% et atteint 49%. L'immobilier logistique représente 51% du portefeuille (respectivement 51% et 49% au 31 décembre 2015).

L'impact de cette transaction sur la valeur d'évaluation des immeubles qui restent dans le portefeuille d'Intervest est limité à une baisse de valeur de € 1,2 million qui est reprise dans les chiffres annuels de 2016.

Les immeubles constituaient 6% de la juste valeur du portefeuille immobilier et représentaient des revenus locatifs annuels d'environ € 2,9 millions. En raison du départ de Deloitte de Hermes Hills ceux-ci n'atteindraient plus qu'environ € 2,3 millions sur base annuelle pour l'exercice 2017.

L'effet de cette transaction de vente sur l'EPRA résultat est environ 9 euro centimes par action en négatif sur base annuelle. Pour l'exercice 2016 cet effet s'élève à 6 euro centimes. L'effet négatif de cette transaction sur la valeur nette (juste valeur) par action s'élève à approximativement 80 euro centimes.

1.5. Activité locative

Intervest a de nouveau connu une année très active en 2016 en matière de **locations**: 24% des revenus locatifs nets annuels ont été prolongés ou renouvelés. Au total, 50 transactions locatives ont été conclues pour une superficie de 216.980 m² avec des nouveaux locataires ou des locataires existants, principalement dans le portefeuille logistique. En 2015, 62 transactions couvraient 19% des revenus locatifs nets annuels pour une superficie de 117.612 m².

En 2016 également, l'activité locative d'Intervest s'est surtout concentrée sur la **prolongation** des contrats de bail existants. Au total, environ 20% des revenus locatifs annuels de la société immobilière ont été prolongés en 2016, en comparaison de 15% en 2015.

Les locations à de **nouveaux locataires** s'élèvent en 2016 à 4% de l'ensemble des revenus locatifs nets de la société, par rapport à également 4% en 2015.

En 2016, 50 contrats de bail ont été conclus ou prolongés, représentant 24% des revenus locatifs.

▼ Wilrijk 2 - Toyota Material Handling



▼ Inter Access Park - Edwards Lifesciences



Activité locative dans le portefeuille logistique

Dans le portefeuille logistique d'Interinvest il y a eu en 2016 beaucoup d'activité en matière de locations. Des nouveaux locataires ont été attirés pour 7% des revenus locatifs annuels de ce segment et les prolongations avec des locataires existants couvraient 35%. Au total des transactions locatives ont été conclues pour environ 204.000 m² (pour l'ensemble du portefeuille logistique d'environ 500.000 m²).

Nouveaux locataires

Dans le portefeuille logistique d'Interinvest des contrats de bail ont été conclus en 2016 pour une superficie de 38.029 m² lors de 6 transactions. C'est une augmentation par rapport à 2015 où des contrats de bail avaient été conclus pour une superficie de 24.966 m² lors de 5 transactions.

En 2016, les transactions principales sont les locations à:

- Delhaize Group à Puurs pour 16.536 m²
- Schrauwen Sanitair en Verwarming à Herentals Logistics 3, construction d'environ 12.200 m²
- Rogue Benelux à Schelle pour 5.035 m²
- Ikea Belgium à Wilrijk pour 3.653 m².

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 en 2016 pour une superficie de 165.575 m² lors de 12 transactions. Au cours de la même période en 2015 une superficie de 54.478 m² avait été renégociée lors de 9 transactions.

En 2016, les principales transactions sont:

- prolongation de Nike Europe Holding à Herentals Logistics 2 pour 50.912 m²
- prolongation et extension de Vincent Logistics à Liège pour 27.967 m²
- prolongation et extension de CooperVision Distribution à Liège pour 16.096 m²
- prolongation de Pharma Logistics à Huizingen pour 17.478 m²
- prolongation de DHL Supply Chain (Belgium) à Opglabbeek pour 14.660 m²
- extension de Toyota Material Handling à Wilrijk pour 12.419 m² (en 2 transactions).



▲ Puurs - Delhaize Group

Activité locative dans le portefeuille de bureaux

Dans le portefeuille de bureaux l'activité s'est principalement concentrée sur les prolongations avec les locataires existants et ce principalement dans les parcs de bureaux à Malines. Des nouveaux locataires ont été attirés pour 1% des revenus locatifs annuels de ce segment et les prolongations avec des clients existants représentent 6%. Au total, des transactions locatives ont été conclues pour une superficie d'environ 13.000 m² (pour l'ensemble du portefeuille de bureaux d'environ 209.000 m²).

Nouveaux locataires

En 2016, de nouveaux contrats de bail ont été conclus dans le portefeuille de bureaux d'Interinvest pour une superficie totale de 3.431 m². Ainsi, 11 nouveaux locataires ont été attirés, principalement à Malines et Anvers (en 2015 il y avait 12 nouveaux locataires pour une superficie totale de 4.693 m²).

En 2016, les principales transactions sont les locations à:

- Bluebee Belgium à Mechelen Campus pour 574 m²
- VIBA à Mechelen Campus pour 425 m²
- Sundio Group Belgium à Anvers Gateway House pour 367 m²
- Cook & Style à Berchem Greenhouse Antwerp pour 365 m²
- DPS Engineering Belgium à Mechelen Campus pour 279 m²
- Elma Multimedia à Malines Intercity Business Park pour 274 m²

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

Dans le portefeuille de bureaux, des contrats de bail existants pour une superficie de 9.944 m² ont été renégociés ou prolongés en 2016 lors de 21 transactions. Au cours de la même période en 2015, une superficie de 33.475 m² avait été renégociée lors de 36 transactions.

