

Pers- en analistenmeeting Jaarcijfers 2016

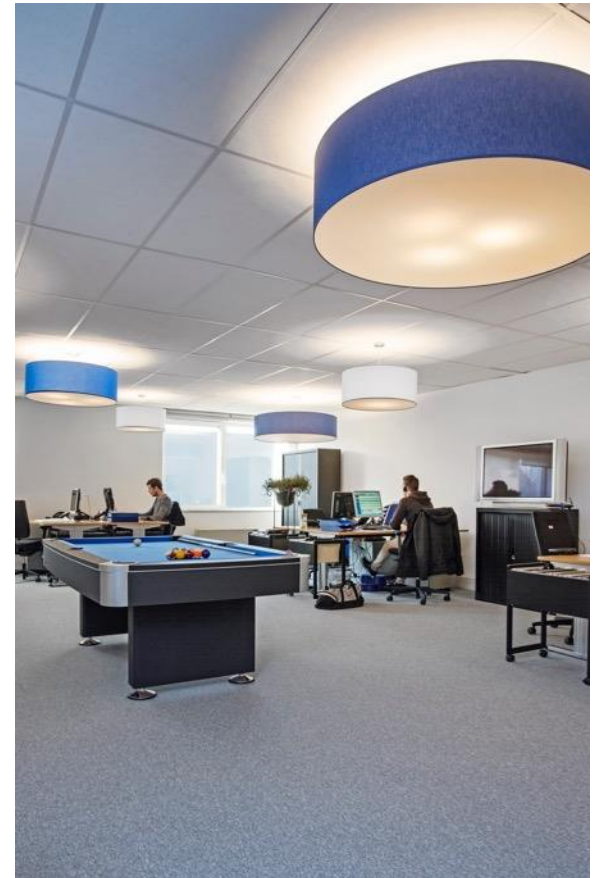
Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2016
3. Financiële resultaten 2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2017



Agenda

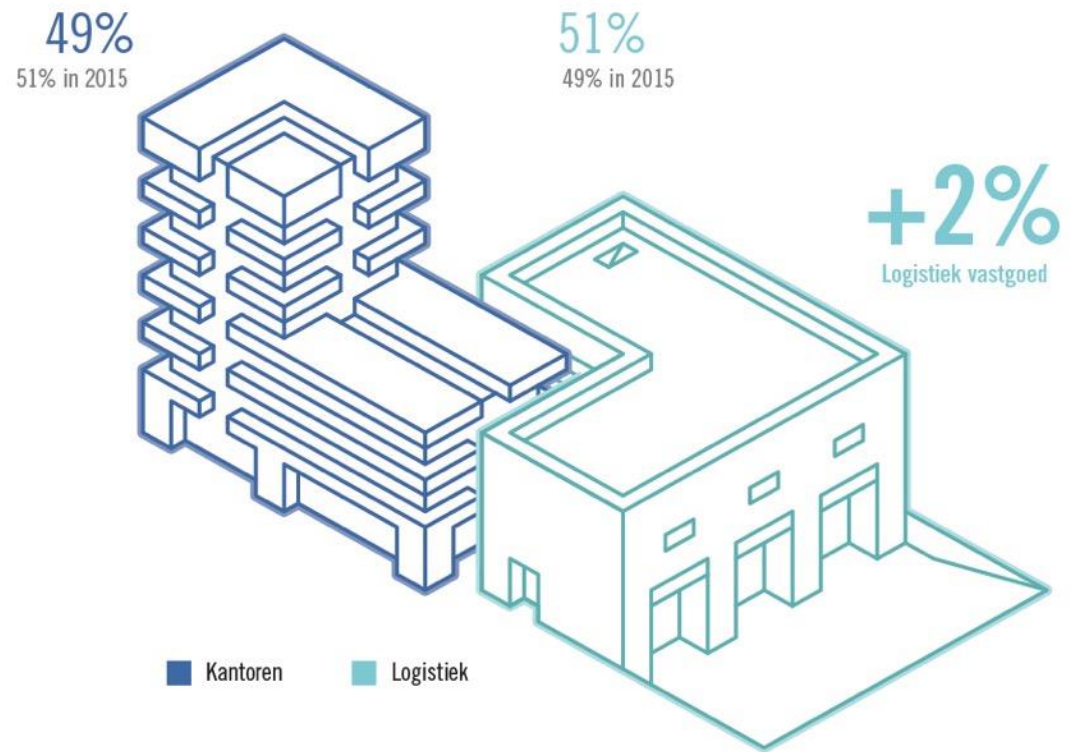
1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2016
3. Financiële resultaten per 2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2017



