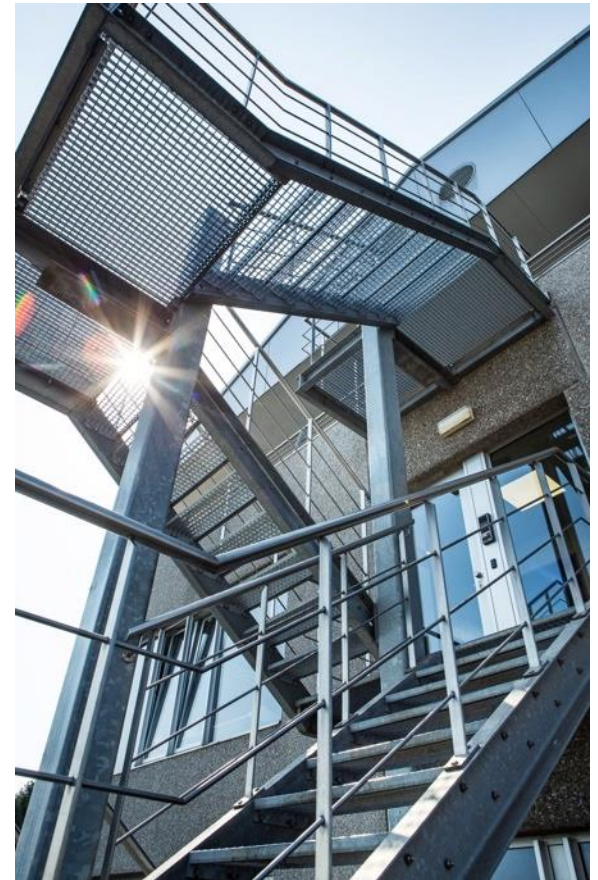


# Pers- en analistenmeeting Halfjaarcijfers 2016

# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2016
3. Financiële resultaten per 30.06.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2016



# Agenda

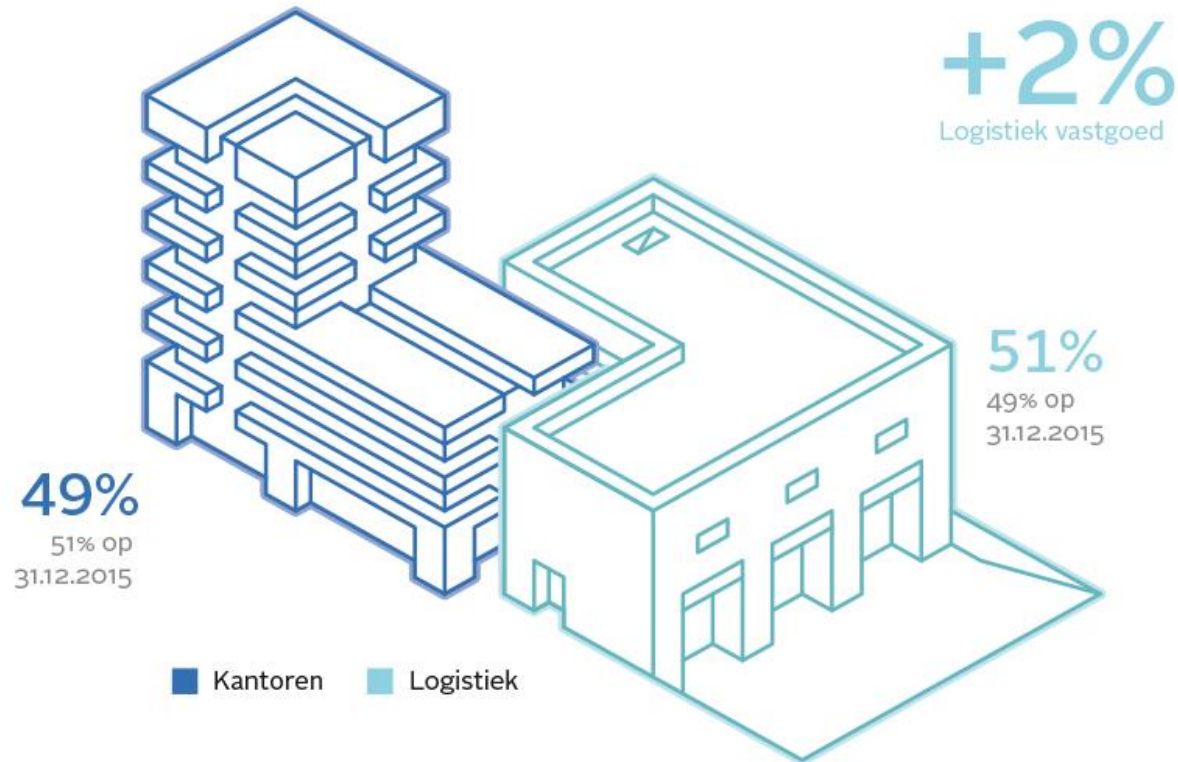
1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2016
3. Financiële resultaten per 30.06.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2016