En 2016, les principales transactions sont:

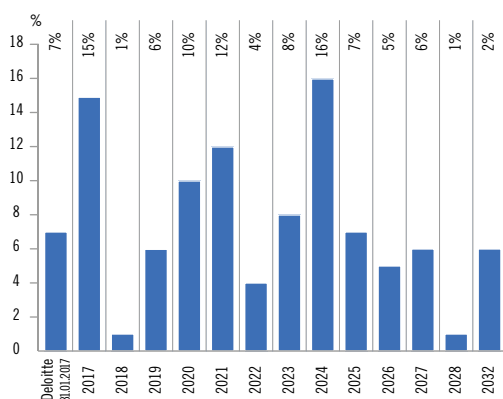
- extension de Galápagos à Mechelen Campus de 1.732 m² (en 2 transactions)
- prolongation d'Imperial Tobacco Benelux à Mechelen Campus pour 1.506 m²
- prolongation de Karel de Grote Hogeschool à Antwerpen Gateway House pour 1.431 m²
- extension de Biocartis dans Mechelen Intercity Business Park de 1.017 m²
- prolongation d'Edwards Lifesciences à Dilbeek Inter Access Park pour 771 m²
- prolongation de Haskoning DHV Belgium à Mechelen Campus pour 622 m²
- prolongation de KBC Bank à Mechelen Intercity Business Park pour 583 m².



▲ Mechelen Campus - Galápagos

1.6. Durée des contrats de bail dans le portefeuille

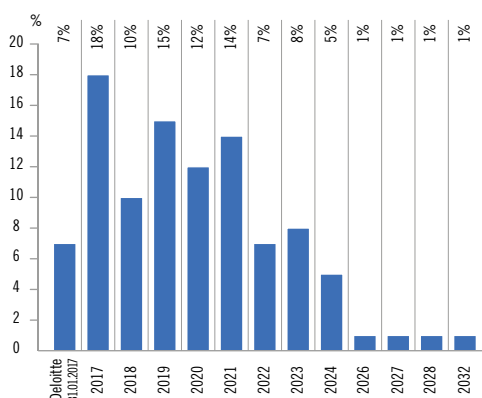
Échéance finale des contrats dans l'ensemble du portefeuille



Les dates d'échéance finales sont bien réparties sur les prochaines années. 22% des contrats a, sur base des loyers annuels, une date d'échéance en 2017. De ceux-ci, 7% est à attribuer à la fin des contrats de Deloitte à Diegem au 31 janvier 2017. Avec plusieurs locataires des pourparlers et négociations sont en cours en vue de la prolongation des contrats de bail.

En 2018, seulement 1% des contrats vient à échéance et en 2019 seulement 6%.

Prochaine date d'échéance des contrats dans l'ensemble du portefeuille



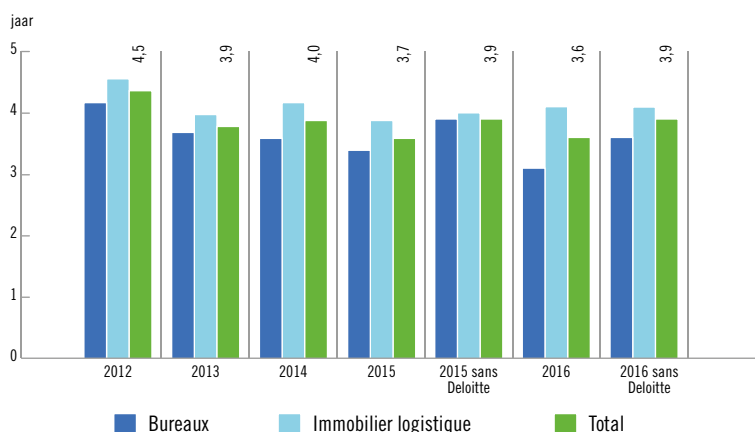
Étant donné que la plupart des contrats sont du type 3/6/9, les locataires ont la possibilité de résilier leur contrat de bail tous les trois ans. Ce graphique montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire). Étant donné qu'Intervest 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 31 décembre 2016 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.

En 2017, 25% des contrats ont une échéance intermédiaire ou finale, dont 12% dans le portefeuille de bureaux et 13% dans l'immobilier logistique. Une partie se rapporte à la fin des contrats avec Deloitte à Diegem, étant donné qu'ils représentent 7% de l'ensemble du portefeuille. Pour les autres contrats ayant une échéance ou finale (5% du portefeuille de bureaux réparti sur plusieurs petits contrats de bail et 13% du portefeuille logistique), des pourparlers et négociations sont déjà en cours avec plusieurs 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 jusqu'à la prochaine date de résiliation¹

Ensemble du portefeuille

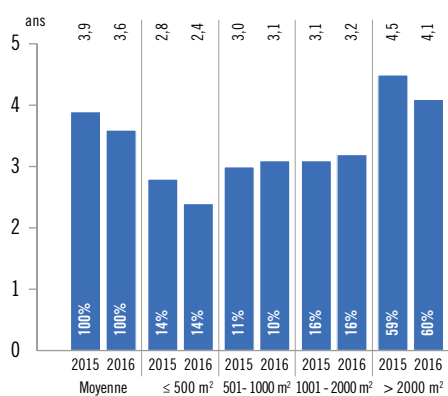


Au 31 décembre 2016 la durée moyenne restante des contrats pour l'ensemble du portefeuille est de 3,9 ans, identique à celle au 31 décembre 2015.

¹ Lors des calculs de la durée restante des contrats, il n'est pas tenu compte des contrats de Deloitte qui se terminent au 31 décembre 2017 (7% des revenus locatifs sur base annuelle). Afin de garantir la comparabilité avec l'exercice précédent, les chiffres de 2015 également sans les contrats de Deloitte ont été ajoutés.

Bureaux

Au 31 décembre 2016, la durée moyenne restante des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux est de 3,6 ans par rapport à 3,9 ans au 31 décembre 2015. Pour les superficies supérieures à 2.000 m², elle est de 4,1 ans par rapport à 4,5 ans au 31 décembre 2015.



