

## JAARCIJFERS 2014

ANTWERPEN, 10 FEBRUARI 2015

- Strategische accentverschuiving gerealiseerd in de portefeuille naar logistiek vastgoed: op 31 december 2014 bestaat 55% van de portefeuille uit kantoren en 45% uit logistiek vastgoed.
- Uitbreiding van de logistieke portefeuille met 14%<sup>1</sup> in 2014 door verwerving logistieke site van circa 77.000 m<sup>2</sup> in Limburg voor € 33 miljoen.
- Na de acquisitie van de logistieke site in Luik, begin 2015, bedraagt het aandeel logistiek in de totale vastgoedportefeuille 48%.
- Op 31 december 2014 bedraagt de reële waarde van de totale vastgoedportefeuille € 609 miljoen.
- Verbetering van de bezettingsgraad in 2014: 87% op 31 december 2014 (86% op 31 december 2013); de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is in 2014 toegenomen met 1% tot 83%, de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille is stabiel gebleven op 91%.
- De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille is in 2014 gedaald met 1%<sup>2</sup>. Het logistiek segment kent een waardeverhoging van 1%<sup>3</sup>, de kantoren zijn in waarde verminderd met 2%<sup>4</sup>.
- Verlenging van huurovereenkomsten voor 20% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap, waaronder deze met drie belangrijke huurders (Hewlett-Packard Belgium, Nike Europe en CEVA Logistics Belgium). Er zijn in 2014 bovendien huurovereenkomsten gesloten met nieuwe huurders voor 2% van de totale jaarlijkse huurinkomsten.
- In het concept van de "turn-key solutions" zijn er voor 2.745 m<sup>2</sup> kantoorinrichtingen gerealiseerd in 5 projecten. De verdere afwerking van 2.700 m<sup>2</sup> voor Cochlear Europe in Mechelen Campus is in uitvoering.
- Versterking van het eigen vermogen door kapitaalverhoging in december 2014 voor € 26 miljoen en een keuzedividend voor boekjaar 2013 in mei 2014 waarbij 42,7% van de aandeelhouders voor aandelen kiest.
- Daling van de schuldgraad naar 46,6% op 31 december 2014 door versterking van het eigen vermogen.
- In 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses verder gewerkt aan de diversificatie van haar financieringsbronnen en de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen. Financieringen voor het boekjaar 2015 zijn volledig afgerond.
- Succesvolle private plaatsing van obligaties voor € 60 miljoen met looptijd van 5 en 7 jaar in maart 2014.
- Het operationeel uitkeerbaar resultaat bedraagt in 2014 € 1,56 per aandeel (€ 1,70 in 2013).
- Het brutodividend van Intervest Offices & Warehouses bedraagt € 1,40 per aandeel voor boekjaar 2014 waarmee het op basis van de slotkoers op 31 december 2014 een brutodividendrendement van 6,2% biedt.
- Het uitkeringspercentage voor het dividend is 90% in 2014.
- Omvorming naar statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders op 27 oktober 2014.

1 Bij gelijkblijvende samenstelling van de logistieke portefeuille ten opzichte van 31 december 2013.

2 Bij gelijkblijvende samenstelling van de totale vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2013.

3 Bij gelijkblijvende samenstelling van de logistieke portefeuille ten opzichte van 31 december 2013.

4 Bij gelijkblijvende samenstelling van de kantorenportefeuille ten opzichte van 31 december 2013.

## INHOUDSOPGAVE

---

### 1. Operationele activiteiten in 2014

- 1.1 Algemene evoluties
- 1.2 Evolutie vastgoedportefeuille
- 1.3 Investeringsen
- 1.4 Desinvesteringen
- 1.5 Verhuuractiviteiten
- 1.6 Evolutie van de contracten in de portefeuille
- 1.7 Operationele en commerciële optimalisaties:  
van huurder naar klant
- 1.8 Omvorming naar GVV
- 1.9 EPRA Award

---

### 2. Financiële jaarresultaten 2014

- 2.1 Geconsolideerde winst- en verliesrekening
- 2.2 Geconsolideerde balans
- 2.3 Financiële structuur

---

### 3. Vooruitzichten 2015

- 3.1 Investeringsen en desinvesteringen
- 3.2 Bezettingsgraad en asset management
- 3.3 Financieringen
- 3.4 Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel
- 3.5 Maatschappelijk verantwoord ondernemen

---

### 4. Financiële kalender 2015

---

### BIJLAGEN: Financiële staten

- Geconsolideerde winst-en verliesrekening
- Geconsolideerd globaalresultaat
- Geconsolideerde balans
- Mutatie-overzicht van het geconsolideerd  
eigen vermogen

## 1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN IN 2014

### 1.1 Algemene evoluties

In 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses verder haar strategie uitgevoerd op een aantal vooropgestelde speerpunten: de accentverschuiving in de portefeuille naar logistiek vastgoed, het streven naar stabiliteit op het vlak van bezettingsgraad, de doelstelling op het vlak van verlenging van de huurcontracten, het inspelen op de veranderende noden van de klanten in de kantorenmarkt en het verder optimaliseren van de financieringsbronnen van de vennootschap.

De **accentverschuiving** naar **logistiek vastgoed** komt tot uiting in de gewijzigde verhouding tussen de beide segmenten van de vastgoedportefeuille. Intervest Offices & Warehouses heeft in 2014 haar logistieke portefeuille verder uitgebreid met een investering in Opglabbeek van € 33 miljoen, goed voor een groei van 14% van de logistieke portefeuille. Hierdoor bestaat 45% van de portefeuille uit hoog kwalitatief logistiek vastgoed en is de verhouding tussen de beide segmenten in de vastgoedportefeuille, op jaareinde 2014, 55% kantoren en 45% logistieke gebouwen, of gemiddeld genomen over de laatste 5 jaar een verschuiving van 15% van de kantorenmarkt richting de markt van het logistiek vastgoed.

In het kader van deze strategie is in december 2014 de **verwerving van een logistieke site** van 77.000 m<sup>2</sup> in Opglabbeek van Machiels Real Estate afgerond. De site is een modern complex in de logistieke as Antwerpen-Limburg-Luik, op jaareinde 2014 voor 89% verhuurd waarvan 53% voor langetermijn. Dit langetermijngedeelte fungeert als Europees distributiecentrum van een Amerikaanse multinational in medische materialen.

In dezelfde lijn past de verwerving begin 2015 van een moderne logistieke site in Luik van circa 52.000m<sup>2</sup>. Het aandeel logistiek vastgoed in de portefeuille vergroot hierdoor tot 48%<sup>5</sup>.

De **reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille** (zonder acquisities en desinvesteringen) is in 2014 afgenomen met circa € 5 miljoen of 1%<sup>6</sup>. Het logistiek segment heeft een waardestijging van € 2 miljoen of 1% gekend door de stijgende vraag op de investeringsmarkt naar kwalitatief hoogstaand vastgoed, terwijl de kantoren zijn afgewaardeerd met € 7 miljoen of 2% voornamelijk door de competitieve huurmarkt in de Brusselse periferie als gevolg van het overaanbod aan kantoren in die regio. Rekening houdend met de acquisitie in Opglabbeek is de reële waarde van de totale vastgoedportefeuille van Inter-

vest Offices & Warehouses toegenomen tot € 609 miljoen op 31 december 2014.

De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille is niet alleen stabiel gebleven maar zelfs met 1% toegenomen tot 87%. Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad stabiel gebleven op 91%, terwijl deze voor de kantoren verbeterd is van 82% tot 83% en dit ondanks het moeilijke klimaat in de kantorenmarkt.

De **verhuuractiviteit** heeft zich in 2014 vooral toegespitst op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten. In totaliteit zijn 20% van de jaarlijkse huurinkomsten verlengd en zijn er voor 2% nieuwe huurovereenkomsten gesloten. Er zijn in totaal 47 verhuurtransacties afgesloten met nieuwe of zittende huurders.