# Portefeuille

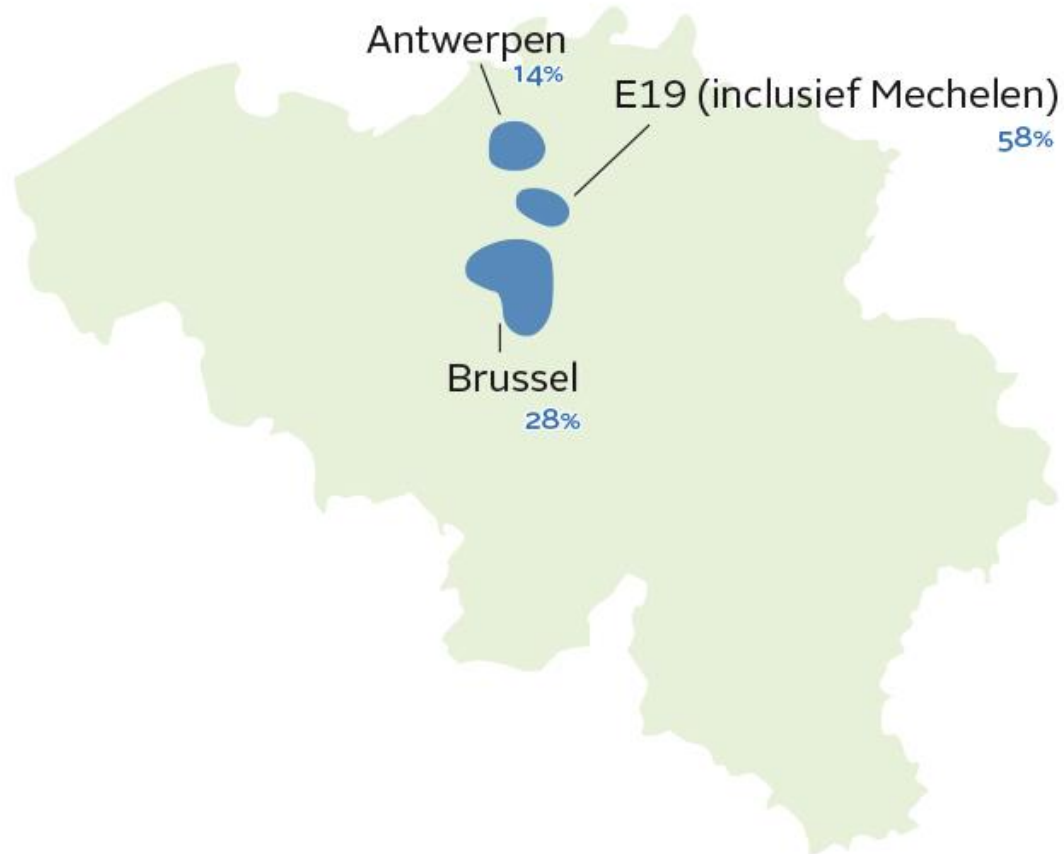
## Aard van de portefeuille

- 13 kantoorgebouwen: 49%
- 19 logistieke gebouwen: 51%



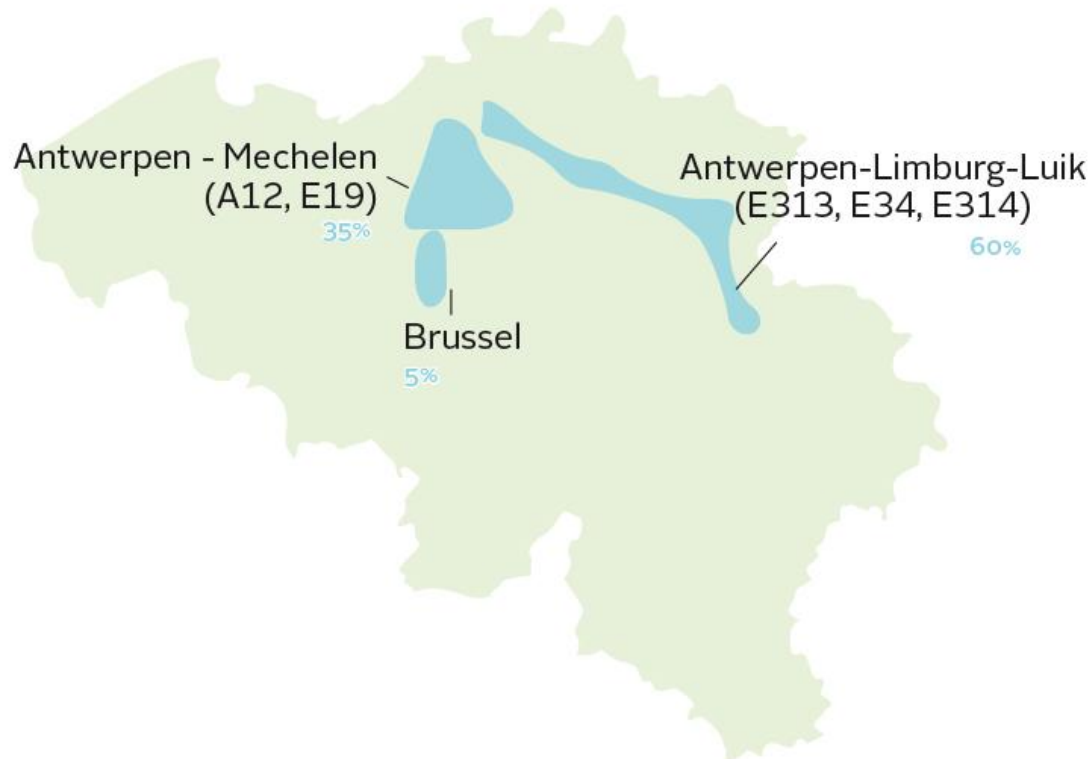
# Geografische spreiding kantoren

Strategische focus as Antwerpen-Mechelen-Brussel



# Geografische spreiding logistiek vastgoed

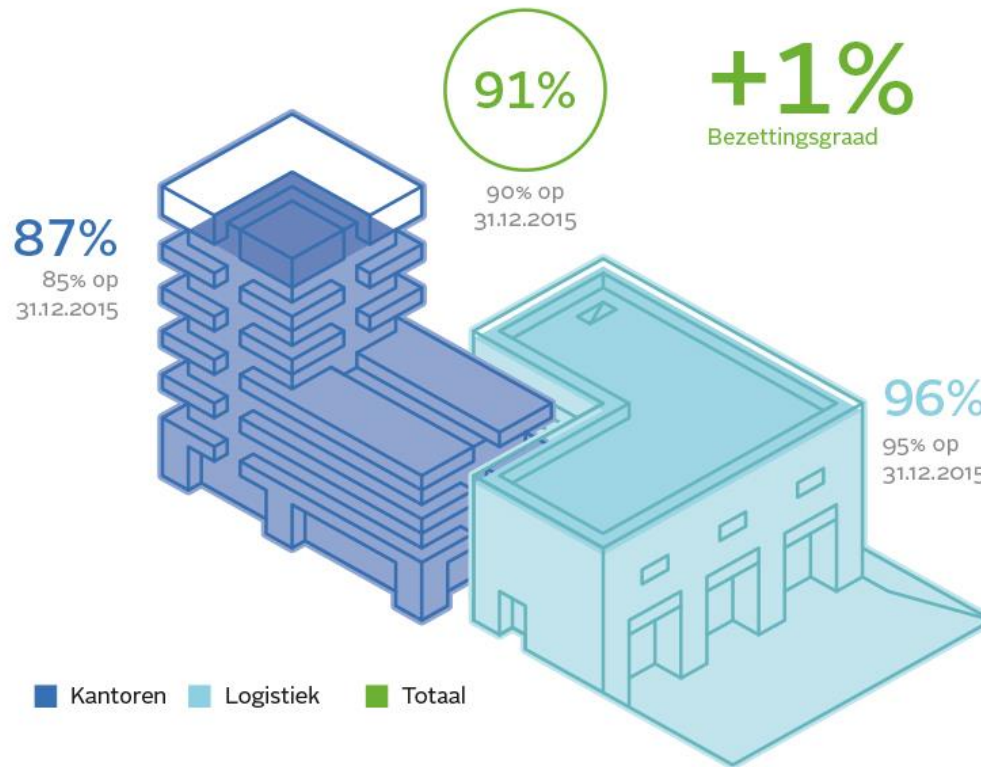
95% op assen Antwerpen-Brussel (E19 en A12) en  
Antwerpen-Limburg-Luik (E313)



# Bezettingsgraad

Bezettingsgraad totale portefeuille: 91% → +1%

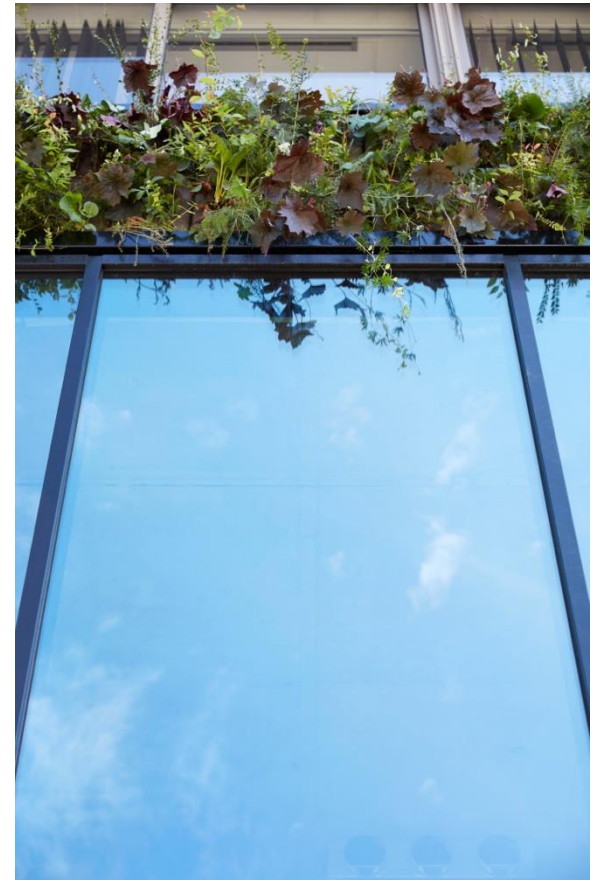
- Kantoren: +2%
- Logistiek vastgoed: +1%