Portefeuille

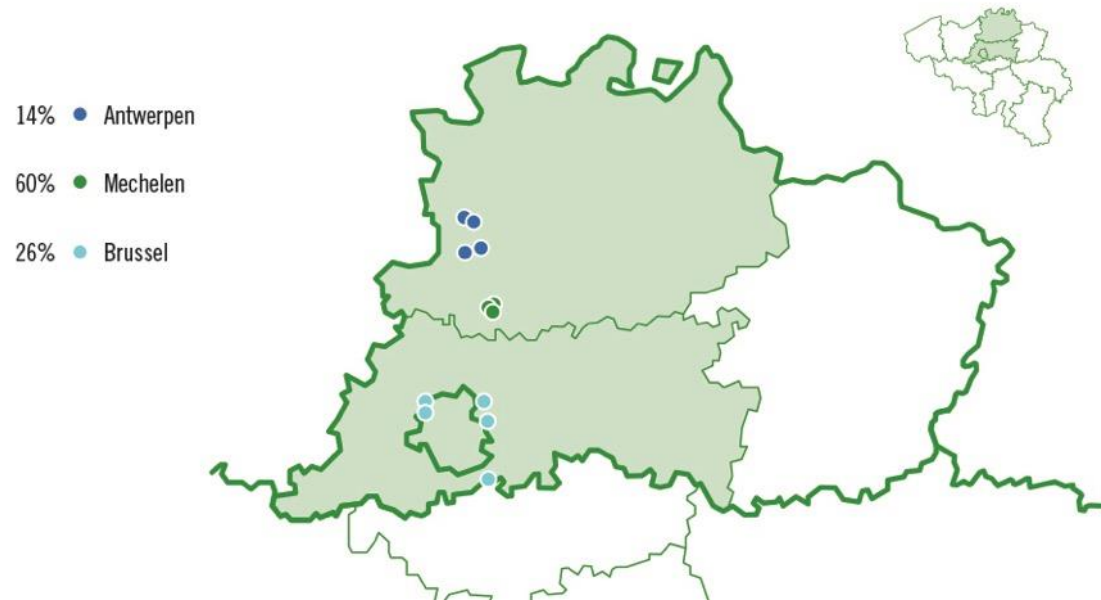
Aard van de portefeuille

- Kantoorgebouwen:
12 gebouwen
- Logistiek vastgoed:
19 gebouwen



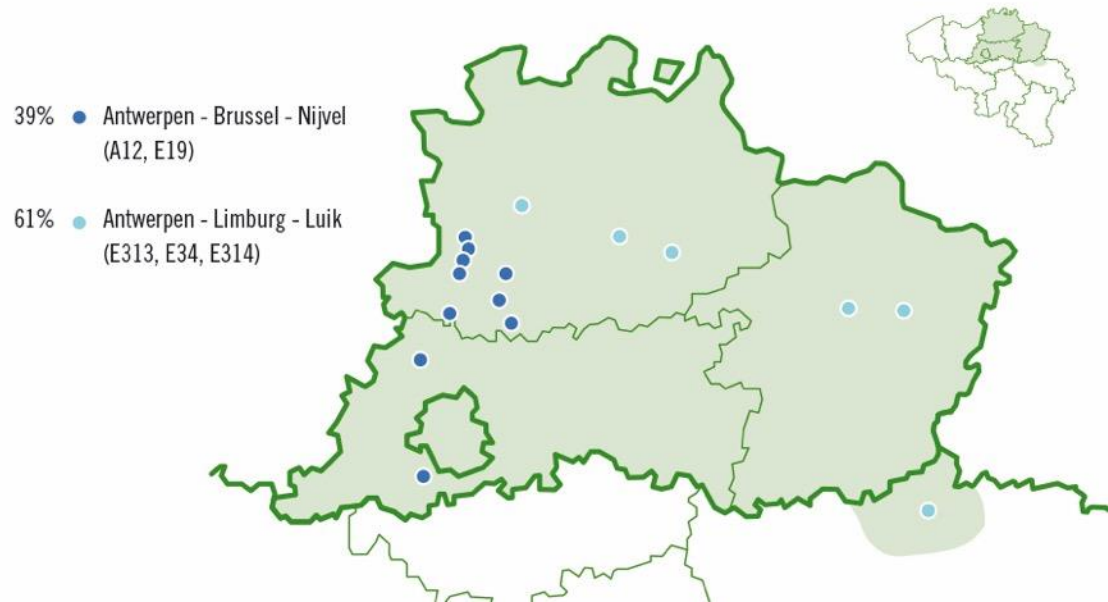
Geografische spreiding kantoren

Strategische focus as Antwerpen-Mechelen-Brussel



Geografische spreiding logistiek vastgoed

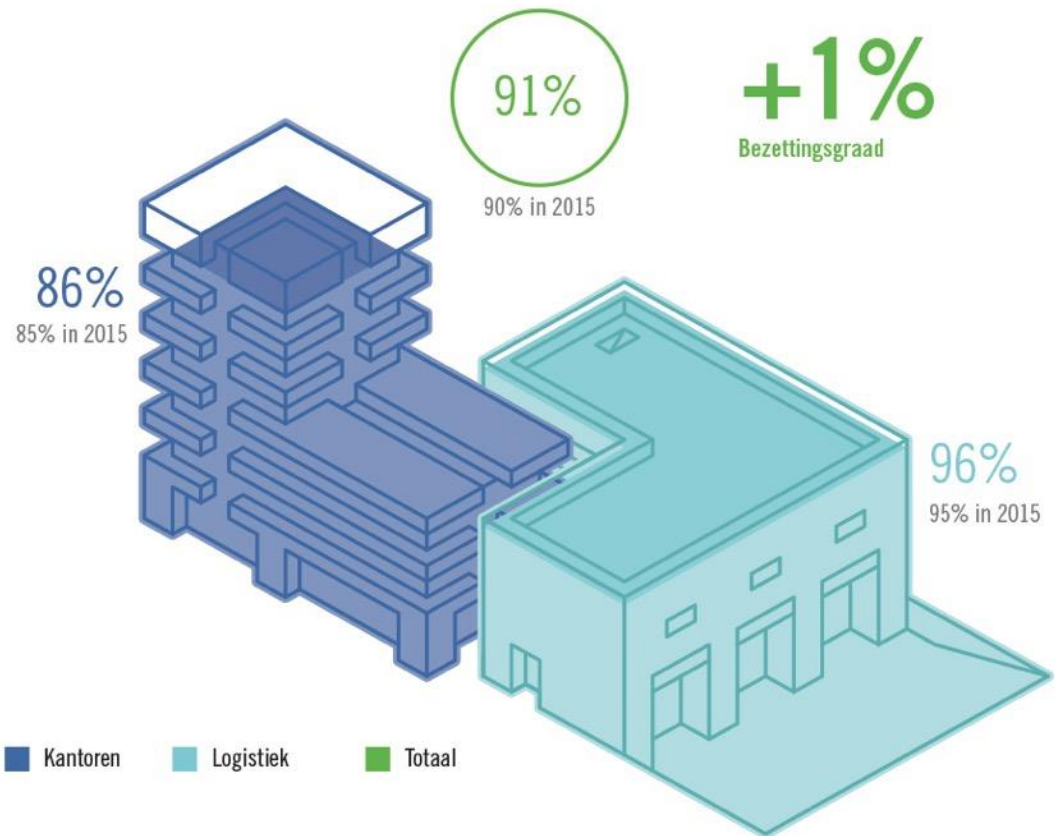
- 61% op as Antwerpen-Limburg-Luik (E313)
- 39% op as Antwerpen-Brussel-Nijvel (A12, E19)