De voornaamste contractverlengingen zijn gerealiseerd met Hewlett-Packard Belgium in het kantoorsegment en met Nike Europe en CEVA Logistics Belgium in het logistieke segment. Samen goed voor 13% van de totale huurinkomsten. In het logistieke segment is tevens de langdurige verlenging van de overeenkomst met Sofidel Benelux in Duffel verwezenlijkt waarbij de huurder zijn productiesite volledig integreert met de opslagruimte van Intervest Offices & Warehouses.

In de kantorenmarkt is er steeds minder nood aan klassieke kantooroppervlakte en blijven de noden van de klanten met betrekking tot het zgn. "**nieuwe werken**" verder evolueren. Om in een dergelijke marktomgeving slagkrachtig te blijven is een innovatieve en service-gerichte aanpak noodzakelijk.

Recente voorbeelden van de **turn-key solutions-aanpak** waarbij huurders zich laten begeleiden voor de inrichting en oplevering van hun kantoren zijn Rens Accountants, NG Data en Cochlear Europe op Mechelen Campus, Modero Brussel in Brussels 7, Givi Group in de Sky Building en Cewe Color in het Intercity Business Park in Mechelen.

Intussen goed voor bijna 11.000 m<sup>2</sup> in 14 projecten waarvan 2.745 m<sup>2</sup> verdeeld over 5 projecten in 2014 en de verdere afwerking van 2.700 m<sup>2</sup> voor Cochlear Europe in Mechelen Campus. De vele positieve reacties van de klanten sterken Intervest Offices & Warehouses in het verder uitbouwen van deze aanpak in de kantorenportefeuille.

5 Zie persbericht van 5 februari 2015 voor verdere informatie.

6 Bij gelijkblijvende samenstelling van de totale vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2013.

Het toenemend succes van de flexibele business hub **RE:flex** in Mechelen bevestigt, voor het derde achter-eenvolgende jaar, de nood aan flexibele en technologisch hoogwaardige kantoor-, vergader- en evenementen-ruimte.

Op het vlak van vrijwaring van het milieu, de zorg voor het welzijn van klanten en personeel, en de lange termijn economische rendabiliteit met oog voor **maatschappelijk engagement en deugdelijk bestuur**, is in 2014 verder gegaan op de ingeslagen weg.

Met het aanstellen van een interne kwaliteitsverantwoordelijke onderstreept Intervest Offices & Warehouses haar uitdrukkelijke wil om duurzaamheid op een pragmatische manier te integreren in het dagdagelijkse beleid en bij te dragen tot het welzijn van de huurders.

Meerdere gebouwen in de portefeuille hebben het internationaal gereputeerde BREEAM-certificaat.

Intervest Offices & Warehouses heeft ook verder gewerkt aan de **energieprestatie** van de gebouwen in de vastgoedportefeuille.

De vooropgestelde planning om tegen 2015 de **koelings- en verwarmingsinstallaties** in overeenstemming te brengen met de wetgeving die het gebruik van het eerder gangbare koelmiddel R22 vanaf 2015 beperkt, is verder afgerond. Hiermee ging een aanzienlijke investering gepaard. Deze investering bestond voor een 4-tal gebouwen uit het vervangen van de bestaande buitengroepen op R22 met behoud van de binnentoestellen en leidingen en voor een 3-tal gebouwen uit het leveren en plaatsen van een compleet nieuwe installatie. Door deze ingrepen zijn de installaties een stuk performanter geworden en behoren ze tot de betere op de markt.

De strategische speerpunten kregen ook hun vertaalslag op **financieel vlak**.

Ter **herfinanciering** van de obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 vervalt, heeft Intervest Offices & Warehouses in maart 2014 een succesvolle private plaatsing van obligaties gerealiseerd voor een totaal bedrag van € 60 miljoen. De obligaties hebben een looptijd van respectievelijk 5 jaar (€ 25 miljoen) en 7 jaar (€ 35 miljoen) en hebben lagere rentevoeten dan de obligatielening die in 2015 op vervaldatum komt. Bovendien is de herfinanciering van € 59 miljoen kredietlijnen die op vervaldag zouden komen in 2016, met één van de bestaande financiers afgerond. De nieuwe financieringen hebben nu looptijden tot 2018, 2019 en 2020 en zijn afgesloten aan marktconforme voorwaarden bij dezelfde financiële instelling.

De **kapitaalverhoging**, gerealiseerd door de uitgifte van nieuwe aandelen voor een bedrag van € 26 miljoen op 22

december 2014 bij de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek, zorgt voor een versterking van het eigen vermogen. Dit komt bovenop de versterking van het eigen vermogen met € 7 miljoen in mei 2014 door het keuzedividend over boekjaar 2013. De aandeelhouders opteerden voor 42,7% van de aandelen voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van uitbetaling van het dividend in cash.

Door middel van de kapitaalverhoging en door het succes van het keuzedividend is, ondanks de investeringen voor een bedrag van € 33 miljoen, de vastgoedvennootschap erin geslaagd om haar **schulddraad** te laten dalen met 2,1% van 48,7% op 31 december 2013 tot 46,6% op 31 december 2014.

De buitengewone algemene vergadering die op 27 oktober 2014 werd gehouden, heeft de **statutenwijziging** van Intervest Offices & Warehouses ter verandering van het statuut van openbare vastgoedbevak naar **openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV)** met een 99,99% meerderheid goedgekeurd.

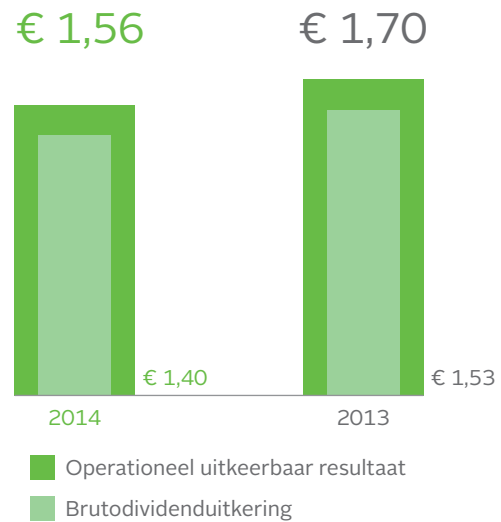
Intervest Offices & Warehouses is verheugd met deze blijk van vertrouwen van de aandeelhouders. Dit nieuwe statuut is beter afgestemd op de economische realiteit en biedt een aangepast juridisch kader dat aansluit bij de hoedanigheid van Intervest Offices & Warehouses als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf.

Intervest Offices & Warehouses heeft voor het eerst haar jaarverslag van 2013 ingediend bij EPRA. Op de conferentie van 2014 kreeg de vastgoedvennootschap meteen een **'EPRA BPR Silver Award'** en een **'Most Improved Award'** (prijs voor het meest verbeterde jaarverslag) voor haar jaarverslag 2013. Een erkenning voor de transparante en consistente rapportering over de ontwikkelingen van de vennootschap.

Zoals voorzien ligt het **operationeel uitkeerbaar resultaat** in 2014 lager dan in 2013. Ondanks de lichte stijging van de huurinkomsten (€ 0,1 miljoen) is het operationeel uitkeerbaar resultaat gedaald door de toename van de vastgoedkosten door onderhoudskosten in de logistieke portefeuille (- € 0,3 miljoen), de hogere algemene kosten (- € 0,4 miljoen) voornamelijk door de advieskosten voor de omvorming van de vennootschap naar de GVV en door de toegenomen financieringskosten (- € 0,8 miljoen) hoofdzakelijk als gevolg van de herfinanciering van de obligatielening. Dit betekent voor boekjaar 2014 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 23,0 miljoen in vergelijking met € 24,6 miljoen voor boekjaar 2013. Rekening houdend met 14.777.342 dividendgerechtigde aandelen, betekent dit per aandeel € 1,56 ten opzichte van € 1,70 vorig jaar.

Op basis van een uitkeringspercentage van 90% kan de GVV voor boekjaar 2014 een **brutodividend** aanbieden van € 1,40 per aandeel ten opzichte van € 1,53 voor 2013. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders van de vennootschap een brutodividendrendement van 6,2% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2014.