# Agenda

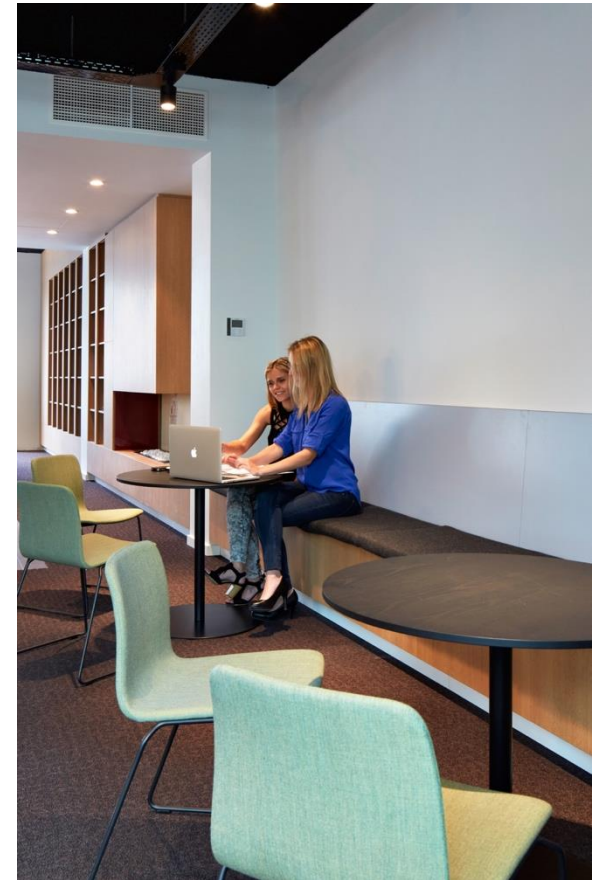
1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2016
3. Financiële resultaten per 30.06.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2016





# Belangrijke gebeurtenissen van 2016

- Aankondiging groeistrategie
- Herschikking in de portefeuille ingezet: desinvestering in de Brusselse periferie van 4 kantoorgebouwen en 1 semi-industrieel pand
- Verhuuractiviteit voornamelijk in logistieke portefeuille
- Gerenoveerde Sky Building wordt “GREENHOUSEANTWERP” met 2<sup>e</sup> RE:flex
- Diegem Campus wordt “GREENHOUSEBXL”
- Gewijzigde aandeelhoudersstructuur en vernieuwde bestuursorganen



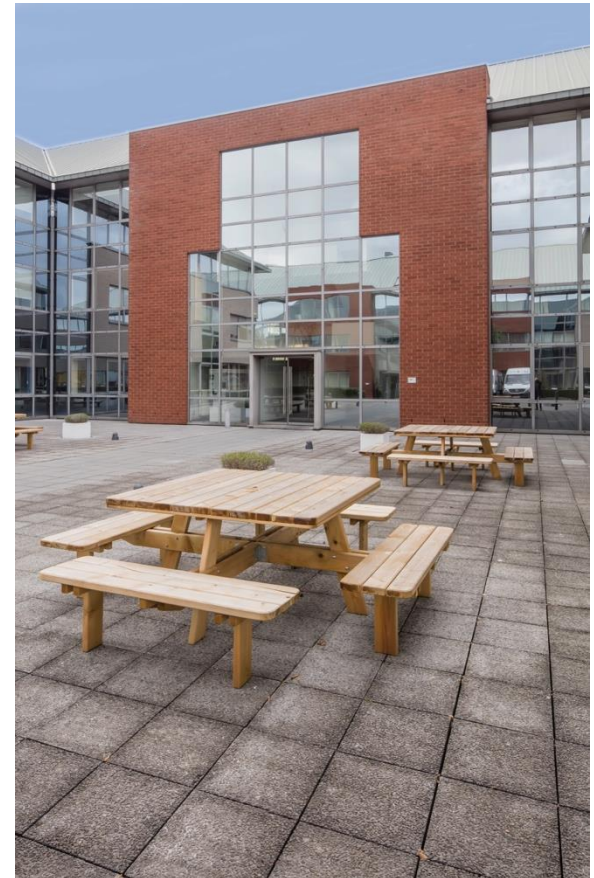
# Aankondiging groeistrategie

- Stevig groeiplan: toename vastgoedportefeuille tot circa € 800 miljoen eind 2018
- Verhouding 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen
- Heroriëntering kantorenportefeuille en groei logistiek vastgoed
- Prioriteit herontwikkeling Diegem Campus tot **GREENHOUSEBXL**
- Onderbouwing beleidskeuze op financieel vlak: pay-out ratio tussen 80% en 90%, schuldgraad tussen 45% en 50%



# Desinvestering Brusselse periferie

- 4 kantoorgebouwen “Brussels 7” in Strombeek-Bever, “Park Station” en “Hermes Hills” in Diegem, “3T Estate” in Vilvoorde en 1 semi-industrieel gebouw “Berchem Technology Center” in Sint-Agatha-Berchem
- Circa 32.900 m<sup>2</sup> kantoren, 4.000 m<sup>2</sup> opslagruimte, 2.500 m<sup>2</sup> archiefruimte en 770 parkeerplaatsen
- Gemiddelde bezettingsgraad kantoorgebouwen 65% (daling tot 60% per 1 januari 2017 na vertrek Deloitte in “Hermes Hills”); bezettingsgraad semi-industrieel gebouw was 84%
- Verkoopprijs € 27 miljoen, 32% lager dan reële waarde per 31 december 2015
- Uitzonderlijk risicoprofiel t.o.v. andere gebouwen in portefeuille
- Impact verkoop op taxatiewaarde resterende kantoren in portefeuille beperkt tot daling van € 1,2 miljoen



# Verhuuractiviteit

## Algemeen

- 22 verhuurtransacties met nieuwe of zittende huurders voor circa 124.000 m<sup>2</sup> (t.o.v. 52.000 m<sup>2</sup> in 30 transacties in het eerste semester 2015)
- In kantorenmarkt zijn verhuringen aan nieuwe huurders en uitbreidingen van bestaande huurders eerder beperkt
- Huurovereenkomsten met nieuwe huurders afgesloten in logistiek vastgoed voor 5% van jaarlijkse huurinkomsten van het segment
- Verlenging en uitbreiding van bestaande huurovereenkomsten voor 21% van de jaarlijkse huurinkomsten in het logistieke segment