Bezettingsgraad

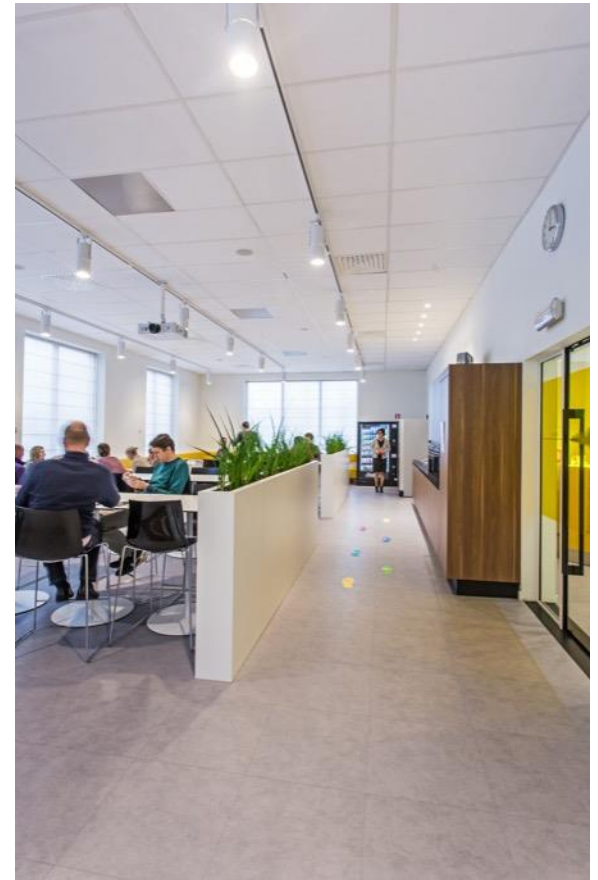
Totale portefeuille: 91% → +1%

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



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2016
3. Financiële resultaten 2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2017



Belangrijke gebeurtenissen van 2016

- Aankondiging groeistrategie
- Desinvestering in de Brusselse periferie
- Uitbreiding met 2 gebouwen op Intercity Business Park
- Uitbreiding bestaande logistieke site in Luik met nieuwbouwontwikkeling
- Herontwikkeling in Herentals: nieuwbouw distributiecentrum
- Verhuuractiviteit voornamelijk in logistieke portefeuille
- Gerenoveerde Sky Building wordt “GREENHOUSEANTWERP” met 2^e RE:flex
- Diegem Campus wordt “GREENHOUSEBXL” met 3^e RE:flex
- 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 en 1 semi-industrieel gebouw
- Circa 32.900 m² kantoren, 4.000 m² opslagruimte, 2.500 m² archiefruimte en 770 parkeerplaatsen
- Bezettingsgraad kantoorgebouwen 65%; semi-industrieel gebouw 84%
- Verkoopprijs € 27 miljoen, 32% lager dan reële waarde per 31 december 2015
- Uitzonderlijk risicoprofiel t.o.v. andere gebouwen in portefeuille



Uitbreiding Intercity Business Park

- **Generaal de Wittelaan 11C:**
 - 6.990 m² opslag, 1.358 m² kantoren en sociale ruimte en 135 parkings
 - Totaal grondoppervlakte: 13.578 m²
 - Investeringswaarde: € 5,9 miljoen
 - Op 31.12.2016 volledig verhuurd
 - Huurinkomstenstroom € 0,4 miljoen op jaarbasis
- **Generaal de Wittelaan 9/5:**
 - Klein naastgelegen pand
 - 1.382 m² opslag, 1.850 m² kantoren en 23 parkeerplaatsen
 - Investeringswaarde: € 1,4 miljoen



Uitbreiding bestaande logistieke site in Luik

- Nieuwbouw crossdock magazijn circa 3.600 m²
- Noodzakelijk om groei van reeds aanwezige huurders te faciliteren
- Opgeleverd en in gebruik jaareinde 2016
- Investeringswaarde: € 2,3 miljoen