Evolutie operationeel uitkeerbaar resultaat en brutodividenduitkering (in € per aandeel)



*Het brutodividend van Interinvest Offices & Warehouses bedraagt € 1,40 per aandeel in 2014 (€ 1,53 in 2013).*



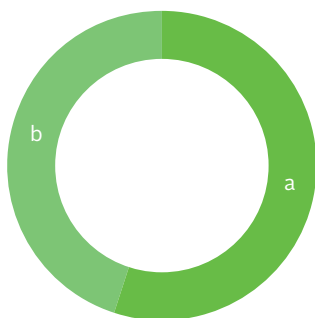


## 1.2 Evolutie vastgoedportefeuille

Intervest Offices & Warehouses is wat haar beleggingsbeleid betreft gericht op kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand, als qua geografische ligging, als qua aard van de huurders.

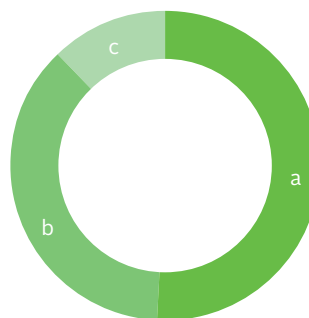
Op 31 december 2014 is deze risicospreiding als volgt:

### Aard van de portefeuille



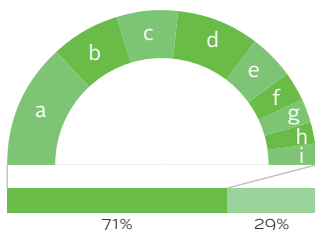
a	Kantoren	55%
b	Logistiek vastgoed	45%

### Geografische spreiding kantoren



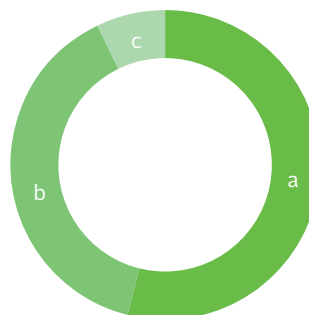
a	E19 (incl. Mechelen)	51%
b	Brussel	37%
c	Antwerpen	12%

### Sectorale spreiding van de volledige portefeuille



a	23%	Logistiek
b	11%	Handel
c	10%	Technologie, onderzoek en ontwikkeling
d	14%	(Bio)Medische sector
e	6%	Productiebedrijven
f	3%	Auto-industrie
g	2%	Financiële dienstverlening
h	1%	Bouw
i	1%	Mail en telecommunicatie
29%		Andere diensten

### Geografische spreiding logistiek vastgoed



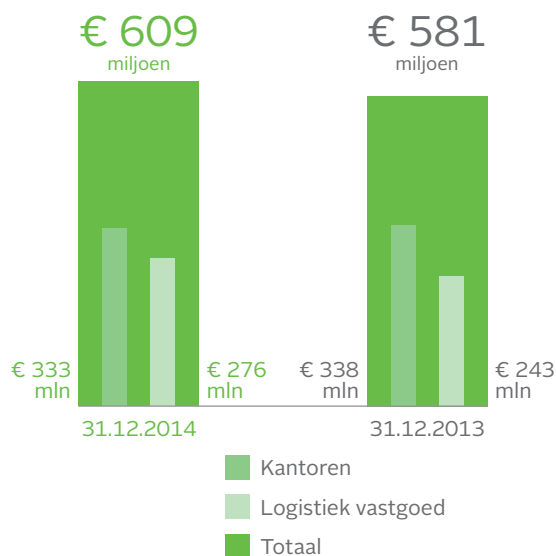
a	Antwerpen- Luik (E313, E34, E314)	54%
b	Antwerpen-Mechelen (A12, E19)	39%
c	Brussel	7%

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.12.2014	31.12.2013
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	609.476	580.709
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	624.713	595.226
Bezettingsgraad (%)	87%	86%
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	674.156	604.428

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** is in 2014 toegenomen met circa € 29 miljoen en bedraagt op 31 december 2014 € 609 miljoen (€ 581 miljoen op 31 december 2013). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2014 volgende evoluties gekend:

- enerzijds, de toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 33,3 miljoen of 14% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2013, hoofdzakelijk voor:
  - € 33,0 miljoen door de verwerving van de logistieke site in Oplabbeek voor circa 77.000 m<sup>2</sup>
  - € 1,8 miljoen door de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille
  - € 1,1 miljoen door investeringen in de bestaande logistieke portefeuille
- anderzijds, de daling van de reële waarde van de **kantorenportefeuille** met € 4,5 miljoen of 1% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2013 voornamelijk voor:
  - € 7,0 miljoen door de afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille door de aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie en door nieuwe huurovereenkomsten aan lagere huurprijzen
  - € 2,5 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille voor noodzakelijke aanpassingswerken aan de koelings- en verwarmingsinstallaties om niet-milieuvriendelijke koelmiddelen zoals R22, te vervangen, aangezien de toepassing hiervan vanaf 2015 wettelijk sterk wordt beperkt. Tegelijkertijd zijn ook de rendementsprestaties van de betrokken installaties geoptimaliseerd.

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen €)



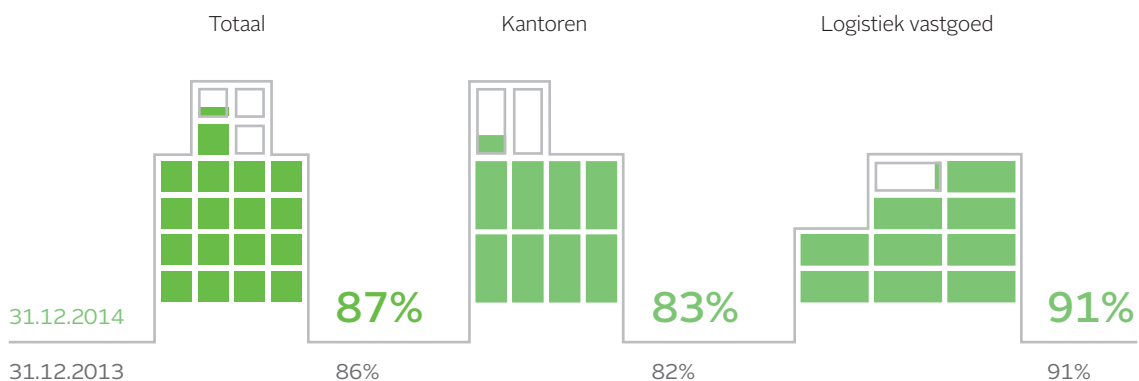
*De reële waarde van de vastgoedportefeuille is toegenomen tot € 609 miljoen op 31 december 2014.*

Op 31 december 2014 bedraagt de totale **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses 87% (86% op 31 december 2013):

- 83% in de **kantorenportefeuille** of een stijging met 1% ten opzichte van 31 december 2013 (82% op 31 december 2013) door verhuringen in de drie kantoorregio's in de portefeuille (Antwerpen, Mechelen, Brusselse periferie)
- 91% in de **logistieke portefeuille** wat ongewijzigd is ten opzichte van 31 december 2013, hoofdzakelijk door bijkomende verhuringen in logistieke sites op de as Antwerpen-Mechelen, gecompenseerd door de verkoop in het eerste kwartaal van 2014 van het semi-industrieel gebouw in Meer dat een bezettingsgraad van 100% had.

*De totale bezettingsgraad van Intervest Offices & Warehouses is met 1% toegenomen in 2014 en bedraagt 87%.*

#### Bezettingsgraad





### 1.3 Investeringsen

Het is de strategie van Intervest Offices & Warehouses om op termijn haar logistieke vastgoedportefeuille verder te laten groeien tot deze circa 60% van de totale vastgoedportefeuille uitmaakt.