# Verhuuractiviteit belangrijkste transacties

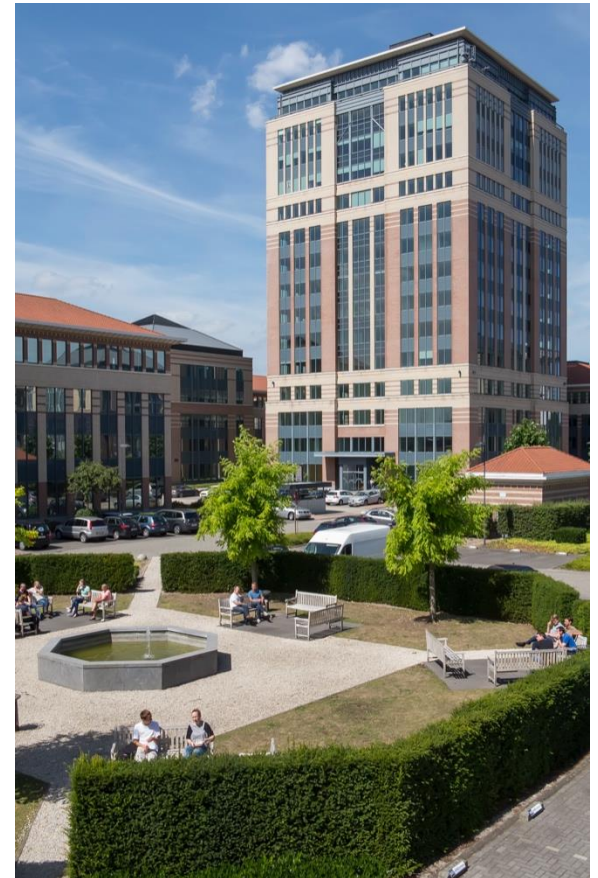
## Kantoren

### 3 nieuwe huurders (1.127 m<sup>2</sup>) waaronder

- Bluebee Belgium en DPS Engineering Belgium (853 m<sup>2</sup>)  
Mechelen Campus
- Elma Multimedia (274 m<sup>2</sup>)  
Mechelen Intercity Business Park

### 10 heronderhandelingen of verlengingen (4.618 m<sup>2</sup>) waaronder

- Verlenging Karel De Grote Hogeschool (1.431 m<sup>2</sup>)  
Gateway House
- Uitbreiding Galapagos (1.299 m<sup>2</sup>)  
Mechelen Campus (Toren)
- Uitbreiding Biocartis (1.017 m<sup>2</sup>)  
Mechelen Intercity Business Park
- Verlenging en uitbreiding MC Bauchemie (358 m<sup>2</sup>)  
Mechelen Intercity Business Park



# Verhuuractiviteit belangrijkste transacties

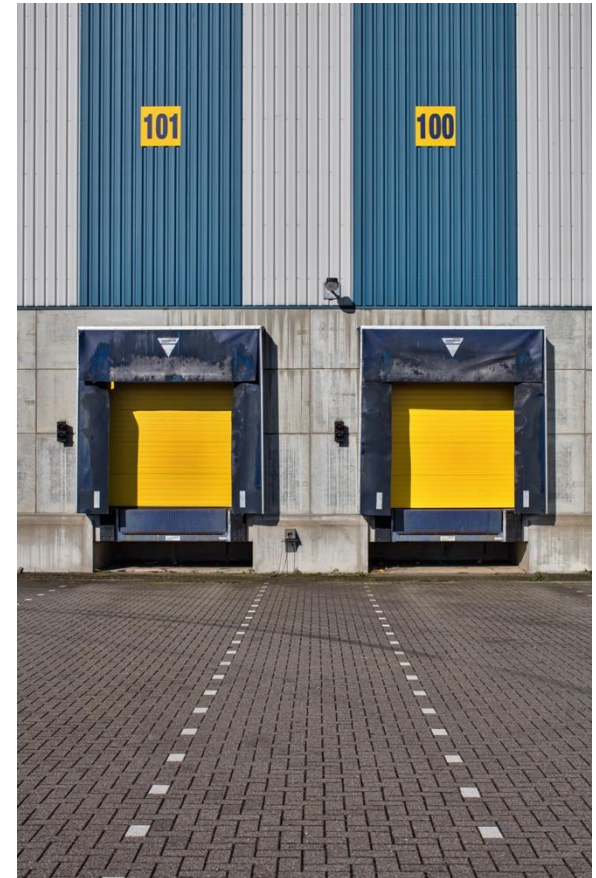
## Logistiek vastgoed

4 nieuwe huurders (22.189 m<sup>2</sup>) waaronder

- Delhaize Group - Puurs (16.536 m<sup>2</sup>)
- Rogue Benelux - Schelle (5.035 m<sup>2</sup>)

5 uitbreidingen of verlengingen (95.837 m<sup>2</sup>) waaronder

- Verlenging Nike Europe - Herentals (50.912 m<sup>2</sup>)
- Verlenging Pharma Logistics - Huizingen (17.478 m<sup>2</sup>)
- Verlenging DHL - Opglabbeek (14.660 m<sup>2</sup>)
- Uitbreiding BT Europe (Toyota) - Wilrijk (8.767 m<sup>2</sup>)

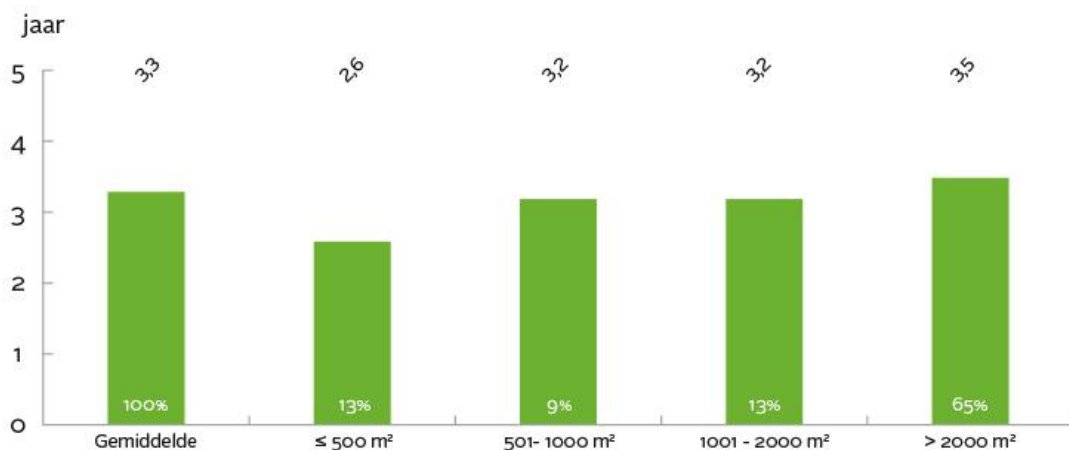


# Evolutie van de portefeuille per 30.06.2016

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum volledige portefeuille:  
3,7 jaar (3,7 jaar op 31.12.2015)

## Kantoren

- Alle huurcontracten:  
3,3 jaar (3,5 jaar op 31.12.2015)
- Huurcontracten >2.000 m<sup>2</sup>  
(65% van de portefeuille):  
3,5 jaar (3,7 jaar op 31.12.2015)
- Exclusief Deloitte: 3,8 jaar voor alle huurcontracten en 4,4 jaar voor > 2.000 m<sup>2</sup> oppervlakte