Overeenkomst herontwikkeling grondreserve in Herentals

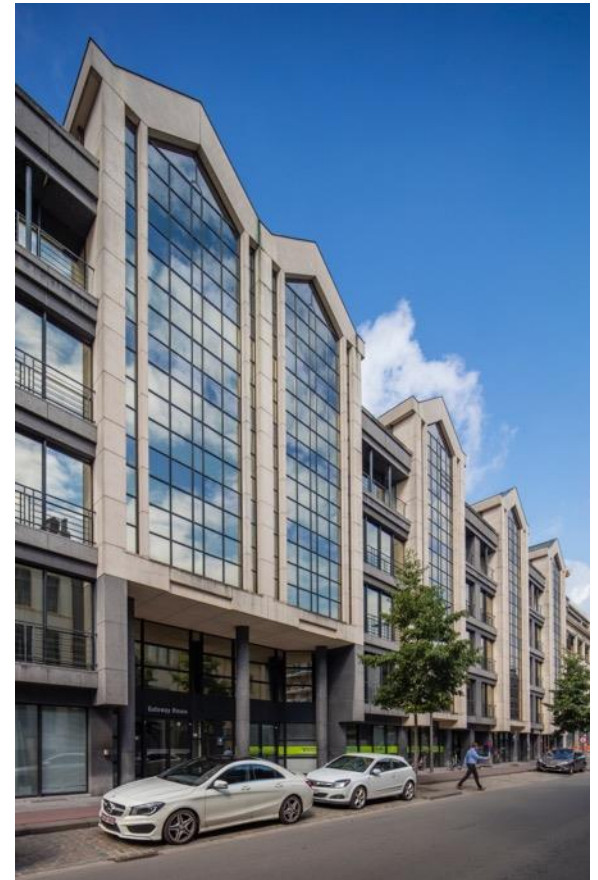
- Herontwikkeling van grondreserve in Herentals tot nieuwbouw distributiecentrum van circa 12.200 m²
- 9.000 m² magazijn, 2.000 m² mezzanine en 1.500 m² kantoren en sociale ruimten
- Investering: circa € 4 miljoen
- Langetermijnhuurovereenkomst voor 15 jaar met 1^{ste} break na 9 jaar met Schrauwen Sanitair en Verwarming
- Start werken 1^{ste} kwartaal 2017 met verwachte oplevering medio 2017



Verhuuractiviteit

Algemeen

- Voornamelijk verlengingen van bestaande huurovereenkomsten (20%)
- Verhuringen aan nieuwe huurders zijn beperkt gebleven (4%)
- 50 verhuurtransacties met nieuwe of zittende huurders voor circa 216.980 m² (t.o.v. 117.612 m² in 62 transacties in 2015)



Verhuuractiviteit belangrijkste transacties

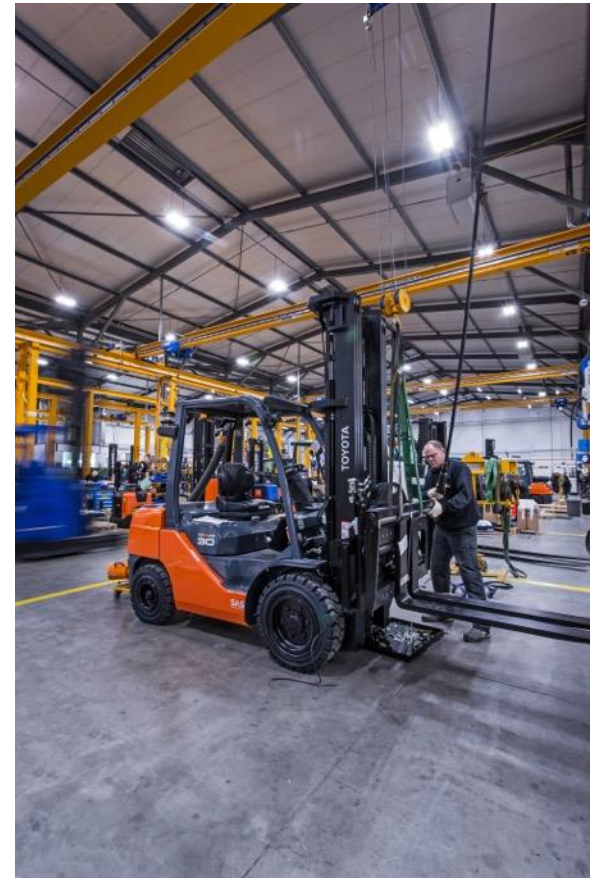
Kantoren

11 nieuwe huurders (3.431 m²)

- Bluebee Belgium, Mechelen Campus (574 m²)
- VIBA, Mechelen Campus (425 m²)
- Sundio Group Belgium, Antwerpen Gateway House (367 m²)
- Cook & Style, Berchem Greenhouse Antwerp (365 m²)

21 heronderhandelingen of verlengingen (9.944 m²)

- Uitbreiding Galápagos, Mechelen Campus (1.732 m²)
- Verlenging Imperial Tobacco Benelux, Mechelen Campus (1.506 m²)
- Verlenging Karel de Grote Hogeschool, Antwerpen Gateway House (1.431 m²)
- Uitbreiding Biocartis, Mechelen Intercity Business Park (1.017 m²)
- Verlenging Edwards Lifesciences, Dilbeek Inter Access Park (771 m²)
- Verlenging Haskoning DHV Belgium, Mechelen Campus (622 m²)



Verhuuractiviteit belangrijkste transacties

Logistiek vastgoed

6 nieuwe huurders (38.029 m²)

- Delhaize Group, Puurs (16.536 m²)
- Schrauwen Sanitair en Verwarming, Herentals Logistics 3 (12.200 m²)
- Rogue Benelux, Schelle (5.035 m²)
- Ikea Belgium, Wilrijk (3.653 m²)

12 uitbreidingen of verlengingen (165.575 m²)