Gegeven de uitdagende Belgische kantorenmarkt en met België als logistieke draaischijf binnen Europa, wil Intervest Offices & Warehouses het accent in de portefeuille

verschuiven naar logistiek vastgoed en het aandeel in de kantorenmarkt afbouwen. Bij deze verschuiving staat het investeren in up-to-date gebouwen van prima kwaliteit en het verhuren aan eersterangshuurders voorop. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich op de as Antwerpen-Mechelen-Brussel, het logistieke gedeelte op de assen Antwerpen-Brussel en Antwerpen-Luik.

#### Verwerving logistieke site van circa 77.000 m<sup>2</sup> in Limburg voor € 33 miljoen

In het kader van haar strategie om het aandeel logistiek vastgoed in de totale vastgoedportefeuille verder te laten groeien, heeft Intervest Offices & Warehouses in het vierde kwartaal van 2014 haar vastgoedportefeuille uitgebreid door de verwerving van een logistieke site van Machiels Real Estate NV van circa 77.000 m<sup>2</sup> in Opglabbeek voor € 33 miljoen.

#### *De logistieke portefeuille is in 2014 met 14%<sup>7</sup> gegroeid.*

De site is een modern logistiek complex van opslaghallen met bijbehorende beperkte kantoorfaciliteiten en een ruim buitenterrein in de logistieke hotspot Genk-Opglabbeek in de logistieke corridor Antwerpen-Limburg-Luik

en goed ontsloten via de E314. De gebouwen zijn gefaseerd opgericht tussen 1999 en 2012 en zijn gedeeltelijk voorzien van fotovoltaïsche installaties, die weliswaar geen deel uitmaken van de transactie.

De site omvat in totaal 70.822 m<sup>2</sup> opslagruimte, 4.072 m<sup>2</sup> mezzanine en 2.549 m<sup>2</sup> kantoren en sociale ruimten en circa 12.000 m<sup>2</sup> ontwikkelingsgrond. De site heeft verder nog bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden voor circa 55.000 m<sup>2</sup> opslagruimte met bijbehorende kantoren, waarvoor Intervest Offices & Warehouses een voorkooprecht heeft. Intervest Offices & Warehouses en Machiels Real Estate zullen hun commerciële krachten bundelen voor deze toekomstige ontwikkelingen.

De site was bij verwerving voor 83% verhuurd, waarvan 53% voor lange termijn en 30% voor kortere termijn aan



Logistieke site Opglabbeek



verschillende logistieke partijen. Op jaareinde 2014 is de bezettingsgraad van de site gestegen tot 89% en bedraagt de gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten 8 jaar met een eerste opzegmogelijkheid na gemiddeld 5 jaar. Het deel van de site dat langdurig is verhuurd, fungeert als Europees distributiecentrum van een Amerikaanse multinational van medische materialen.

De transactie genereert vanaf 22 december 2014 voor de vennootschap een huurinkomstestroom van circa € 2,8 miljoen op jaarbasis (bij volledige bezetting circa € 3,2 miljoen op jaarbasis) en draagt onmiddellijk bij aan het operationeel uitkeerbaar resultaat van de vennootschap. Deze verwerving geeft Intervest Offices & Warehouses een bruto aanvangsrendement van circa 8,1%, wat bij volledige verhuring van de site nog kan toenemen tot circa 9%.

De verwerving is gerealiseerd via een partiële splitsing met overname van schulden en de vergoeding via de uit-

gifte van nieuwe aandelen van Intervest Offices & Warehouses. De aanschaffingswaarde van deze logistieke site bedraagt € 33 miljoen, wat na overname van de schulden geresulteerd heeft in een netto inbrengwaarde van € 26,2 miljoen. Deze aanschaffingswaarde ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap. Intervest Offices & Warehouses en Machiels Real Estate hebben op 7 november 2014, het splitsingsvoorstel neergelegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel. De buitengewone algemene vergadering van Intervest Offices & Warehouses heeft op 22 december 2014 de partiële splitsing goedgekeurd.

De structuur van de transactie heeft de uitgifte van nieuwe aandelen met zich meegebracht voor een bedrag van € 26,2 miljoen. De nieuwe aandelen van Intervest Offices & Warehouses zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2015. Van de reeds bestaande aandelen Intervest Offices & Warehouses is op 23 december 2014 coupon nummer 16 onthecht die het recht vertegenwoordigt

*“Met deze belangrijke transactie van 77.000 m<sup>2</sup> hedendaagse logistieke gebouwen versterken we onze positie op de logistieke as Antwerpen-Luik aanzienlijk. Dit is tevens een belangrijke stap om het aandeel van de logistieke portefeuille van Intervest Offices & Warehouses op termijn verder te doen groeien.”*

op het dividend dat op de jaarvergadering van Intervest Offices & Warehouses zal worden toegekend m.b.t. de winst van het boekjaar 2014, waarop de nieuwe aandelen Intervest Offices & Warehouses geen recht zullen geven.

De uitgifteprijs bedroeg € 19,16 per aandeel, wat rekening houdend met het onthechten van het dividendrecht neerkomt op een uitgifteprijs die 6% hoger is dan de nettowaarde (reële waarde) van Intervest Offices & Warehouses op 30 september 2014 en 6% lager dan de slotkoers van het aandeel op de dag voor de neerleg-

ging van het splitsingsvoorstel (6 november 2014). Er zijn 1.366.564 nieuwe aandelen gecreëerd. De nieuwe aandelen werden tot de verhandeling op de gereglementeerde markt Euronext Brussels toegelaten vanaf 29 december 2014.

Deze transactie heeft een positief effect op de schuldgraad van de vennootschap, die hierdoor gedaald is met 1,5%. Hiermee creëert Intervest Offices & Warehouses verdere mogelijkheden voor bijkomende investeringen in het logistieke vastgoedsegment.

---

## 1.4 Desinvesteringen

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2014 een niet-strategisch semi-industrieel gebouw gelegen in Meer, Riyadhstraat, voor een bedrag van € 2 miljoen verkocht aan de huurder/gebruiker van het pand. Het betreft een klein semi-industrieel gebouw bestaande uit opslagruimten (7.431 m<sup>2</sup>) en een beperkte kantooroppervlakte (283 m<sup>2</sup>). De verkoopprijs is circa 22% onder de boekwaarde op 31 december 2013, die € 2,6 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke

vastgoeddeskundige). Het betreft een transactie onder registratierechten. Het gebouw, dat van een mindere bouwtechnische kwaliteit is vergeleken met de andere panden in de portefeuille van Intervest Offices & Warehouses en waaraan op middellange termijn aanzienlijk grote onderhoudswerken noodzakelijk zijn, maakt slechts 0,5% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

---

## 1.5 Verhuuractiviteit

Intervest Offices & Warehouses heeft een zeer actief jaar gekend op het vlak van verhuringen.

De **verhuuractiviteit** heeft zich in 2014 zowel in de kantorenmarkt als voor het logistieke vastgoed vooral toegespitst op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten. Verhuringen aan nieuwe huurders zijn beperkt gebleven. In totaliteit zijn 20% van de jaarlijkse huurinkomsten verlengd en zijn voor 2% nieuwe huurovereenkomsten gesloten. Er zijn in totaal 47 verhuurtransacties afgesloten met nieuwe of zittende huurders.

De voornaamste contractverlengingen zijn gebeurd met Hewlett-Packard Belgium in het kantoorsegment en met Nike Europe en CEVA Logistics Belgium in het logistieke segment. Samen goed voor 13% van de totale huurinkomsten. In het logistieke segment is de langdurige verlenging te noteren van de overeenkomst met Sofidel Benelux in Duffel, waarbij de huurder zijn productiesite volledig integreert met de opslagruimte van Intervest Offices & Warehouses.

---

**Verhuuractiviteit in de kantorenportefeuille**


---

**Nieuwe huurders**

In 2014 zijn in de kantorenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses voor een totale oppervlakte van 3.932 m<sup>2</sup> nieuwe huurovereenkomsten afgesloten (op een totale kantorenportefeuille van ongeveer 230.000 m<sup>2</sup>) en zijn hiermee 11 nieuwe huurders aangetrokken, voornamelijk in Mechelen. Dit is minder vergeleken met de nieuwe verhuringen in het jaar 2013, toen 13 nieuwe huurders zijn aangetrokken voor een totale oppervlakte van 4.572 m<sup>2</sup>.