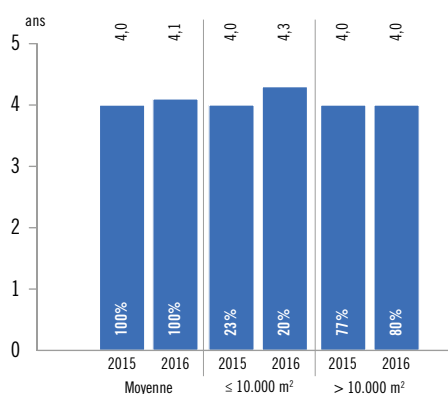
Pour les bureaux, la durée de location moyenne jusqu'à la prochaine date d'échéance est de 3,6 ans au 31 décembre 2016 par rapport à 3,9 ans au 31 décembre 2015. Du graphique ressort clairement que la période de location moyenne restante augmente à mesure que le locataire occupe une plus grande superficie. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m²) qui représentent 60% du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur l'ensemble des revenus locatifs, la prochaine échéance (au 1er janvier 2017) ne se situe en moyenne que dans 4,1 ans.



▲ Mechelen Campus - Cochlear

Immobilier logistique

Pour le portefeuille logistique, la durée moyenne restante des contrats est de 4,1 ans au 31 décembre 2016 par rapport à 4,0 ans au 31 décembre 2015.



Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,1 ans au 31 décembre 2016, par rapport à 4,0 ans au 31 décembre 2015. Cette augmentation provient essentiellement de la prolongation d'un certain nombre de contrats importants et de la location à Schrauwen Sanitair en Verwarming à Herentals Logistics 3, dont la prochaine date de résiliation est dans 9 ans.

Pour les locataires importants (espace de stockage supérieur à 10.000 m²), la prochaine date échéance n'intervient en moyenne que dans 4,0 ans (4,0 ans au 31 décembre 2015).



▲ Herentals Logistics 1 - Yusen Logistics

2. Résultats financiers annuels 2016

2.1. Compte de résultats consolidés

en milliers €	2016	2015
Revenus locatifs	45.280	46.147
Charges relatives à la location	-157	30
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	490	2.848
Résultat immobilier	45.613	49.025
Charges immobilières	-5.242	-5.319
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-2.145	-1.624
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	38.226	42.082
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-12.798	125
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.425	-5.347
Autre résultat sur portefeuille	363	-243
Résultat d'exploitation	28.216	36.617
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-9.147	-10.913
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.547	558
Impôts	-34	-310
RÉSULTAT NET	20.582	25.952
Note:		
EPRA résultat	29.044	30.859
Résultat sur portefeuille	-10.009	-5.465
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.547	558

Analyse des résultats¹

Pour l'exercice 2016, les **revenus locatifs** d'Intervest s'élèvent à € 45,3 millions et ont ainsi baissé de 2% par rapport à l'exercice 2015 (€ 46,1 millions). La baisse de € 0,9 million résulte principalement de la réorientation dans le portefeuille de bureaux qui a donné lieu au désinvestissement d'une portefeuille de cinq immeubles non stratégiques dans la périphérie bruxelloise en juin 2016. Ce désinvestissement donne une baisse des revenus locatifs de la société de € 1,5 million en 2016. Cette baisse est partiellement compensée par des nouveaux investissements dans des immeubles de placement et des indexations de contrats de bail existants.

Baisse des revenus locatifs au cours de 2016 par le désinvestissement d'un portefeuille de cinq immeubles non stratégiques dans la périphérie bruxelloise en juin 2016.

En 2016, les **charges et revenus relatifs à la gestion immobilière** présentent un revenu de € 0,5 million (€ 2,8 millions). La baisse de € 2,3 millions par rapport à l'exercice précédent se rapporte à la prise en résultat unique en 2015 de l'indemnité de remise en état, pour un montant de € 2,5 millions, du locataire partant Deloitte dans le portefeuille de bureaux.

Les **charges immobilières** s'élèvent pour l'exercice 2016 à € 5,2 millions et sont ainsi restées au même niveau qu'en 2015 (€ 5,3 millions). Les frais d'occupation pour les immeubles non loués ont baissé en 2016 de € 0,3 million suite au désinvestissement de cinq immeubles ayant une inoccupation considérable. Les frais de gestion de l'immobilier ont augmenté de € 0,2 million en 2016 suite à l'augmentation de l'effectif pour la gestion de l'immobilier.

Les **frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation** s'élèvent à € 2,1 millions pour l'exercice 2016 (€ 1,6 million). Cette hausse de € 0,5 million provient essentiellement de l'élargissement du comité de direction et de l'augmentation de l'effectif, ainsi que des charges d'hébergement plus élevées et la croissance des activités de marketing et de publicité.

La baisse des revenus locatifs suite à la réorientation du portefeuille de bureaux combinée à des indemnités de remise en état moins élevées versées par des locataires partants et l'augmentation des frais généraux, résultent en 2016 en une baisse de € 3,9 millions ou environ 9% du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille**, qui s'élève à € 38,2 millions (€ 42,1 millions). La marge d'exploitation d'Intervest s'élève ainsi à 84% pour l'exercice 2016 (91%).

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** s'élève en 2016 à € -12,8 millions et comprend la moins-value réalisée sur la vente de cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise en juin 2016.

¹ Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2015.

En 2016, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont positives et s'élèvent à € 2,4 millions en comparaison aux variations négatives de € -5,3 millions en 2015. Cette hausse de 0,4% de la juste valeur du portefeuille immobilier existant (sans tenir compte des acquisitions et désinvestissements récents) provient principalement de:

- € -1,4 million résultant de la baisse de 0,6% de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant, principalement par l'ajustement des rendements pour certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise
- € 3,8 millions ou 1,2% résultant de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique existant suite aux nouvelles locations et aux prolongations de contrats de bail existants, ainsi que du fait que les rendements pour certains immeubles de premier ordre de la société ont été aiguisés.