- Verlenging Nike Europe Holding, Herentals Logistics 2 (50.912 m²)
- Verlenging en uitbreiding Vincent Logistics, Luik (27.967 m²)
- Verlenging en uitbreiding CooperVision Distribution, Luik (16.096 m²)
- Verlenging Pharma Logistics, Huizingen (17.478 m²)
- Verlenging DHL Supply Chain (Belgium), Oplabbeek (14.660 m²)
- Uitbreiding Toyota Material Handling, Wilrijk (12.419 m²)

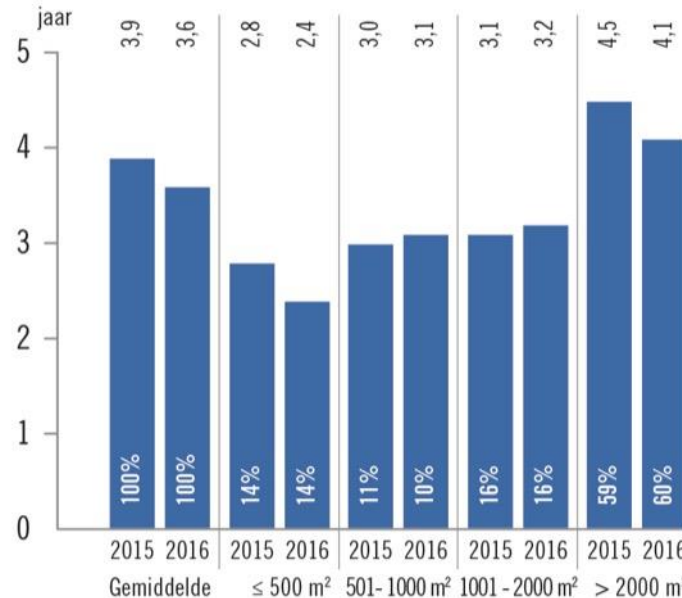


Looptijd huurcontracten per 31.12.2016

Gemiddelde looptijd volledige portefeuille (zonder Deloitte):
3,9 jaar (3,9 jaar op 31.12.2015)

Kantoren

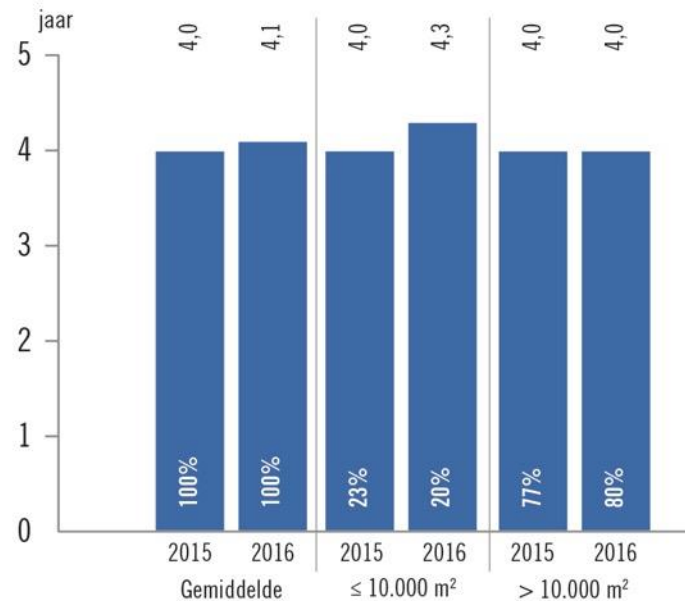
- Alle huurcontracten: 3,6 jaar (3,9 jaar op 31.12.2015)
- Huurcontracten > 2.000 m² (60% van de portefeuille):
4,1 jaar (4,5 jaar op 31.12.2015)



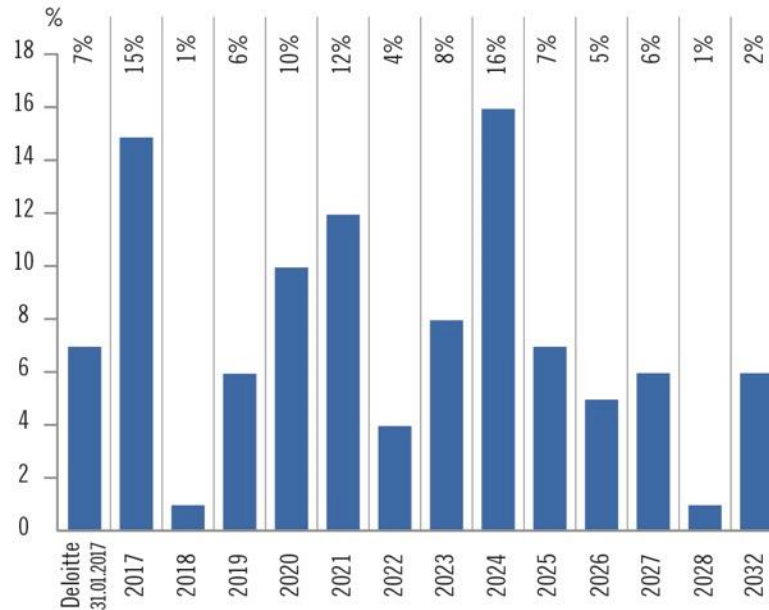
Looptijd huurcontracten per 31.12.2016

Logistiek vastgoed

- Alle huurcontracten: 4,1 jaar (4,0 jaar op 31.12.2015)
- Huurcontracten > 10.000 m² (80% van de portefeuille): 4,0 jaar (4,0 jaar op 31.12.2015)