De belangrijkste transacties in 2014 zijn verhuringen aan:

- B-Bridge op Inter Access Park voor 1.104 m<sup>2</sup>
- ING België op Inter Access Park voor 478 m<sup>2</sup>
- Modero Brussel in Brussels 7 voor 382 m<sup>2</sup>
- ACORN in Brussels 7 voor 353 m<sup>2</sup>
- Nippon Express op Mechelen Campus voor 322 m<sup>2</sup>
- Everlam op Mechelen Campus voor 322 m<sup>2</sup>
- Manpower in 3T Estate voor 310 m<sup>2</sup>.

---

**Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten**

In de kantorenportefeuille zijn in 2014 voor een oppervlakte van 29.465 m<sup>2</sup> lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 25 transacties. Dit is aanzienlijk hoger vergeleken met 2013 toen het een oppervlakte betrof van 14.076 m<sup>2</sup> in 22 transacties.

De belangrijkste transacties in 2014 zijn:

- verlenging van Hewlett-Packard Belgium voor 13.574 m<sup>2</sup> in Mechelen Business Tower
- verlenging en uitbreiding van MC-Square voor 2.499 m<sup>2</sup> op Mechelen Campus
- verlenging van Fanuc Robotics Benelux voor 1.843 m<sup>2</sup> op Mechelen Intercity Business Park
- verlenging van Endemol België voor 1.774 m<sup>2</sup> op Mechelen Campus
- verlenging en uitbreiding van Cheops voor 1.533 m<sup>2</sup> in De Arend
- verlenging van Imperial Tobacco Belgium voor 1.506 m<sup>2</sup> op Mechelen Campus
- verlenging van EURid voor 1.316 m<sup>2</sup> in Park Station
- verlenging en uitbreiding van ifm electronic voor 570 m<sup>2</sup> in Exiten
- verlenging van SDL Trisoft voor 563 m<sup>2</sup> op Mechelen Intercity Business Park
- verlenging van Givi Group voor 543 m<sup>2</sup> in Sky Building.
- verlenging van Intersafe Belgium voor 537 m<sup>2</sup> op Mechelen Intercity Business Park.

*“Wij huren sinds 2003 kantoren op de site Intercity Business Park in Mechelen-Noord. Gezien de vlotte bereikbaarheid van de site, de goede service van de verhuurder Intervest Offices & Warehouses én de interessante huurvoorwaarden, hebben wij ons lopende huurcontract nu al vervroegd verlengd met een vaste duur van 6 jaar, vanaf 2017.”*

## Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

### Nieuwe huurders

In de logistieke portefeuille zijn in 2014 3 transacties afgesloten voor een oppervlakte van 13.014 m<sup>2</sup> (op een totale logistieke portefeuille van ongeveer 445.000 m<sup>2</sup>). Vergeleken met 2013 is dit een lichte daling toen er voor een oppervlakte van 16.552 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten werd afgesloten in 4 transacties.

Deze transacties in 2014 zijn verhuringen van:

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

### Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille zijn in 2014 voor een oppervlakte van 118.483 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten verlengd in 8 transacties. Dit is substantieel hoger dan in 2013 toen er in 3 transacties voor 10.268 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten vernieuwd, uitgebreid of verlengd werden.

Deze transacties in 2014 zijn verlengingen van:

- Nike Europe in Herentals Logistics voor 50.912 m<sup>2</sup>
- CEVA Logistics Belgium in Boom voor 24.720 m<sup>2</sup>
- Sofidel Benelux in Duffel Stocletlaan voor 15.232 m<sup>2</sup>
- Pharma Logistics (DHL) in Mechelen Oude Baan voor 8.875 m<sup>2</sup>
- Yusen Logistics in Herentals Logistics voor 11.412 m<sup>2</sup>
- Iron Mountain Belgium in Duffel Stocletlaan voor 4.078 m<sup>2</sup>
- Brico Belgium in Sint-Agatha-Berchem voor 1.744 m<sup>2</sup>
- Vlaamse Gemeenschapscommissie in Sint-Agatha-Berchem voor 1.510 m<sup>2</sup>.

Boom, Krekelenberg



*“Dankzij de investeringen van Intervest Offices & Warehouses in nieuwe verlichting op maat in de opslagruimte en een nieuw sturingsysteem voor de verwarming in onze vestiging in Boom, konden we de werkomstandigheden van onze mensen verbeteren en tegelijk onze operationele kosten sterk verminderen.”*

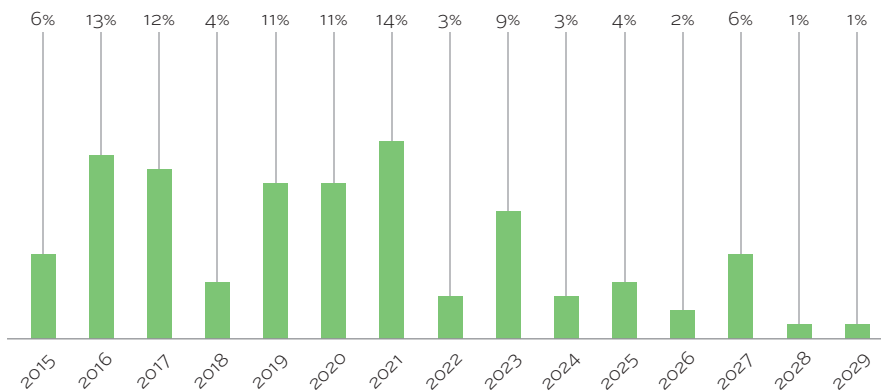


## 1.6 Evolutie van de contracten in de portefeuille

### Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. Slechts 6% van de contracten heeft, op basis van de jaarhuur, een eindvervaldatum in het komende jaar. Er lopen met de meeste van deze huurders nu reeds gesprekken en onderhandelingen voor de verlenging van de overeenkomsten. In 2016 komt 13% op eindvervaldatum, voornamelijk door het aflopen van de contracten van Deloitte in Diegem (8%) en door het einde van Neovia

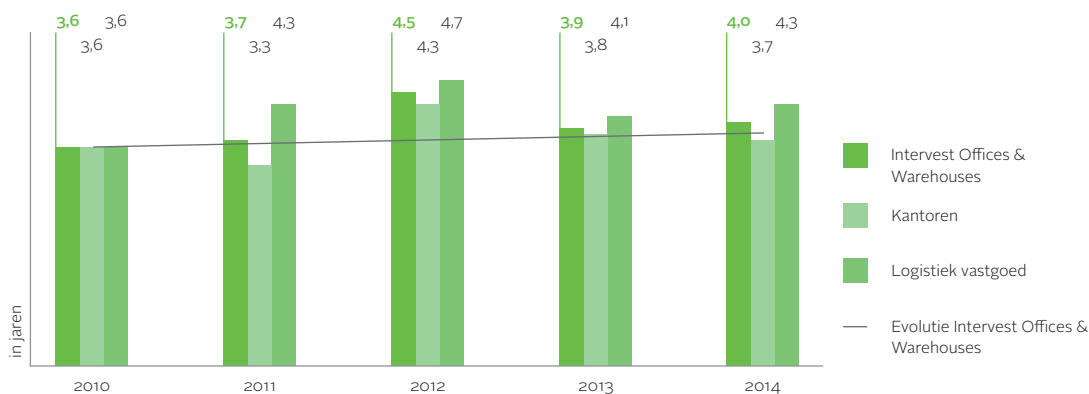
in Houthalen (2%). Begin 2015 is Interinvest Offices & Warehouses tot een akkoord gekomen met Deloitte om de vertrekdatum voor de 3 betreffende gebouwen samen te laten vallen en vast te leggen op 31 december 2016. Hierdoor is de datum waarop de gebouwen beschikbaar zullen zijn voor verhuur duidelijk en kan gestart worden met de concrete commercialisatie van de site.



### Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de volledige portefeuille

Voor kantoren is er een daling van 3,8 naar 3,7 jaar en voor het logistiek vastgoed een toename van 4,1 naar 4,3 jaar, voornamelijk door de verwerving van de site in Opglabbeek en door de verlenging van een aantal overeenkomsten in 2014. Zo heeft de vennootschap in 2014 huurovereenkomsten verlengd met volgende belangrijke huurders waardoor de eerste tussentijdse vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille is verschoven:

- Hewlett-Packard Belgium (6%) in Mechelen heeft een huurovereenkomst gesloten die ingaat na het aflopen van de bestaande overeenkomst van onroerende leasing in maart 2016. De nieuwe overeenkomst loopt tot 2025, met breakopties in 2019 en 2022.
- Nike Europe (5%) in Herentals Logistics 2 heeft een overeenkomst gesloten om de tussentijdse vervaldatum te annuleren zodat de overeenkomst nu een vaste looptijd heeft deels tot 2018 en deels tot 2019.
- CEVA Logistics Belgium (3%) in Boom Krekelenberg heeft een overeenkomst gesloten om een tussentijdse vervaldatum in 2014 te annuleren zodat de eerstvolgende tussentijdse vervaldatum nu valt in 2016.
- Sofidel Benelux (1%) in Duffel Stocletlaan heeft een overeenkomst gesloten voor 12 jaar met een tussentijdse vervaldag in 2022.



Mechelen Business Tower

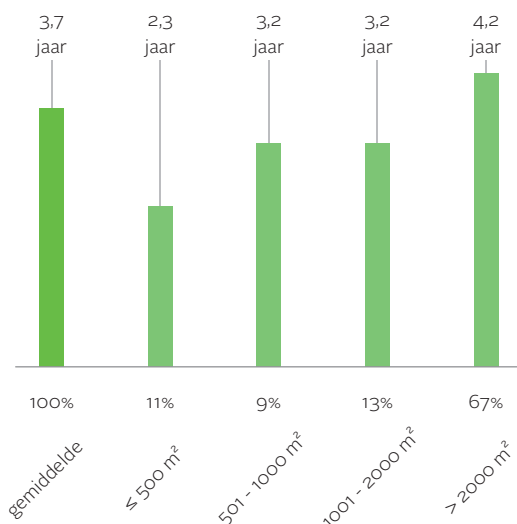


*De gemiddelde looptijd tot eerstvolgende opzegdatum bedraagt 4,0 jaar op 31 december 2014 (3,9 jaar op 31 december 2013).*

**Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende  
breakdatum voor kantoren**

Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 januari 2015) tot de eerstvolgende vervaldag 3,7 jaar ten opzichte van 3,8 jaar vorig boekjaar. Uit de grafiek kan verder duidelijk worden afgeleid dat de gemiddelde huurperiode stijgt naarmate de huurder een grotere oppervlakte heeft. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m<sup>2</sup>) die 67% van de kantorenportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de recurrente huurinkomstenstroom, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 januari 2015) gemiddeld pas over 4,2 jaar.

*Op 31 december 2014 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 3,7 jaar ten opzichte van 3,8 jaar op 31 december 2013. Voor oppervlakten groter dan 2.000 m<sup>2</sup> is dit 4,2 jaar ten opzichte van 4,4 jaar op 31 december 2013.*

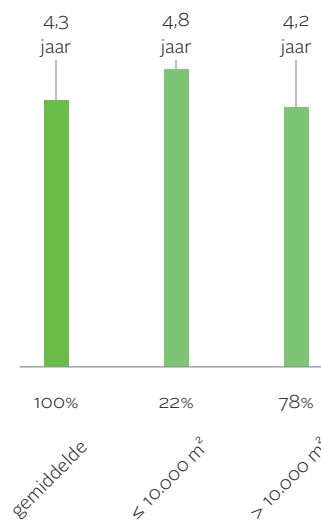


**Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende  
breakdatum voor logistiek vastgoed**

Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,3 jaar op 31 december 2014, ten opzichte van 4,1 jaar op 31 december 2013. Deze stijging heeft voornamelijk te maken met de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek in december 2014.

Voor grote huurders (boven 10.000 m<sup>2</sup> opslagruimte) ligt deze over 4,2 jaar (3,6 jaar op 31 december 2013). Deze stijging is enerzijds het gevolg van de verwerving van de site in Opglabbeek en anderzijds van het verlengen in 2014 van de overeenkomsten met Nike Europe in Herentals, CEVA Logistics Belgium in Boom en Sofidel Benelux in Duffel. Het aandeel van de huurders boven 10.000 m<sup>2</sup> is toegenomen van 77% op 31 december 2013 tot 78% op 31 december 2014.

*Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten 4,3 jaar ten opzichte van 4,1 jaar op 31 december 2013.*





## 1.7 Operationele en commerciële optimalisaties: van huurder naar klant

Huisvesting is voor sommige bedrijven minder en minder een verhaal van vierkante meters. Zij zijn niet louter meer op zoek naar ruimte. Ze zijn eerder vragende partij voor een totaaloplossing waarbij een dienstverlening centraal staat die rekening houdt met de evoluerende manieren van werken en technologische evoluties. Vele werkgevers komen terug van het zuivere thuiswerken en zoeken naar

mengvormen waarbij het sociale contact van de werkvloer gecombineerd wordt met de vereisten op het vlak van mobiliteit en flexibiliteit. Voor hen bieden de turn-key solutions een gewaardeerde oplossing. Met RE:flex komt Intervest Offices & Warehouses anderzijds tegemoet aan de noden van mobiele en flexibele werkers.

### Van m<sup>2</sup> naar dienstverlening: turn-key solutions

Door de gewijzigde manieren van werken en het toenemend gebruik van nieuwe technologieën in de bedrijfsvoering, zijn organisaties meer en meer vragende partij voor het uitbesteden van de inrichting van hun kantooromgeving tegen een marktconforme vergoeding. Met de turn-key solutions blijft Intervest Offices & Warehouses verder inspelen op de toenemende vraag van bestaande en nieuwe klanten naar de uitwerking van een gepersonaliseerde kantooromgeving.

Een gespecialiseerd en op elkaar afgestemd team zorgt met de turn-key solutions voor een volledig op maat gemaakte oplossing gaande van inrichting, werfopvolging tot coördinatie van de ingebruikname, en volgt nauwlettend de afgestemde timing en het voorziene budget op. Zo bleef Cochlear Europe verder een beroep doen op het turn-key solutions team van Intervest Offices & Warehouses en hebben in 2014 Rens Accountants, NG Data, Modero Brussel, Cewe Color en Givi Group zich laten begeleiden voor de inrichting en oplevering van hun aangepaste kantoren.

Na de succesvolle inrichting van de bijgehuurde ruimte op de 4e verdieping in gebouw I op Mechelen Campus in de

zomer van 2013, heeft Cochlear Europe beslist verder beroep te doen op Intervest Offices & Warehouses voor de renovatie van de volledige gehuurde oppervlakte. De plannen hiervoor zijn in het najaar van 2013 uitgewerkt door de interieurarchitecte van Intervest Offices & Warehouses en sinds februari 2014 worden de inrichtingswerken gefaseerd uitgevoerd. Cochlear Europe wenst haar activiteiten niet stop te zetten tijdens de werkzaamheden, waardoor een zeer strikte planning gehandhaafd dient te worden. De mensen op de werkvloer worden per departement intern verhuisd nadat een gedeelte van de inrichtingswerken is afgerond, om op deze manier de bestaande ruimte leeg te kunnen maken voor renovatie. Er is door Cochlear Europe gekozen voor een open space werkomgeving waarbij maximale verbondenheid onder de departementen beoogd wordt en het bedrijfsimago afstraalt op de werknemers en de bezoekers door de gekozen kleuren en fotoprints in het nieuwe interieur.

Ondertussen zijn de 1e en de 2e verdieping bijna volledig afgewerkt en starten in januari 2015 de werken op het gelijkvloers. De volledige afwerking van het gelijkvloers, verdieping 1 & 2 (+/- 2.700 m<sup>2</sup>) wordt afgerond tegen eind maart 2015.