En 2016, le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives))** s'élève à € -9,1 millions (€ -10,9 millions). La baisse des frais de financement de € 1,8 million résulte principalement du désinvestissement de cinq immeubles en juin 2016 pour un montant de € 27 millions et du remboursement de l'emprunt obligataire de € 75 millions en juin 2015.

Pour l'exercice 2016, le taux d'intérêt moyen des crédits en cours de la société s'élève à 3,1%, y compris les marges bancaires (3,5%).

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** comprennent la modification de la valeur de marché des dérivés financiers qui, conformément à IAS 39, ne peuvent être classés comme instrument de couverture, d'un montant de € 1,5 million (€ 0,6 million).

La baisse des **impôts** de € 0,3 million provient de la fusion par absorption en février 2016 de la filiale Stockage Industriel, propriétaire du site logistique à Liège.

Le **résultat net** d'Intervest s'élève pour l'exercice 2016 à € 20,6 millions (€ 26,0 millions) et peut être réparti comme suit:

- l'**EPRA résultat** de € 29,0 millions (€ 30,9 millions); la baisse de € 1,9 million résulte essentiellement du désinvestissement de cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise suite à la réorientation du portefeuille de bureaux, en combinaison avec des indemnités de remise en état moins élevées versées par les locataires partants et une augmentation de l'effectif, celle-ci compensée partiellement par des nouveaux investissements, des frais de financement moins élevés et une baisse des impôts
- le **résultat sur portefeuille** de € -10,0 millions (€ -5,5 millions), provenant principalement de la moins-value de € -12,8 millions réalisée sur le désinvestissement de cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise et les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement pour € 2,4 millions
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** d'un montant de € 1,5 million (€ 0,6 million).

Pour l'exercice 2016, l'EPRA résultat d'Intervest s'élève à € 29,0 millions (€ 30,9 millions). Compte tenu des 16.784.521 actions, cela représente un **EPRA résultat par action** de € 1,73, par rapport à € 1,90 par action pour l'exercice 2015.

Sans tenir compte de l'indemnité de remise en état unique versée par le locataire partant Deloitte d'un montant de € 2,5 millions en 2015, l'EPRA résultat de 2015 s'élèverait à € 28,4 millions. Ceci correspondrait à € 1,74 par action. Par conséquent, l'EPRA résultat par action de € 1,73 pour l'exercice 2016 est 1 euro centime moins élevé que celui de l'exercice 2015, sans l'indemnité de remise en état unique.

Dans le cadre de sa stratégie de croissance annoncée, Intervest a décidé en mars 2016 de prévoir un dividende brut pour les exercices 2016, 2017 et 2018 de minimum € 1,40 par actions.¹

Par conséquent, pour l'exercice 2016 il sera offert aux actionnaires un **dividende brut** de € 1,40 (€ 1,71 pour l'exercice 2015). Cela revient à un taux de distribution de 81%² de l'EPRA résultat. Sur base du cours de clôture au 31 décembre 2016 (€ 23,90) un **rendement brut du dividende** de 5,9% est offert aux actionnaires.

RÉSULTAT PAR ACTION	2016	2015
Nombre d'actions en fin d'année	16.784.521	16.239.350
Nombre d'actions copartageantes	16.784.521	16.239.350
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.784.521	16.200.911
Résultat net (€)	1,23	1,60
EPRA résultat (€)	1,73	1,90
Pourcentage de distribution (%)	81%	90%
Dividende brut (€)	1,40	1,71
Pourcentage précompte mobilier*	30%	27%
Dividende net (€)	0,9800	1,2483

* Le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées publiques passe suite à la Loi programme du 25 décembre 2016, publiée dans le Moniteur belge du 29 décembre 2016, de 27% à 30% (sauf certaines exonérations) à partir du 1 janvier 2017.

- 1 Sous réserve de l'approbation des assemblées générales annuelles qui se tiendront en 2017, 2018 et 2019.
- 2 Intervest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée ayant une obligation de distribution de 80% au minimum du résultat net, ajustée pour les éléments non cash-flow, les plus-values ou moins-values réalisées sur les immeubles de placement et la réduction de la dette.

2.2. Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2016	31.12.2015
ACTIF		
Actifs non courants	612.373	635.218
Actifs courants	12.790	13.181
Total de l'actif	625.163	648.399
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	326.085	321.736
Capital	152.948	147.980
Primes d'émission	90.821	84.220
Réserves	61.734	63.549
Résultat net de l'exercice	20.582	25.954
Intérêts minoritaires	0	33
Passifs	299.078	326.663
Passifs non courants	223.953	231.467
Passifs courants	75.125	95.196
Total des capitaux propres et du passif	625.163	648.399

DONNÉES DU BILAN PAR ACTION	31.12.2016	31.12.2015
Nombre d'actions en circulation en fin d'année	16.784.521	16.239.350
Nombre d'actions copartageantes	16.784.521	16.239.350
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,43	19,81
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,37	20,75
Valeur active nette EPRA (€)	19,60	20,09
Cours boursier à la date de clôture (€)	23,90	24,37
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	23%	23%
Taux d'endettement (max. 65%)	45,7%	48,2%

Actif ¹

*La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à
€ 611 millions au 31 décembre 2016.*

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Interinvest. La **juste valeur du portefeuille immobilier** de la société baisse de € 23 millions en 2016 et s'élève au 31 décembre 2016 à € 611 millions (€ 634 millions). Il est sous-jacent que la juste valeur du portefeuille immobilier a toutefois connu l'évolution suivante en 2016.