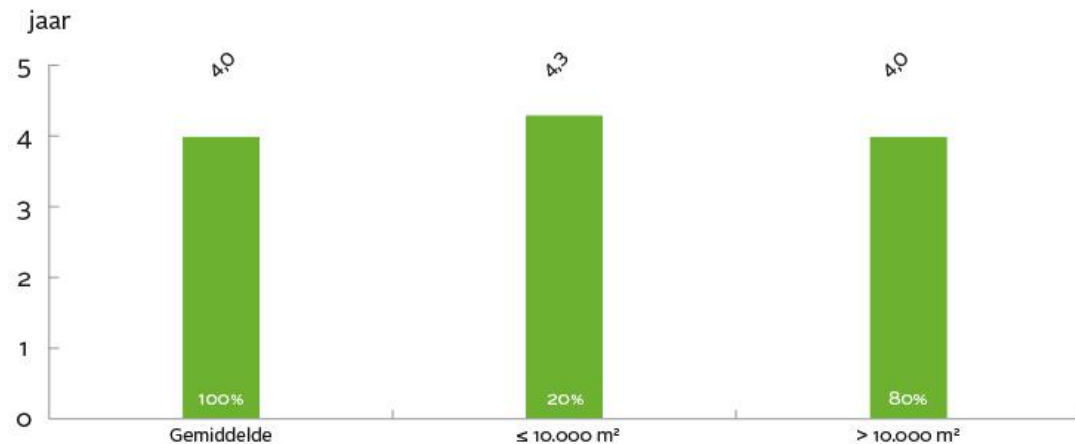




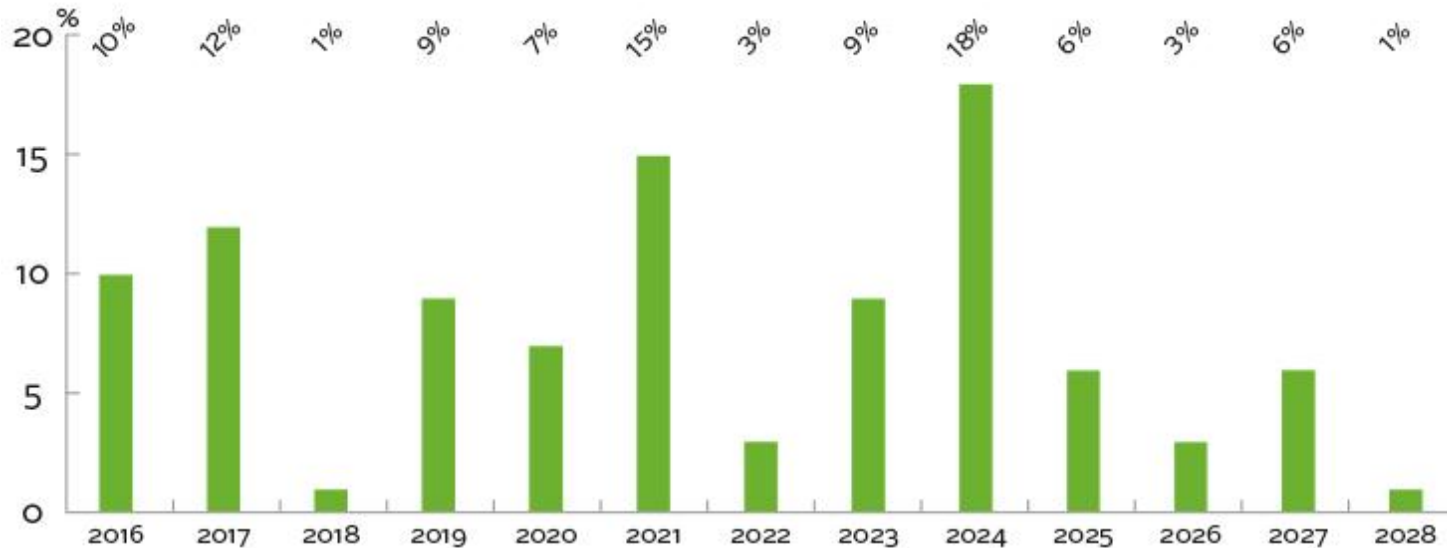
# Evolutie van de portefeuille per 30.06.2016

## Logistiek vastgoed

- Alle huurcontracten:  
4,0 jaar (4,0 jaar op 31.12.2015)
- Huurcontracten >10.000 m<sup>2</sup> opslagruimte: 4,0 jaar  
(4,0 jaar op 31.12.2015)



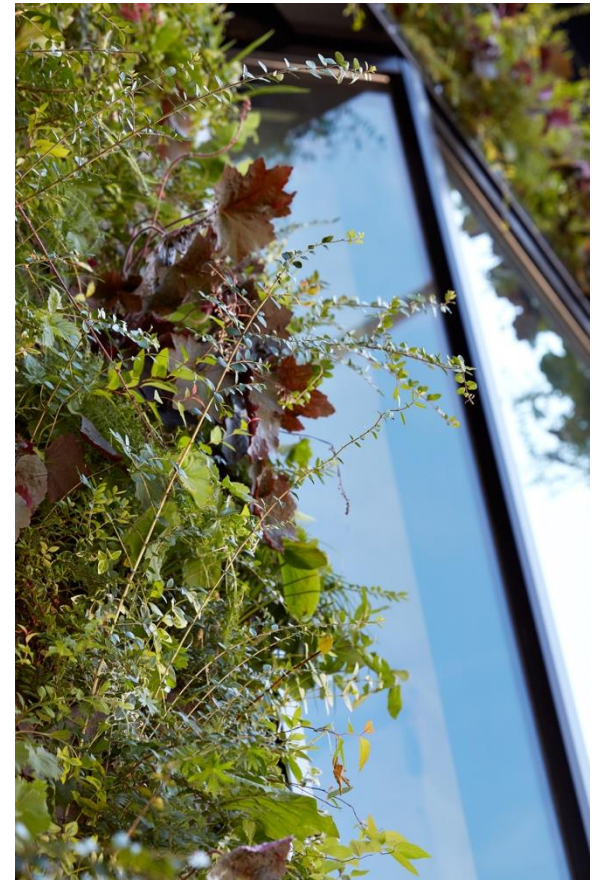
# Eindvervaldag per 30.06.2016



- Slechts 10% van de contracten heeft eindvervaldatum in tweede jaarhelft van 2016 waarvan 7% ten gevolge van aflopen contracten met Deloitte in Diegem Campus
- 12% op eindvervaldag in 2017: Fiege in Puurs (3%) en PGZ in Wommelgem (3%)
- In 2018 slechts 1% op verval dag
- Meer dan 60% van de contracten heeft eindvervaldag na 2020

# Sky Building wordt GREENHOUSEANTWERP met 2<sup>e</sup> RE:flex

- Eerste concrete realisatie heroriëntering kantorenportefeuille
- Renovatie afgerond eind juni 2016: technische installaties, binneninrichting en buitenkant
- Verticale plantentuin of 'Green Wall' primeur in Antwerpen
- Bezettingsgraad 100%
- Realisatie volgens beproefde turn-key solutions aanpak
- 2<sup>e</sup> RE:flex op gelijkvloers en 1<sup>e</sup> verdieping met vergaderruimtes en flexibele werkplekken



# Diegem Campus wordt GREENHOUSEBXL

- Eind 2016 kantoren vrij na vertrek Deloitte
- Uitstekende opportuniteit voor herpositionering en multi-tenant benadering
- Duidelijk onderscheid van klassieke kantorenaanbod
- Bouwvergunning herontwikkeling vernieuwend, inspirerend en servicegericht concept inmiddels ingediend
- Start werkzaamheden verwacht eerste kwartaal 2017
- Nog te bouwen patio als levendige ontmoetingsplek met mogelijkheden organiseren events
- Co-working lounge, grand café, restaurant, grotere vergaderzalen, auditorium en conciërge services