*“In de samenwerking met Intervest Offices & Warehouses is de openheid waarin zaken kunnen worden besproken en de transparantie die wordt geboden bij het beheren en beheersen van de kosten voor ons essentieel. Intervest Offices & Warehouses slaagt er permanent in om gemaakte afspraken en deadlines te respecteren, wat het ons mogelijk maakt de beloftes naar onze interne klanten na te komen.”*

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

### Flexibele m<sup>2</sup> en dienstverlening: RE:flex

RE:flex, flexible business hub, past volledig in de strategie van Intervest Offices & Warehouses om actief in te pikken op de nieuwe trends inzake mobiel en flexibel werken. Deze co-working lounge met seminariecentrum is medio 2012 geopend op het gelijkvloers van Mechelen Campus Toren en staat voor een hoogtechnologisch vernieuwend concept rond werken, vergaderen en het organiseren van evenementen. Het is bovendien een mooi voorbeeld van de turn-key solutions-aanpak van Intervest Offices & Warehouses. RE:flex werd volledig intern uitgetekend en ontworpen. Voor het meubilair is via een partnership samengewerkt met Steelcase, één van de grootste producenten van kantoormeubilair. Sinds het tweede kwartaal van 2013 is RE:flex ook de Belgische zetel van Steelcase.

RE:flex speelt enerzijds in op de groeiende behoeften rond flexibiliteit en samenwerking in een professionele omgeving. Met een membershipkaart (meerdere formules mogelijk) krijgt men toegang tot een flexibele "(derde) werkplek" en een waaier aan faciliteiten en diensten die

volgens werkelijk gebruik worden afgerekend. De centrale ligging van Mechelen is een bijkomende troef (bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten, minder fileproblemen, enz). In 2014 zijn 34 memberships genoteerd. Om te voorkomen dat RE:flex uit haar voegen barst is in januari 2015 een uitbreiding voorzien naar de 1e verdieping. Er zal dan plaats zijn voor 34 extra werkplekken.

Anderzijds is RE:flex tevens voorzien van state-of-the-art conferentie- en vergaderfaciliteiten die een goede aanvulling vormen op het bestaande aanbod van de dienstverlening voor klanten op de sites in Mechelen. De ruimtes zijn bovendien ook geschikt voor seminaries, recepties, productpresentaties, team meetings, enz.

Verder bouwend op het succes van RE:flex in Mechelen, worden de mogelijkheden bestudeerd om dit succesvolle concept voor mobiel en flexibel werken uit te breiden naar andere locaties.

*"Als startend consultancy bedrijf in ICT en finance in de toch wel harde nasleep van de crisis is het belangrijk om meteen je 'persoonlijkheid' uit te stralen en RE:flex biedt ons deze mogelijkheid. Re:Flex ligt zeer centraal en is makkelijk bereikbaar voor al onze medewerkers. Bovendien zorgt RE:flex voor een goed onthaal en is er de nodige accommodatie aanwezig. De werkomgeving oogt professioneel en is mee met haar tijd. Net zoals Komma Board. Ook in 2015 willen we blijven een beroep doen op de professionele diensten van RE:flex."*

JOERI VAN DER POORTEN - MEDE-OPRICHTER - KOMMA BOARD

Cochlear Europe, Mechelen Campus



RE:flex, Mechelen Campus



## 1.8 Omvorming van vastgoedbevak naar gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Als gevolg van de publicatie van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV-wet) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 op gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV-KB), heeft Intervest Offices & Warehouses beslist om van statutair te veranderen om dat van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV") aan te nemen.

Het is in de eerste plaats de bedoeling van de vennootschap om zich te positioneren als REIT (Real Estate Investment Trust) teneinde haar zichtbaarheid en haar begrip door de internationale beleggers te verbeteren en te vermijden om te worden beschouwd als een "alternatieve beleggingsinstelling", een kwalificatie die zich voortaan zal richten op vastgoedbevak. Dit zou betekenen dat het economisch model van een alternatieve beleggingsinstelling, onderworpen aan de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, waarbij de AIFMD-richtlijn wordt omgezet, moet worden gerespecteerd.

Daartoe heeft de vennootschap een buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen op 27 oktober 2014 tot wijziging van de statuten van de vennootschap met het oog op de voorgestelde wijziging van het statuut. Deze buitengewone algemene vergadering heeft met een 99,99% meerderheid de omvorming goedgekeurd. Aangezien geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging werd onderworpen, onmiddellijk waren vervuld, geniet Intervest Offices & Warehouses vanaf 27 oktober 2014 het statuut van openbare GVV.

Intervest Offices & Warehouses is verheugd met dit nieuwe statuut dat beter is afgestemd op de economische realiteit en een aangepast juridisch kader biedt dat aansluit bij de hoedanigheid van Intervest Offices & Warehouses als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Dit statuut laat Intervest Offices & Warehouses toe om haar huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de vennootschap, haar aandeelhouders en andere stakeholders.

## 1.9 EPRA Award voor Jaarverslag 2013

Intervest Offices & Warehouses heeft op de EPRA-conferentie 2014 een 'EPRA BPR Silver Award' en een 'Most Improved Award' (prijs voor het meest verbeterde jaarverslag) toegekend gekregen voor haar jaarverslag 2013 als erkenning voor de transparante en consistente rapportering over de ontwikkelingen van de vennootschap.



## 2. FINANCIËLE JAARRESULTATEN 2014

### 2.1 Geconsolideerde winst- en verliesrekening<sup>8</sup>

	in duizenden €	2014	2013
Huurinkomsten		40.037	39.914
Met verhuur verbonden kosten		-22	4
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten		897	1.072
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>40.912</b>	<b>40.990</b>
Vastgoedkosten		-4.432	-4.189
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten		-1.592	-1.196
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille</b>		<b>34.888</b>	<b>35.605</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		-589	1.947
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-5.198	5.465
Ander portefeuilleresultaat		-616	429
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>28.485</b>	<b>43.446</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)		-11.815	-11.004
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)		-344	2.166
Belastingen		-36	-27
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>16.290</b>	<b>34.581</b>
<b>Toelichting:</b>			
Operationeel uitkeerbaar resultaat		23.038	24.574
Portefeullieresultaat		-6.404	7.841
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)		-344	2.166

8 Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2013.

### De evenementen die de perimeter van de vennootschap wijzigen

De perimeter van de vennootschap is in boekjaar 2014 gewijzigd door de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek op 22 december 2014 voor € 33,0 miljoen via partiële splitsing en kapitaalverhoging van € 26,2 miljoen.

De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt beïnvloed door:

- het gegeven dat de vennootschap in het kader van het keuzedividend 352.360 nieuwe aandelen heeft uitgegeven in mei 2014
- de uitgifte van 1.366.564 nieuwe aandelen op 22 december 2014 in het kader van de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek.

### Analyse van de resultaten

Voor het boekjaar 2014 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest Offices & Warehouses € 40,0 miljoen en zijn hiermee licht toegenomen ten opzichte van het boekjaar 2013 (€ 39,9 miljoen), voornamelijk door de stijging van de huurinkomsten voor de logistieke portefeuille. De huurinkomsten van de kantorenportefeuille zijn stabiel gebleven in 2014.

De **met beheer verbonden kosten en opbrengsten** vertonen in 2014 een opbrengst van € 0,9 miljoen (€ 1,1 miljoen) en bevatten voor € 0,4 miljoen de inresultaatname van ontvangen wederinstandstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders in de kantorenportefeuille (€ 0,6 miljoen).

De **vastgoedkosten** van de vennootschap stijgen tijdens het boekjaar 2014 met circa 5% of € 0,2 miljoen tot € 4,4 miljoen (€ 4,2 miljoen). De toename volgt voornamelijk uit een uitgebreider onderhoudsprogramma voor de logistieke gebouwen van de vennootschap.