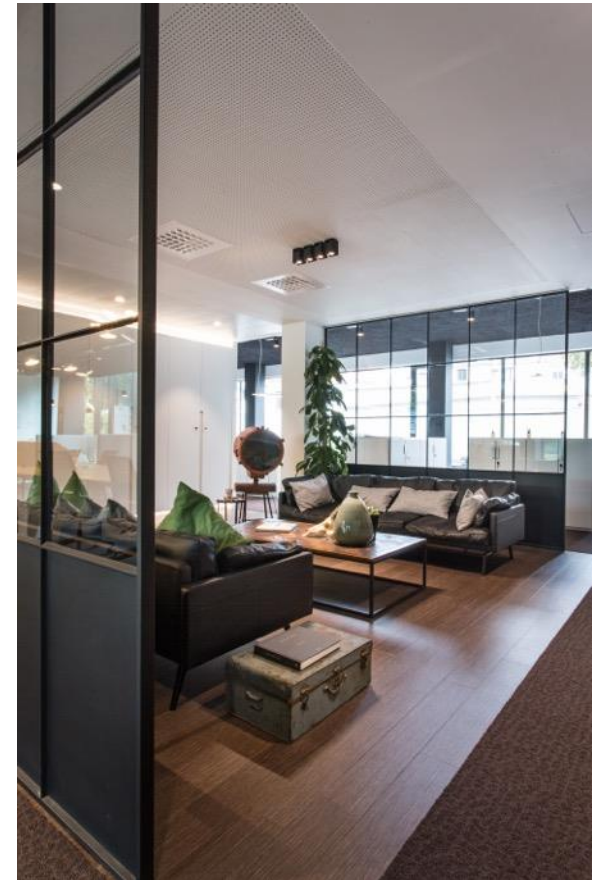
Eindvervaldag per 31.12.2016



- 22% van de contracten heeft een eindvervaldatum in 2017 waarvan 7% contracten Deloitte in Diegem per 31/01/2017

Sky Building wordt GREENHOUSEANTWERP met 2^e RE:flex

- Eerste concrete realisatie heroriëntering kantorenportefeuille
- Renovatie afgerond eind juni 2016: technische installaties, binneninrichting en buitenkant
- Verticale plantentuin of 'Groene Gevel' primeur in Antwerpen
- Bezettingsgraad 100%
- Realisatie volgens beproefde turnkey-solutionsaanpak
- 2^e RE:flex op gelijkvloers en 1^e verdieping met trendy vergaderfaciliteiten en flexibele werkplekken
- Opening 'Greenhouse Café' uitgebaat door Cook & Style



Diegem Campus wordt GREENHOUSEBXL

- Per 31 januari 2017 kantoren vrij na vertrek Deloitte
- Herpositionering en multi-tenant benadering
- Vernieuwend, inspirerend en servicegericht concept
- Duidelijk onderscheid van klassieke kantorenaanbod
- Bouwvergunning goedgekeurd
- Start werkzaamheden eerste kwartaal 2017
- Nog te bouwen patio: levendige ontmoetingsplek met mogelijkheden voor organisatie 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: betere toegang tot kapitaalmarkten
- Mogelijkheid realisatie groeiplannen voor komende drie jaren



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2016
3. Financiële resultaten 2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2017



A. Evolutie van de portefeuille

	31.12.2016	31.12.2015
Waarde portefeuille (reële waarde) (€ 000)	610.944	634.416
Contractuele huren (€ 000)	46.337	49.849
Rendement op reële waarde (%)	7,6%	7,9%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	50.871	55.689
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	8,3%	8,8%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	705.068	717.073
Bezettingsgraad (%)	91%	90%

B. Geconsolideerde resultatenrekening

- Afname huurinkomsten als gevolg van desinvesteringen in de Brusselse periferie deels gecompenseerd door nieuwe investeringen en indexaties
- Afname met beheer verbonden kosten en opbrengsten : in 20105 wederinstaatstellingsvergoedingen vertrekkende huurder Deloitte
- Toename algemene kosten als gevolg van een uitgebreider directiecomité en personeelsbestand
- Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen omvat de gerealiseerde minderwaarde op de desinvesteringen in de Brusselse periferie
- Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen: stijging in kantoorportefeuille, stijging in de logistieke portefeuille

(in € 000)	2016	2015
Huurinkomsten	45.280	46.147
Met verhuur verbonden kosten	-157	30
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	490	2.848
Vastgoedresultaat	45.613	49.025
Vastgoedkosten	-5.242	-5.319
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.145	-1.624
Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille	38.226	42.082
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-12.798	125
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.425	-5.347
Ander portefeuilleresultaat	363	-243
Operationeel resultaat	28.216	36.617

B. Geconsolideerde resultatenrekening

- Daling financieringskosten: desinvestering van 5 gebouwen in juni 2016 en terugbetaling obligatielening € 75M per 30.06.2015
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges): daling negatieve marktwaarde niet cash-flow hedginginstrumenten en positieve marktwaarde floor
- Daling EPRA resultaat met € 1,9 miljoen: daling huurinkomsten, minder met beheer verbonden opbrengsten deels gecompenseerd door lagere rentekosten

(in € 000)	2016	2015
Operationeel resultaat	28.216	36.617
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde)	-9.147	-10.913
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.547	558
Belastingen	-34	-310
Nettoresultaat	20.582	25.952
Toelichting:		
• EPRA resultaat	29.044	30.859
• Portefeuilleresultaat	-10.009	-5.465
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.547	558

C. Geconsolideerde balans

Vaste activa € 612 miljoen:

- Reële waarde vastgoedbeleggingen: € 610 miljoen
Daling 23 miljoen:
€ - 40 miljoen verkopen
€ + 7 miljoen investeringen
€ + 7 miljoen nieuwe investeringen
€ + 3 miljoen opwaardering

Vlottende activa € 13 miljoen:

- Handelsvorderingen € 6,6 miljoen waarvan € 3,8 miljoen vooruitfacturaties voor 2017
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa: € 4 miljoen
- Overlopende rekeningen: € 2 miljoen

ACTIVA (in € 000)	31.12.2016	31.12.2015
Vaste activa	612.373	635.218
Immateriële vaste activa	331	3
Vastgoedbeleggingen	610.944	634.416
Andere materiële vaste activa	702	792
Financiële vaste activa	383	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	13	7
Vlottende activa	12.790	13.181
Handelsvorderingen	6.601	6.957
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.913	3.593
Kas en kasequivalenten	412	598
Overlopende rekeningen	1.864	2.033
Totaal activa	625.163	648.399

C. Geconsolideerde balans

Eigen vermogen + € 4,4 miljoen:

- Keuzedividend 2015: 57% kiest aandelen; + € 11,6 miljoen
- Uitkering dividend boekjaar 2015: € -27,8 miljoen
- Nettoresultaat 2016: € 20,6 miljoen

Langlopende verplichtingen € 224 miljoen:

- € 220 miljoen langlopende financiële schulden
- Negatieve marktwaarde cash flow hedges € 3 miljoen

Kortlopende verplichtingen € 75 miljoen:

- € 62 miljoen kortlopende financiële schulden
- Overlopende rekeningen € 10 miljoen (interesten op leningen, vooruitgefactureerde huur, ...)

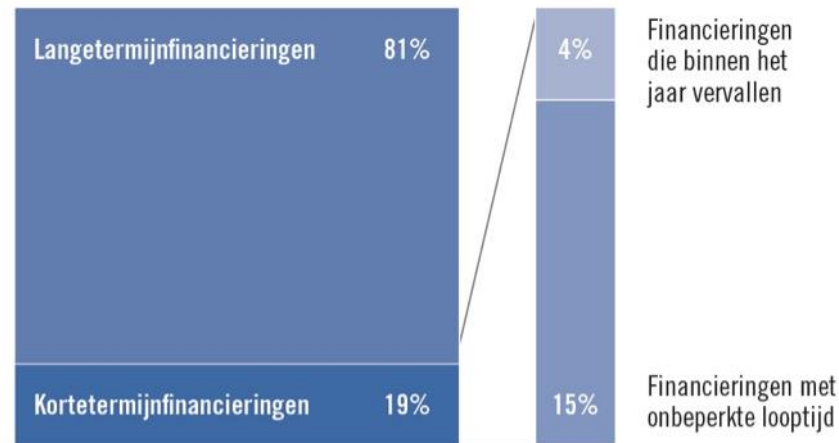
EIGEN VERMOGEN & VERPLICHTINGEN (in € 000)	31.12.2016	31.12.2015
Eigen vermogen	326.085	321.736
Langlopende verplichtingen	223.953	231.467
Langlopende financiële schulden	219.703	226.054
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.330	4.507
Andere langlopende verplichtingen	920	906
Kortlopende verplichtingen	75.125	95.196
Kortlopende financiële schulden	62.012	79.158
Andere kortlopende financiële verplichtingen	13	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.655	6.335
Andere kortlopende verplichtingen	232	186
Overlopende rekeningen	10.213	9.517
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	625.163	648.399

D. Gegevens per aandeel

	31.12.2016	31.12.2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.784.521	16.200.911
EPRA resultaat (€)	1,73	1,90
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,43	19,81
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,37	20,75
Marktkapitalisatie (miljoen) (€)	401	396
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	23,90	24,37
Premie t.o.v. de reële nettowaarde (%)	23%	23%

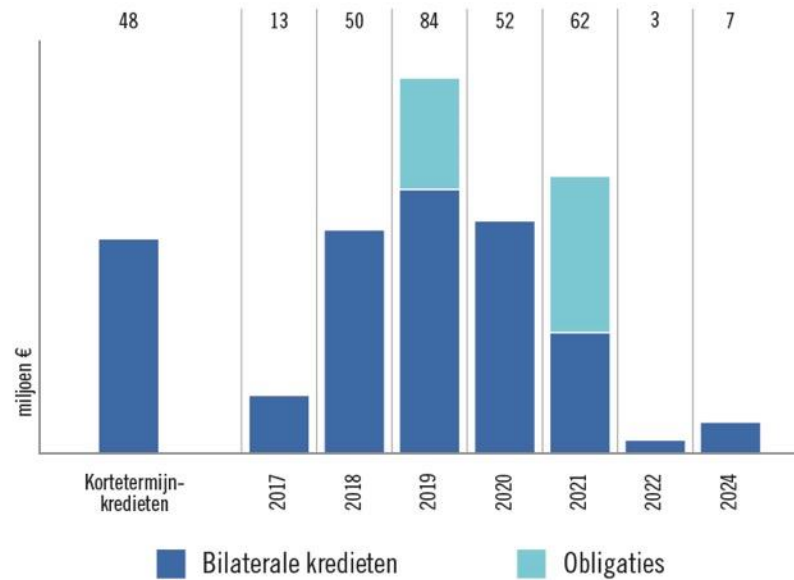
E. Financiële structuur

- Bedrag financiële schulden: € 282 miljoen
- 81% langetermijnfinancieringen met gemiddelde looptijd van 2,9 jaar
- 19% kortetermijnfinancieringen, waarvan 15% onbeperkte looptijd en 4% met vervaldatum in 2017
- Spreiding kredieten over 6 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- € 38 miljoen niet-opgenomen gecommitteerde kredietlijnen