- L'augmentation de la juste valeur du **portefeuille logistique** d'environ 1 million ou 0,3% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2015, est essentiellement l'effet combiné de:
 - € 4 millions ou 1,2% suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique existant suite aux nouvelles locations et aux prolongations de contrats de bail existants, ainsi que l'aiguillage des rendements pour certains immeuble de premier ordre de la société
 - € 3 millions suite aux investissements et extensions dans le portefeuille logistique existant
 - € -6 millions par le désinvestissement d'un immeuble semi-industriel dans la périphérie bruxelloise qui avait au 31 décembre 2015 une juste valeur de € 6 millions
- La baisse de la juste valeur du **portefeuille de bureaux** d'environ € 24 millions ou 7% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2015, est essentiellement l'effet combiné de:
 - € -34 millions suite au désinvestissement de quatre immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise qui avaient au 31 décembre 2015 une juste valeur de € 34 millions
 - € 7 millions suite à l'acquisition de 2 extensions à l'Intercity Business Park à Malines
 - € -1 million ou 0,6% suite à la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant, principalement en raison de l'ajustement des rendements pour certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise
 - € 4 millions d'investissements dans le portefeuille de bureaux existant.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 13 millions et se composent essentiellement de € 7 millions de créances commerciales (dont € 4 millions de facturations anticipées des loyers de l'exercice 2017 pour le portefeuille logistique), € 4 millions de créances fiscales et autres actifs courants et € 2 millions de comptes de régularisation.

¹ Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2015.

Passif¹

En 2016, les **capitaux propres** de la société ont augmenté de € 4 millions et s'élèvent au 31 décembre 2016 à € 326 millions (€ 322 millions). Cette augmentation des capitaux propres provient essentiellement du résultat net de l'exercice 2016 et du dividende optionnel de l'exercice 2015.

Pour la distribution du **dividende** de l'exercice 2015, les actionnaires d'Intervest ont opté pour 57% 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 25 mai 2016 à un renforcement des capitaux propres de € 11,6 millions (augmentation de capital et prime d'émission) par la création de 545.171 actions nouvelles, de sorte que le nombre total des actions s'élève depuis le 25 mai 2016 à 16.784.521. Les actions nouvelles créées sont copartageantes dans le résultat de la société depuis le 1er janvier 2016. Le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 16.784.521 unités au 31 décembre 2016 (16.239.350 unités).

Suite à cette augmentation de capital, le **capital social** de la société a augmenté de € 5 millions en 2016 et s'élève à € 153 millions (€ 148 millions). Les **primes d'émission** ont augmenté de € 7 millions et s'élèvent à € 91 millions (€ 84 millions). Les **réserves** de la société s'élèvent à € 62 millions (€ 64 millions).

Au 31 décembre 2016, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,43 (€ 19,81). Etant donné qu'au 31 décembre 2016, le cours boursier de l'action Intervest (INTO) s'élève à € 23,90, l'action cote à la date de clôture avec une prime de 23% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 224 millions (€ 231 millions) et comprennent d'une part, les dettes financières non courantes pour un montant € 220 millions (€ 226 millions), se composant de € 160 millions de financements bancaires à long terme dont l'échéance se situe après le 31 décembre 2017 et des emprunts obligataires de € 60 millions émis en mars 2014. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 3 millions pour les couvertures de flux de trésorerie conclues par société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 75 millions (€ 95 millions) et se composent principalement de € 62 millions de dettes financières courantes i.e. des emprunts bancaires dont l'échéance est fixée avant le 31 décembre 2017 (€ 80 millions), de € 3 millions de dettes commerciales et de € 10 millions de comptes de régularisation.

Le **taux d'endettement** de la société immobilière s'élève au 31 décembre 2016 à 45,7% (48,2% au 31 décembre 2015). La baisse du taux d'endettement de 2,5% provient principalement de l'effet combiné de la vente des immeubles de placement en juin 2016 et du succès du dividende optionnel en mai 2016.

*Le taux d'endettement s'élève à € 45,7%
31 décembre 2016.*

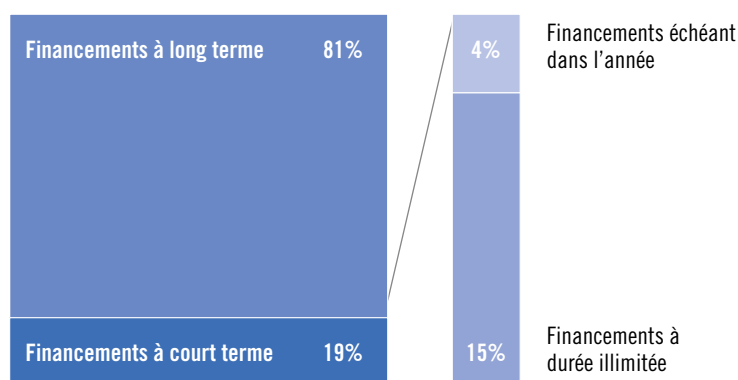
¹ Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2015.

2.3. Structure financière

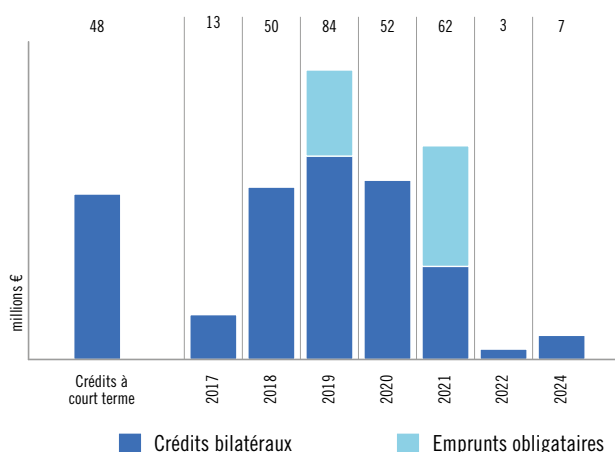
La politique de financement d'Intervest est axée sur le financement optimal de la stratégie de croissance de la société. Une relation équilibrée entre les dettes et les capitaux propres est recherchée ayant pour but de maintenir le taux d'endettement entre 45% et 50%. Intervest veille à disposer de suffisamment de moyens disponibles pour financer les projets en cours et pouvoir répondre aux opportunités de croissance. Une bonne diversification des diverses sources est ambitionnée, ainsi qu'une répartition adéquate des dates d'échéance des financements. Intervest consacre une attention permanente à la gestion active des risques financiers qui comprennent les risques liés au taux d'intérêt, les risques de liquidité et les risques de financements.