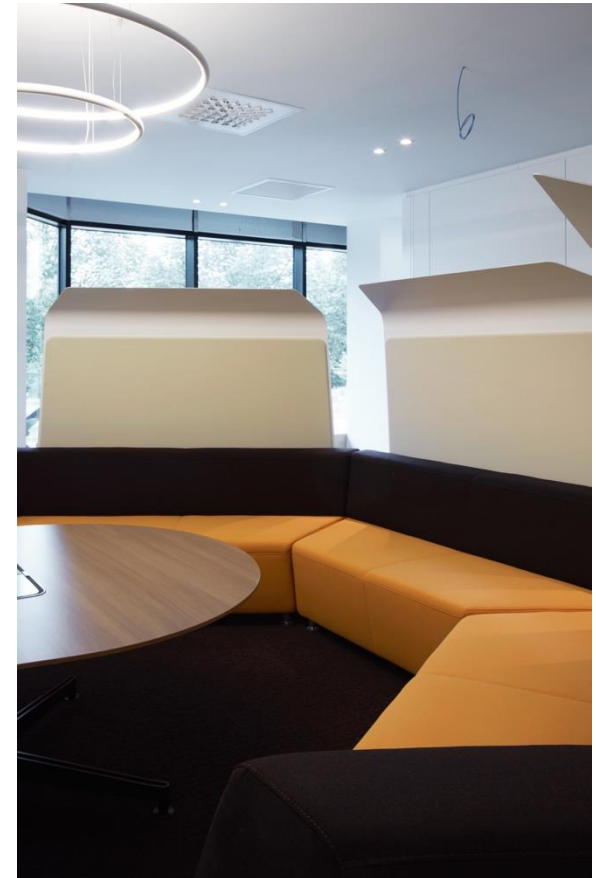
# Gewijzigde aandeelhoudersstructuur

- Eerste semester 2016 belangrijke wijzigingen in aandeelhoudersstructuur
- Verdere verkoop van aandelenparticipatie vroegere meerderheidsaandeelhouder NSI
- Free float gestegen naar 82% (74% op 31.12.2015)
- Breder aandeelhoudersbasis zorgt voor betere toegang tot kapitaalmarkten en schuldfinancieringen en verhoogt liquiditeit aandeel
- Geeft mogelijkheid tot realisatie groeiplannen voor de komende drie jaren



# Vernieuwde bestuursorganen

- Herschikking raad van bestuur ten gevolge van gewijzigde aandeelhoudersstructuur
- Jean-Pierre Blumberg als voorzitter
- Samengesteld op basis van geslachtsdiversiteit en complementariteit inzake bekwaamheid, ervaring en kennis
- Formeel benoemd door algemene vergadering van aandeelhouders op 27 april 2016
- Directiecomité: Jean-Paul Sols (ceo) en Inge Tas (cfo) volledig beschikbaar voor Intervest Offices & Warehouses vanaf augustus 2016
- Uitbreiding directiecomité sinds 1 mei 2016 met Marco Hengst als chief investment officer (cio)





# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2016
3. Financiële resultaten per 30.06.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2016





# A. Evolutie van de portefeuille

	30.06.2016	31.12.2015
Waarde portefeuille (reële waarde) (€ 000)	597.804	634.416
Lopende huren (€ 000)	45.442	49.849
Rendement op reële waarde (%)	7,6%	7,9%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	49.799	55.689
Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)	8,3%	8,8%
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	677.700	717.073
Bezettingsgraad (%)	91%	90%

## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

- Lagere huurinkomsten kantoren, stijging logistiek
- Met beheer verbonden kosten en opbrengsten 30.06.2015 bevat een wederinstaatstellingsvergoeding Deloitte van € 2,5 miljoen
- Meer algemene kosten, hoofdzakelijk door uitgebreider personeelsbestand
- Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen: minderwaarde gerealiseerd op verkoop 5 gebouwen in Brusselse periferie
- Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen: daling in kantoorportefeuille, stijging in logistieke portefeuille

(in € 000)	30.06.2016	30.06.2015
Huurinkomsten	23.140	23.023
Met verhuur verbonden kosten	-17	27
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	197	2.642
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>23.320</b>	<b>25.692</b>
Vastgoedkosten	-2.905	-3.031
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-975	-755
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille</b>	<b>19.440</b>	<b>21.906</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-12.796	120
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-993	-2.331
Ander portefeuilleresultaat	14	29
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>5.665</b>	<b>19.724</b>

## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

- Daling financieringskosten: terugbetaling obligatielening (€ 75 miljoen) en herfinanciering aan lagere tarieven
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39): toename negatieve marktwaarde niet cash-flow hedginginstrumenten
- Daling operationeel uitkeerbaar resultaat met € 0,8 miljoen of 5%: wederinstaatstellersvergoeding van vertrekkende huurders in 2015 deels gecompenseerd door lagere rentekosten

(in € 000)	30.06.2016	30.06.2015
<b>Operationeel resultaat</b>	5.665	19.724
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-4.607	-6.165
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-449	728
Belastingen	0	-127
<b>Nettoresultaat</b>	<b>609</b>	<b>14.160</b>
Toelichting:		
• Operationeel uitkeerbaar resultaat	14.833	15.614
• Portefeuilleresultaat	-13.775	-2.182
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-449	728

# C. Geconsolideerde balans

## Vaste activa € 599 miljoen:

- Reële waarde vastgoedbeleggingen: € 598 miljoen.  
Daling van € 37 miljoen:  
€ - 40 miljoen verkoop  
€ + 4 miljoen investeringen  
€ - 1 miljoen afwaardering

## Vlottende activa € 18 miljoen:

- Handelsvorderingen € 6 miljoen voornamelijk vooruitfacturaties huur derde kwartaal
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa: € 3 miljoen
- Overlopende rekeningen: € 8 miljoen waarvan € 4 miljoen als gevolg van IFRIC 21

ACTIVA (in € 000)	30.06.2016	31.12.2015
<b>Vaste activa</b>	<b>598.818</b>	<b>635.218</b>
Immateriële vaste activa	217	3
Vastgoedbeleggingen	597.804	634.416
Andere materiële vaste activa	790	792
Handelsvorderingen en andere vaste activa	7	7
<b>Vlottende activa</b>	<b>17.862</b>	<b>13.181</b>
Handelsvorderingen	5.909	6.957
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.486	3.593
Kas en kasequivalenten	433	598
Overlopende rekeningen	8.034	2.033
<b>Totaal activa</b>	<b>616.680</b>	<b>648.399</b>

# C. Geconsolideerde balans

## Eigen vermogen - € 15,6 miljoen:

- Keuzedividend 2015: 57% kiest aandelen: + € 11,6 miljoen
- Uitkering dividend boekjaar 2015: - € 27,8 miljoen
- Nettoresultaat 2016: + € 0,6 miljoen

## Langlopende verplichtingen € 204 miljoen:

- € 199 miljoen langlopende financiële schulden
- Negatieve marktwaarde cash flow hedges € 4 miljoen