E. Financiële structuur

- Gespreide vervaldata kredieten tussen 2017 en 2024



E. Financiële structuur

- 80% van de kredietlijnen heeft vaste rentevoet en 20% variabele
- Rentevoeten liggen vast voor resterende periode van gemiddeld 2,8 jaar (3,7 vanaf 2 januari 2017)
Per 2 januari 2017: € 60 miljoen interest rate swaps op vervaldatum
- Gemiddelde rentevoet boekjaar 2016: 3,1% inclusief bankmarges (3,5% boekjaar 2015)
- Waarde van de financiële derivaten: € 3 miljoen negatief
- Schuldgraad: 45,7% (48,2% op 31 december 2015)
- Geen wijzigingen in 2016 in bestaande gecontracteerde convenanten
- Op 31 december 2016 voldoet de GVV aan haar convenanten

Agenda

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



Kantoren

Verhuurmarkt

- Opname Brusselse periferie hoger dan 2015 (toename 50%) hoofdzakelijk door publieke sector
- Regionale deelmarkten beste opname sinds 2012
- Beperkte huurgroei in CBD
- Geen huurgroei verwacht buiten CBD, grote beschikbaarheid kantoren
- Uitzondering: topgebouwen (klasse A)

Investeringsmarkt

- Hoogconjunctuur zowel volume als pricing
- Toprendementen gedaald en verdere daling verwacht
- Rendementen topgebouwen historisch laag (vgl 2007)
- Interesse voor niet-topkantoren toegenomen
- Naar verwachting zal algemene vraag naar kantoren in 2017 nog verder toenemen

Kantoren

Verwachtingen huurders

- Markt evolueert van *asset* industrie naar *service* industrie
- Noden breder dan m²: toegankelijkheid, aangename sfeer, ondersteunende dienstverlening
- Technologie-gedreven: locatie werkplek minder relevant
- Succes van co-working lounges bij jonge en kleine bedrijven
- Verhuren en rentabiliseren m² kantoorruimte blijft hoofdactiviteit
- Kantooreigenaar krijgt bijkomend regierol inzake dienstverlening, op maat gemaakte oplossingen en bijkomende diensten
- Technische dienstverlening belangrijker dan commerciële

Logistiek vastgoed

Verhuurmarkt

- Gezonde markt met verdere groeiverwachting door groei Europese economie en e-commerce
- Impact op grootschalige nieuwbouwprojecten: clusters
- Topjaar take-up in 2016, verdubbeling t.o.v. 2015
- Toprendementen stabiel, huurgroei achtergebleven op index voorbij 10 jaar
- Hoge loonkosten vgl. met omringende landen vertaalt zich in compensatie kosten voor huur

Investeringsmarkt

- Groeiende interesse van zowel lokale als internationale investeerders
- Rendementen kwalitatieve gebouwen historisch laag in Europa door sterke belangstelling grote investeerders
- Verwachting dat België zelfde richting uitgaat als NL, D met toprendementen rond 6% en lager voor kwalitatieve gebouwen
- Toenemende competitie versus beperkt aanbod leidt tot verdere verscherping van de rendementen

Logistiek vastgoed

Verwachtingen huurders

- Nauw verwant met typologie en specifieke activiteit
- Algemeen: sterke trend naar efficiëntie, schaalvergroting en e-commerce
- Distributiecentra vaker op multimodaal bereikbare plaatsen in buurt van containerterminals en waterwegen
- Voor Benelux: as Amsterdam-Brussel
- Europese distributiecentra in oosten Benelux (Nederlands en Belgisch Limburg en Luik)
- E-commerce zal meer faciliteiten voor crossdocking en stadsdistributiecentra vergen, en mogelijk kleinschalige magazijnen in stadscentra

Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2016
3. Financiële resultaten 2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2017



Vooruitzichten voor 2017

Investerings en desinvesteringen

- Accent verschuiven naar logistiek vastgoed: streven naar 60 - 40 verhouding
- Logistiek:
 - Acquisities: hoog kwalitatieve gebouwen op belangrijkste assen waar Intervest reeds actief is
 - Eveneens andere locaties in België, Nederland en Duitsland
 - Combinatie built-to-suit projecten, sale-and-leasebackoperaties en klassieke investeringen
- Kantoren:
 - Investerings: gebouwen en locaties afgestemd op unieke werkomgevingen
 - Greenhouse BXL: herpositionering en multi-tenant benadering, start werken 1^{ste} kwartaal 2017

Vooruitzichten voor 2017

Asset management

- Verlenging looptijd contracten blijft uitdaging: proactief heronderhandelen
- Aanbieden complete dienstverlening: beyond real estate (RE:flex, turnkey solutions en uitgebreide dienstverlening)
- Commercialisatie gebouwen Greenhouse BXL

Duurzaamheid en aandacht voor het milieu

- BREEAM-certificatie van gebouwen
- Verder uitrollen energiemonitoring
- Lokale ontwikkelingsinitiatieven: profileren als partner met oog voor maatschappelijke evoluties

EPRA resultaat

- Verwachte daling EPRA resultaat 2017: wegvallen huurinkomsten Deloitte eind januari 2017, deels gecompenseerd door nieuwe investeringen, nieuwe verhuringen en daling interestvoet
- Brutodividend: minimum € 1,40 per aandeel (groeistrategie)

Vragen?