Les principales caractéristiques de la structure financière à la fin de l'année 2016 sont:

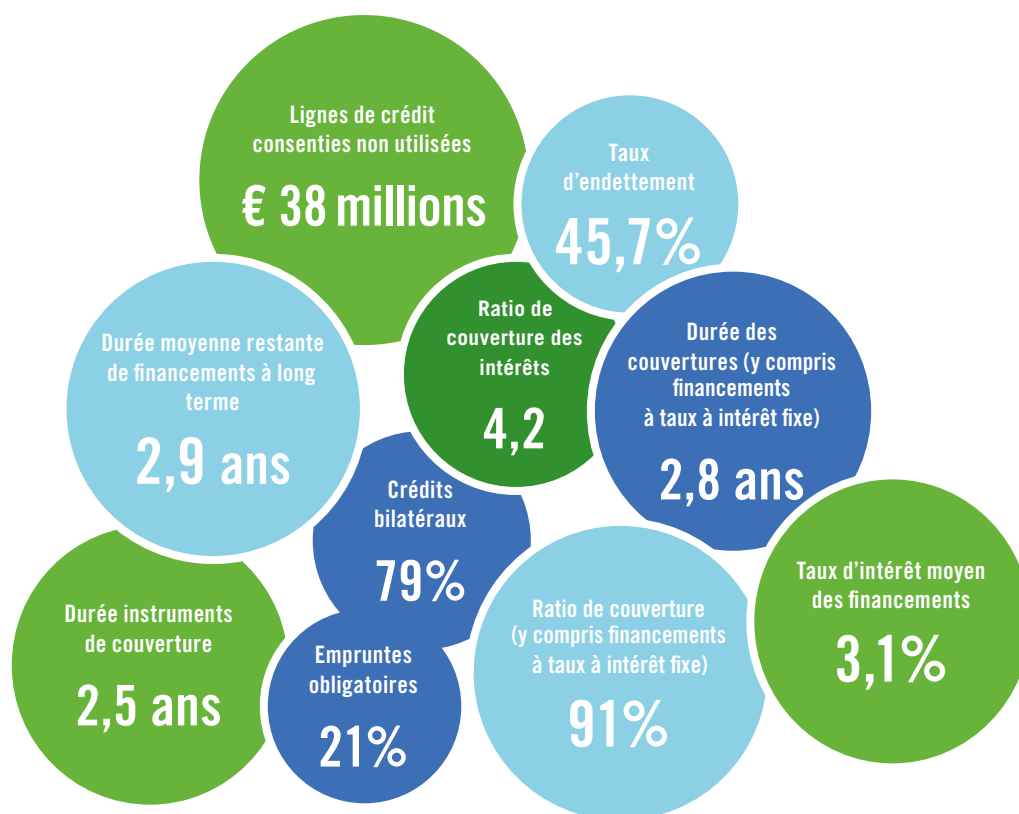
- montant des dettes financières: € 282 millions (hors la valeur de marché des dérivés financiers)
- 81% de financements à long terme pour une durée moyenne restante de 2,9 ans
- 19% de financements à court terme, dont 15% se compose de financements à durée illimitée (€ 48 millions) et 4% de crédits qui viennent à échéance en 2017 (€ 13 millions)



- dates d'échéance des crédits réparties entre 2017 et 2024



- répartition des crédits auprès de 6 institutions financières européennes et les obligataires
- € 38 millions de lignes de crédit consenties, non utilisées
- taux de couverture: 80% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt, 20% un taux d'intérêt variable; des crédits utilisés 91% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 9% un taux d'intérêt variable
- les taux d'intérêt sont fixés pour une période restante de 2,8 ans en moyenne
- le 2 janvier 2017 les swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel de € 60 millions sont venus à échéance. Ceux-ci avaient fin 2016 encore une durée de 2 jours. En raison de l'échéance de ces couvertures la durée restante des taux d'intérêt fixe augmente et atteint 3,7 ans et 70% des crédits utilisés ont à partir du 2 janvier 2017 un taux d'intérêt fixe ou sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. 30% a un taux d'intérêt variable.
- au 31 décembre 2016 la moyenne pondérée du taux d'intérêt de swaps des taux d'intérêt s'élève à 1,3%. En raison de l'échéance des swaps de taux d'intérêt au 2 janvier 2017 ceci baisse et atteint 0,9%.
- valeur de marché des dérivés financiers: € 3 millions en négatif
- taux d'intérêt moyen pour 2016: 3,1% y compris les marges bancaires (3,5% en 2015)
- taux d'endettement de 45,7% (maximum légal: 65%) (48,2% au 31 décembre 2015)
- ratio de couverture des intérêts de 4,2 en 2016 (3,9 en 2015)
- aucune modification en 2016 dans les covenants existants contractés, au 31 décembre 2016 la SIR satisfait à ses covenants.



3. Prévisions 2017

Intervest poursuivra sans relâche son **plan de croissance** annoncé et sa **stratégie d'investissement**. Le but est de générer d'ici fin 2018 une croissance du portefeuille immobilier jusqu'à € 800 millions. Le glissement d'accent stratégique, entamé il y a quelques années, vers une proportion de 60% d'immobilier logistique et 40% d'immeubles de bureaux, sera maintenu.