## Kortlopende verplichtingen € 106 miljoen:

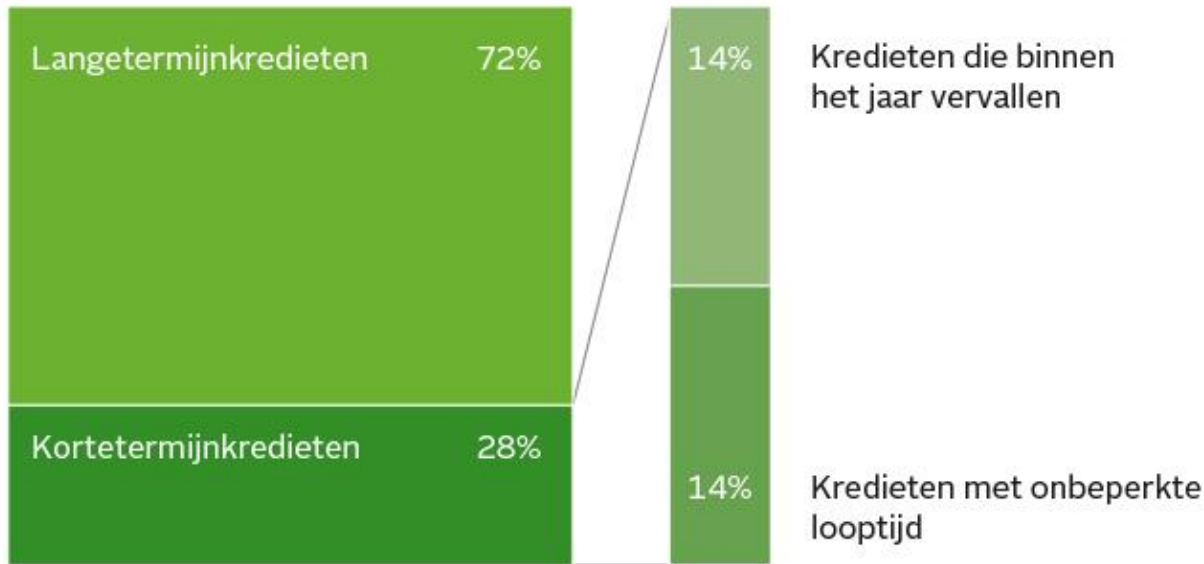
- € 87 miljoen kortlopende financiële schulden
- Overlopende rekeningen € 13 miljoen (IFRIC 21, interesten op leningen, vooruitgefactureerde huur, ...)

EIGEN VERMOGEN & VERPLICHTINGEN (in € 000)	30.06.2016	31.12.2015
Eigen vermogen	306.145	321.736
Langlopende verplichtingen	204.060	231.467
Langlopende financiële schulden	198.977	226.054
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.148	4.507
Andere langlopende verplichtingen	935	906
Kortlopende verplichtingen	106.475	95.196
Kortlopende financiële schulden	87.182	79.158
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.011	6.335
Andere kortlopende financiële verplichtingen	808	0
Andere kortlopende verplichtingen	184	186
Overlopende rekeningen	13.290	9.517
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>616.680</b>	<b>648.399</b>

## D. Gegevens per aandeel

	30.06.2016	31.12.2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.347.186	16.200.911
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	0,88	1,90
Nettowaarde (reële waarde) (€)	18,24	19,81
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	19,18	20,75
Marktkapitalisatie (miljoen) (€)	428	396
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	25,50	24,37
Premie t.o.v. de reële nettowaarde (%)	40%	23%

## E. Financiële structuur

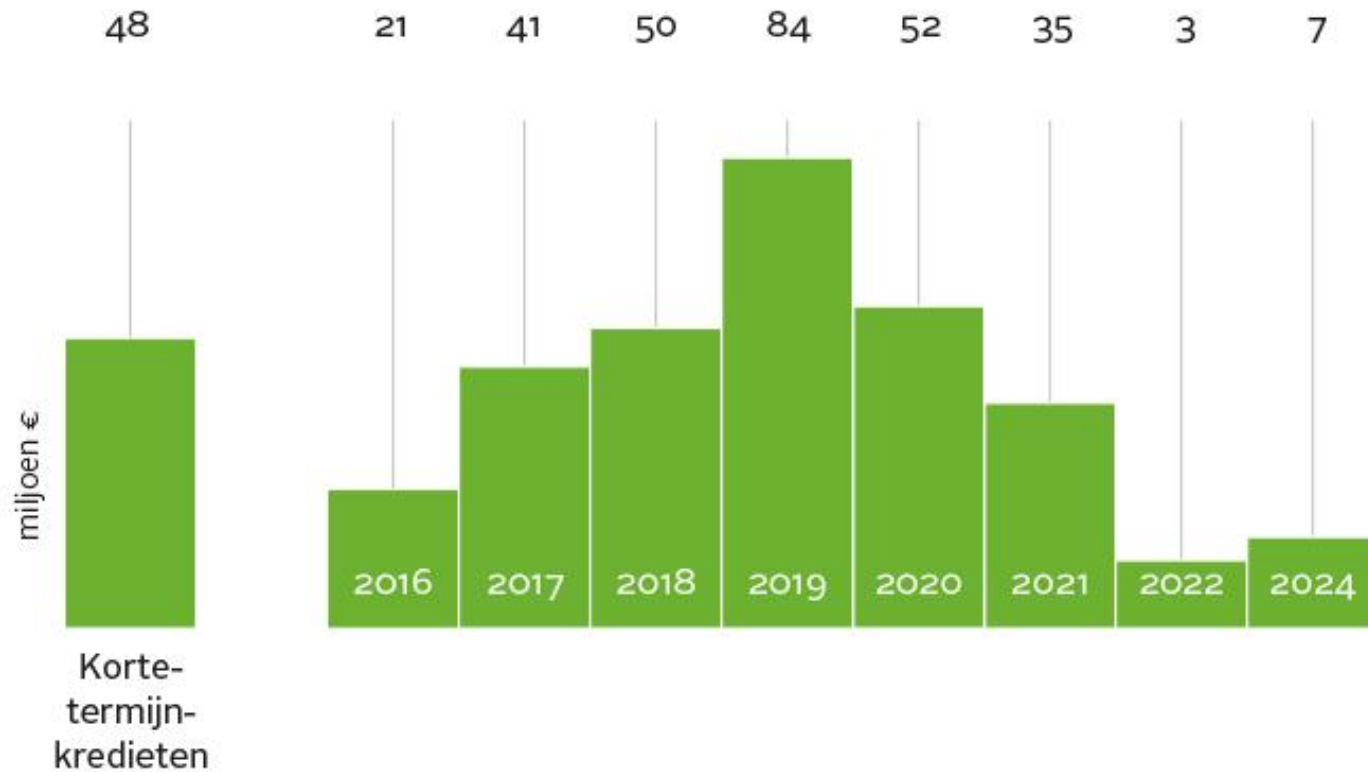


- Bedrag financiële schulden: € 286 miljoen
- 72% langetermijnfinancieringen met gemiddelde looptijd van 3,2 jaar
- 28% kortetermijnfinancieringen waarvan 14% onbeperkte looptijd en 14% twee kredieten die binnen het jaar vervallen en geherfinancierd zullen worden
- Spreiding kredieten over 8 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- € 54 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen



# E. Financiële structuur

- Gespreide vervaldata kredietlijnen tussen 2016 en 2024

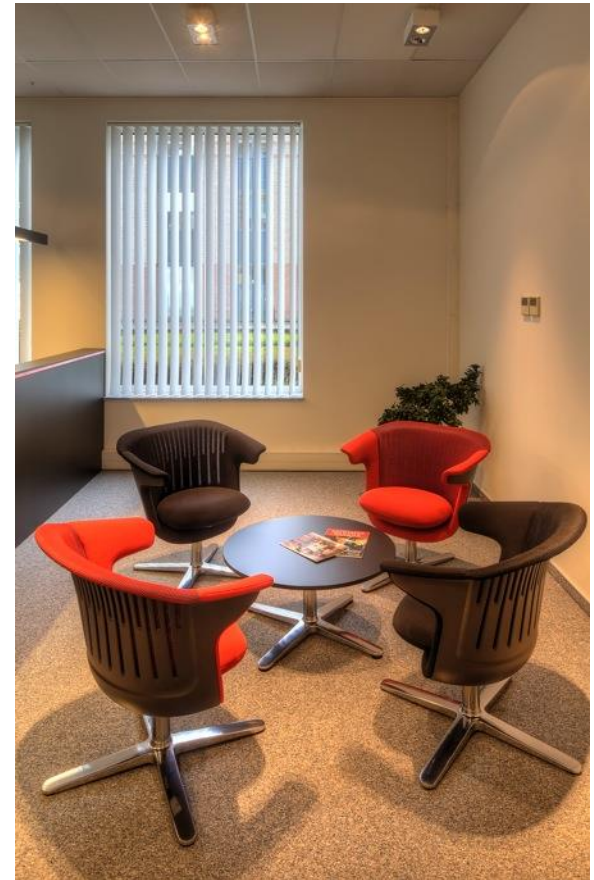


## E. Financiële structuur

- 67% van de kredietlijnen heeft vaste rentevoet en 33% variabele
- 79% opgenomen kredieten heeft vaste rentevoet voor resterende periode van gemiddeld 3,0 jaar
- Gemiddelde rentevoet 1<sup>e</sup> semester 2016: 3,1% inclusief bankmarges (4,0% voor 1<sup>e</sup> semester 2015)
- Waarde financiële derivaten: € 5,0 miljoen negatief
- Schuldgraad: 47,4% (48,2% op 31 december 2015)
- Eerste halfjaar 2016 geen wijzigingen in bestaande gecontracteerde convenanten
- Op 30 juni 2016 voldoet de GVV aan haar convenanten

# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2016
3. Financiële resultaten per 30.06.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2016



# De kantorenmarkt

## Verhuurmarkt

- Take-up in regionale markten, waar Intervest Offices & Warehouses actief is, sterk toegenomen
- Duw in rug door problemen mobiliteit in Brussel
- Recente aanslagen op Zaventem kunnen leiden tot nog meer verhuizingen richting regionale markten
- Brusselse periferie: leegstand globaal licht afgenomen maar leegstand in oudere “grade C”-gebouwen neemt toe
- Prime rents in regionale markten blijven min of meer stabiel, nettohuren nog niet op niveau van voor crisis
- Meer ontwikkelingsprojecten verwacht: meer competitie op vlak van prijs

## Investeringsmarkt

- Interesse blijft stijgen
- Gedurende 1<sup>e</sup> halfjaar 2016 voor € 823 miljoen geïnvesteerd in kantoren in Brussel
- Grootste interesse nog steeds voor core producten, ook risicovolle non-core producten komen op de radar

# Markt van logistiek vastgoed

## Verhuurmarkt

- Take-up vrij beperkt
- Leegstand quasi onbestaande in “grade A”-gebouwen

## Ontwikkelingsmarkt

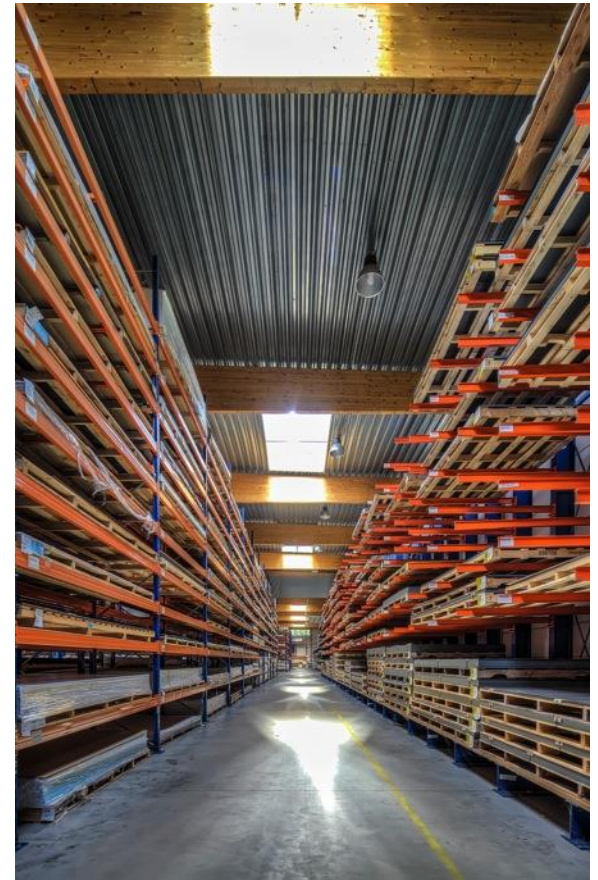
- Nog onzekerheid over duurzame groei in economie: vraag op korte termijn wordt niet opgevolgd
- Focus quasi uitsluitend op build-to-suit projecten, verhuurd op lange termijn
- Verwachting tegen eind 2017 meer dan 600.000 m<sup>2</sup> ontwikkelingen

## Investeringsmarkt

- Aantal transacties beperkt gebleven, quasi geen aanbod van kwalitatieve producten
- Stijgend aantal ontwikkelingsprojecten zal niet leiden tot meer transacties
- Prime yields vertonen dalende trend door beperkt aanbod
- Verdere daling prime yields verwacht door interesse buitenlandse investeerders

# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2016
3. Financiële resultaten per 30.06.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2016



# Vooruitzichten voor 2016

## Investerings en desinvesteringen

- Naast verdere heroriëntatie in kantorenportefeuille, prioriteit op investeringen in logistiek om geleidelijk aandeel van 60% logistiek te realiseren
- Focus op acquisities van bestaande gebouwen, valoriseren bestaande grondreserves (Herentals en Luik) en verwerving van strategische grondposities voor logistiek
- Focus herontwikkeling en commercialisatie GREENHOUSE**BXL** voor kantoren

## Bezettingsgraad en asset management

- Geen bijzondere evoluties bezettingsgraad en huurovereenkomsten verwacht
- In beide segmenten reeds proactief aantal contracten heronderhandeld gedurende de eerste jaarhelft 2016

# Vooruitzichten voor 2016

## Dividendprognose

- Verwacht operationeel uitkeerbaar resultaat 2016: tussen € 1,65 en 1,75 per aandeel
- In kader van groeistrategie besloten tot uitkering brutodividend 2016 – 2017 en 2018 van minimum € 1,40 per aandeel
- Voor 2016 verwacht effectief brutodividend € 1,40 per aandeel, dit betekent pay-out ratio tussen 80% en 85%
- Brutodividendrendement 5,5% op basis van slotkoers per 30 juni 2016 (€ 25,50)



# Vragen?