L'**immobilier logistique** sera de préférence situé le long des principaux axes logistiques où Intervest est déjà active, notamment l'axe Anvers-Bruxelles-Nivelles et l'axe Anvers-Limbourg-Liège. D'autres emplacements en Belgique, aux Pays-Bas et en Allemagne sont également pris en considération. Des emplacements ayant potentiel d'avenir et des terrains ayant un accès trimodal bénéficient de la préférence, bien que cela ne soit pas toujours possible ou nécessaire.

Étant donné le grand intérêt des investisseurs pour le marché de l'immobilier logistique et les prix relativement élevés qui en sont la conséquence, Intervest envisage une combinaison de projets built-to-suit (comme par exemple le développement actuel à Herentals Logistics 3 pour Schrauwen Sanitair en Verwarming), d'opérations de sale-and-lease back en d'investissements classiques afin de réaliser un rendement suffisamment attractif.

Les investissements sur le **marché des bureaux** seront plutôt réalisés d'une manière opportuniste. Tout comme en 2016, lorsque Intervest a acquis deux immeubles à Malines afin d'anticiper une expansion éventuelle de ses clients et d'offrir ainsi à long terme à ses clients les facilités adéquates. Des investissements dans le marché des bureaux où les immeubles et les emplacements sont adaptés à un environnement inspirant unique et ont un caractère particulier aussi bien au niveau de la multifonctionnalité, de l'architecture, de la durabilité et la qualité, seront certainement analysés.

Les **désinvestissements** dans le marché des bureaux sont à court terme moins vraisemblables étant donné qu'une réorientation importante dans ce segment a déjà eu lieu en 2016.

En raison du départ du locataire Deloitte fin janvier 2017, les immeubles de bureaux de Diegem Campus sont inoccupés. Étant donné leur emplacement et qualité, ces immeubles bureaux offrent une excellente opportunité pour un repositionnement et une approche visant des locataires multiples. Les préparatifs nécessaires ont déjà été faits en vue du redéveloppement en un concept innovant, inspirant et axé sur les services, **Greenhouse BXL**. Les travaux commencent au premier trimestre 2017 et seront terminés pour la fin de l'année. Intervest a pour ambition d'attirer les premiers locataires en 2017.

En plus de ces locations à Diegem, Intervest veut au moins maintenir le volume des **nouvelles locations, prolongations et extensions** dans le portefeuille de bureaux à niveau stable.

Intervest prévoit pour l'exercice 2017 une baisse de **l'EPRA résultat** suite à la perte des revenus locatifs de Deloitte à Diegem à partir de janvier 2017. Il est supposé que cette baisse sera compensée partiellement par des nouveaux investissements, des locations supplémentaires et par des taux d'intérêt moyen des financements¹ qui continueront à baisser, étant donné que € 60 millions de swaps de taux d'intérêt à un taux d'intérêt supérieur à 2% sont venus à échéance le 2 janvier 2017. Au cours de 2017, Intervest ne doit refinancer que 4% de ses lignes de crédit.

1 Dans la supposition que les prévisions relatives aux taux d'intérêt restent inchangées.

Dans le cadre de sa stratégie annoncée, Intervest avait déjà décidé en mars 2016 de prévoir un **dividende brut** minimum de € 1,40¹ par action pour les exercices 2016, 2017 et 2018.

En raison de l'évolution stratégique qui passe de la location de mètres carrés uniquement à l'offre de solutions flexibles et de prestations de service complètes, Intervest poursuit la voie empruntée avec les concepts de RE:flex et de solutions clé en main: **beyond real estate**. En étant attentif aux souhaits des clients, en réfléchissant ensemble et en anticipant, Intervest peut 'décharger' les clients et leur offrir une plus-value. Également en 2017, Intervest a pour objectif de proposer pour les nouveaux contrats de bail ou lors de la prolongation de contrats de bail les solutions clé en main: une solution entièrement sur mesure comprenant les plans d'aménagement, le suivi du chantier et la coordination de la prise en occupation, dans le respect du calendrier fixé et du budget prévu.

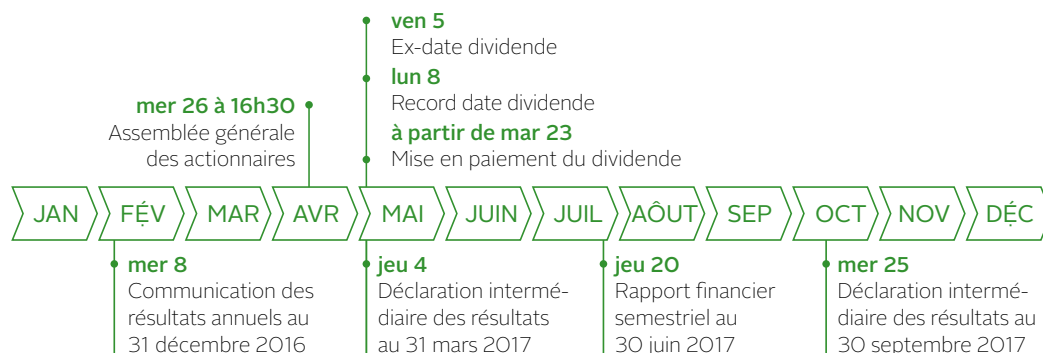
Intervest répond avec **RE:flex** aux besoins des travailleurs mobiles et flexibles qui souhaitent travailler et organiser des réunions dans un environnement professionnel et facilement accessible. En outre, RE:flex est en tant que centre de séminaires également un bon complément à l'offre de prestations de service existantes pour les clients de Mechelen Campus et Greenhouse Antwerp. Dans Greenhouse BXL, un RE:flex est également prévu qui offrira des espaces pour les entreprises débutantes et le co-working, des espaces sans cloisons et un large choix de salles de réunion. Greenhouse BXL disposera d'un auditorium d'une capacité de 200 places. En s'appuyant sur le succès de RE:flex à Malines et Berchem, des possibilités sont analysées en vue d'étendre ce concept réussi pour le travail mobile et flexible à d'autres emplacements.

Intervest poursuit, tout comme les années précédentes, ses efforts en matière de **durabilité et de protection l'environnement**. La société continuera à proposer les immeubles de son portefeuille pour la certification BREAAAM. En 2017, le but est de faire évaluer un nombre de sites supplémentaires sur base de la méthode BREAAAM-In-Use. Cette méthode ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'-In-Use ou en abrégé 'BIU') évalue les immeubles existants aussi bien en ce qui concerne la durabilité, les aspects relatifs à la construction physique, l'exploitation et la gestion, que l'utilisation de l'immeuble. Le monitoring énergétique sera poursuivi dans le portefeuille. Le relighting et d'autres aspects relatifs à la durabilité continueront à retenir l'attention. Là où cela s'avère nécessaire et réalisable du point de vue des coûts, les travaux d'adaptation nécessaires seront exécutés.

Intervest continue à prêter attention aux **initiatives de développement locales** qui se rapportent à la mobilité et la flexibilité (le 'nouveau travail'), au développement urbain etc. Intervest continuera à apporter son soutien à des activités locales afin de se profiler le mieux possible dans les régions commerciales où la société est présente comme un partenaire qui est sensible aux évolutions sociales.

1 Sous réserve de l'approbation des assemblées générales annuelles qui se tiendront en 2017, 2018 et 2019.

4. Calendrier financier 2017



Le rapport annuel de l'exercice 2016 sera disponible à partir du 24 mars 2017 sur le site web de la société (www.intervest.be).

Intervest Offices & Warehouses SA (ci-après Intervest), fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Intervest investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et propriétés logistiques de première qualité, loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles modernes, situés à des emplacements stratégiques en dehors du centre des villes. La partie se rapportant aux bureaux dans le portefeuille immobilier est concentrée sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles; la partie logistique sur l'axe Anvers-Bruxelles-Nivelles et Anvers-Limbourg-Liège. Intervest se distingue lors de la location d'espaces en allant au-delà de la location de mètres carrés uniquement. La société va 'beyond real estate' en offrant des 'solutions clé en main': une solution globale sur mesure et pour le client 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 publique de droit Belge,
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, T. + 32 3 287 67 87.
<http://corporate.intervest.be/fr/offices>

ANNEXES: ÉTATS FINANCIERS¹

1. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

en milliers €	2016	2015
Revenus locatifs	45.280	46.147
Charges relatives à la location	-157	30
RÉSULTAT LOCATIF NET	45.123	46.177
Récupération de charges immobilières	683	3.183
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7.880	9.388
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-412	-409
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7.880	-9.388
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	219	74
RÉSULTAT IMMOBILIER	45.613	49.025
Frais techniques	-1.084	-1.211
Frais commerciaux	-337	-263
Charges et taxes sur immeubles non loués	-475	-783
Frais de gestion immobilière	-2.979	-2.791
Autres charges immobilières	-367	-271
Charges immobilières	-5.242	-5.319
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	40.371	43.706
Frais généraux	-2.232	-1.768
Autres revenus et charges d'exploitation	87	144
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	38.226	42.082
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-12.798	125
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.425	-5.347
Autre résultat sur portefeuille	363	-243
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	28.216	36.617
Revenus financiers	196	105
Charges d'intérêt nettes	-9.329	-11.011
Autres charges financières	-14	-7
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.547	558
Résultat financier	-7.600	-10.355
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	20.616	26.262
Impôts	-34	-310
RÉSULTAT NET	20.582	25.952
RÉSULTAT NET	20.582	25.952
Note		

¹ 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.

en milliers €	2016	2015
EPRA résultat	29.044	30.859
Résultat sur portefeuille	-10.009	-5.465
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.547	558
Attribuables aux:		
Actionnaires de la société mère j	20.582	25.954
Intérêts minoritaires	0	-2
RÉSULTAT PAR ACTION	2016	2015
Nombre d'actions en fin d'année	16.784.521	16.239.350
Nombre d'actions copartageantes	16.784.521	16.239.350
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.784.521	16.200.911
Résultat net (€)	1,23	1,60
Résultat net dilué (€)	1,23	1,60
EPRA résultat (€)	1,73	1,90

2. RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

en milliers €	2016	2015
RÉSULTAT NET	20.582	25.952
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	0
RÉSULTAT GLOBAL	20.582	25.952
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	20.582	25.954
Intérêts minoritaires	0	-2

3. BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF en milliers €	31.12.2016	31.12.2015
ACTIFS NON COURANTS	612.373	635.218
Immobilisations incorporelles	331	3
Immeubles de placement	610.944	634.416
Autres immobilisations corporelles	702	792
Actifs financiers non courants	383	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	13	7
ACTIFS COURANTS	12.790	13.181
Créances commerciales	6.601	6.957
Créances fiscales et autres actifs courants	3.913	3.593
Trésorerie et équivalents de trésorerie	412	598
Comptes de régularisation	1.864	2.033
TOTAL DE L'ACTIF	625.163	648.399
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2016	31.12.2015
CAPITAUX PROPRES	326.085	321.736
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	326.085	321.703
Capital	152.948	147.980
Primes d'émission	90.821	84.220
Réserves	61.734	63.549
Résultat net de l'exercice	20.582	25.954
Intérêts minoritaires	0	33
PASSIF	299.078	326.663
Passifs non courants	223.953	231.467
Dettes financières non courantes	219.703	226.054
Établissements de crédit	160.142	166.625
Emprunt obligataire	59.561	59.426
Location-financement	0	3
Autres passifs financiers non courants	3.330	4.507
Autres passifs non courants	920	906
Passifs courants	75.125	95.196
Dettes financières courantes	62.012	79.158
Établissements de crédit	62.012	79.157
Location-financement	0	1
Autres passifs financiers courants	13	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.655	6.335
Autres passifs courants	232	186
Comptes de régularisation	10.213	9.517
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	625.163	648.399