De **algemene kosten** belopen € 1,7 miljoen en zijn daarmee ruim € 0,4 miljoen toegenomen ten opzichte van vorig jaar (€ 1,2 miljoen) hoofdzakelijk door een uitgebreider personeelsbestand en door advies- en publicatiekosten voor de omvorming van het statuut van de vennootschap van openbare vastgoedbevak naar openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

De stijging van de vastgoedkosten en de algemene kosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** daalt met circa 2% of € 0,7 miljoen tot € 34,9 miljoen (€ 35,6 miljoen).

### De operationele marge van Intervest Offices & Warehouses is 87% voor boekjaar 2014 (89%).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt in 2014 - € 0,6 miljoen (€ 1,9 miljoen) en bevat de minderwaarde gerealiseerd op de verkoop van het niet-strategisch semi-industrieel gebouw in Meer.

De **variëtes in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2014 negatief en bedragen - € 5,2 miljoen in vergelijking met positieve variëtes van € 5,5 miljoen in 2013. Deze afname van de reële waarde is voornamelijk het gevolg van de aanpassing van de rendementen voor de kantoren alsook van noodzakelijke aanpassingswerken aan de HVAC-installaties van de kantoorgebouwen om niet-milieuvriendelijke koelmiddelen zoals R22, te vervangen, aangezien de toepassing hiervan vanaf 2015 wettelijk sterk wordt beperkt. Tegelijkertijd worden ook de rendementsprestaties van de betrokken installaties geoptimaliseerd.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt - € 0,6 miljoen en bevat voornamelijk de kosten verbonden met de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek en de exit tax ten gevolge van de fusie van de GVV met de 100% dochtervennootschap Duffel Real Estate op 22 december 2014.

Het **financiële resultaat (excl. variëtes in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt in 2014 - € 11,8 miljoen (- € 11,0 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de vennootschap bedraagt voor het boekjaar 2014 circa 4,1% inclusief bankmarges (3,8%). De toename van de financieringskosten van de vennootschap volgt hoofdzakelijk uit de uitgifte van de obligatielening in maart 2014 voor € 60 miljoen ter herfinanciering van de bestaande obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 op vervaldatum komt en zal terugbetaald worden.

### De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap bedraagt 4,1 % (3,8 %) voor het boekjaar 2014 inclusief bankmarges.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de toename van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,3 miljoen (€ 2,2 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Offices & Warehouses van het boekjaar 2014 bedraagt € 16,3 miljoen (€ 34,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 23,0 miljoen (€ 24,6 miljoen) of een afname met € 1,6 miljoen of 7%, hoofdzakelijk door de stijging van de vastgoedkosten (- € 0,2 miljoen) de algemene (- € 0,4 miljoen) en de financieringskosten (- € 0,8 miljoen) van de vennootschap

- het **portefeuilleresultaat** van - € 6,4 miljoen (€ 7,8 miljoen) hoofdzakelijk door de daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van - € 0,3 miljoen (€ 2,2 miljoen).

Voor boekjaar 2014 betekent dit voor Intervest Offices & Warehouses een **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 23,0 miljoen (€ 24,6 miljoen). Rekening houdend met 14.777.342 dividendgerechtigde aandelen betekent dit per aandeel € 1,56 (€ 1,70).

RESULTAAT PER AANDEEL	2014	2013
Aantal aandelen op jaareinde	16.143.906	14.424.982
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.777.342	14.424.982
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.672.873	14.335.677
Nettoresultaat (€)	1,11	2,41
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,56	1,70
<b>Uitkeringspercentage</b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>
<b>Brutodividend (€)</b>	<b>1,40</b>	<b>1,53</b>
<b>Nettodividend (€)</b>	<b>1,0500</b>	<b>1,1475</b>

In de huidige competitieve omgeving is het echter essentieel dat Intervest Offices & Warehouses voort kan blijven gaan met de uitvoering van haar strategie. Investering in de kwaliteit en de ermee gepaard gaande verhuurbaarheid van haar panden, is cruciaal om het langetermijn waardepotentieel van de vennootschap te kunnen benutten. Intervest Offices & Warehouses heeft dan ook geconcludeerd dat het noodzakelijk is om, net zoals voor boekjaar 2013, een uitkeringspercentage van 90% te hanteren zodat er voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten kunnen worden aangehouden om te blijven investeren in de portefeuille.

Op basis van het uitkeringspercentage van 90% zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2014 een **brutodividend** aangeboden worden van € 1,40 per aandeel ten opzichte van € 1,53 voor 2013. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 6,2 % op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2014.

2.2 Geconsolideerde balans <sup>9</sup>

	in duizenden €	31.12.2014	31.12.2013
<b>ACTIVA</b>			
Vaste activa		609.722	580.986
Vlottende activa		8.868	7.876
<b>Totaal activa</b>		<b>618.590</b>	<b>588.862</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>			
<b>Eigen vermogen</b>		<b>314.167</b>	<b>286.521</b>
Kapitaal		147.110	131.447
Uitgiftepremies		82.785	65.190
Reserves		67.945	55.265
Nettoresultaat van het boekjaar		16.292	34.582
Minderheidsbelangen		35	37
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>177.162</b>	<b>226.171</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>127.261</b>	<b>76.170</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>618.590</b>	<b>588.862</b>
<b>BALANSGEGEVENS PER AANDEEL</b>			
		31.12.2014	31.12.2013
Aantal aandelen in omloop op jaareinde		16.143.906	14.424.982
Nettowaarde (reële waarde) (€)		19,46	19,86
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)		20,36	20,87
Nettowaarde EPRA (€)		19,77	20,20
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)		22,50	19,48
Premie (+)/discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)		16%	-2%
Schuldgraad (max. 65%) (%)		46,6%	48,7%

<sup>9</sup> Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2013.

---

 Actief

### *De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 609 miljoen op 31 december 2014.*

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices & Warehouses. De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de vennootschap is in 2014 toegenomen met € 29 miljoen en bedraagt op 31 december 2014 € 609 miljoen (€ 581 miljoen). Deze toename is hoofdzakelijk het gevolg van de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek met een aanschaffingswaarde van € 33,0 miljoen.

Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2014 volgende evoluties gekend:

- enerzijds, de toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 33,3 miljoen of 14% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2013, hoofdzakelijk voor:
  - € 33,0 miljoen door de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek voor circa 77.000 m<sup>2</sup>
  - € 1,8 miljoen door de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille
  - € 1,1 miljoen door investeringen in de bestaande logistieke portefeuille
  - - € 2,7 miljoen door de verkoop van het niet-strategisch semi-industrieel pand gelegen in Meer

- anderzijds, de daling van de reële waarde van de **kantorenportefeuille** met € 4,5 miljoen of 1% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2013 voornamelijk voor:
  - - € 7,0 miljoen door de afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille door de aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie en door nieuwe huurovereenkomsten aan lagere huurprijzen
  - € 2,5 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille voor noodzakelijke aanpassingswerken aan de HVAC-installaties om niet-milieuvriendelijke koelmiddelen zoals R22, te vervangen, aangezien de toepassing hiervan vanaf 2015 wettelijk sterk wordt beperkt. Tegelijkertijd zijn ook de rendementsprestaties van de betrokken installaties geoptimaliseerd.

De **vlottende activa** bedragen € 9 miljoen en bestaan hoofdzakelijk voor € 4 miljoen uit handelsvorderingen, waarvan € 3 miljoen voor vooruitfacturaties van huren voor boekjaar 2015 voor de logistieke portefeuille, € 2 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 1 miljoen uit kas en kasequivalenten en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

### *Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 4 dagen.*



### Passief

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2014 gestegen met € 27 miljoen en bedraagt op 31 december 2014 € 314 miljoen (€ 287 miljoen).

Deze toename in het eigen vermogen komt hoofdzakelijk voort uit kapitaalverhogingen:

- De aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses hebben voor de uitkering van het dividend over boekjaar 2013 voor 42,7% van hun aandelen geopteerd voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit heeft op 28 mei 2014 geleid tot een versterking van het **eigen vermogen** met € 7,1 miljoen -kapitaalverhoging en uitgiftepremie- door middel van de creatie van 352.360 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen vanaf 28 mei 2014, 14.777.342 bedraagt. De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2014. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen beloopt 14.777.342 stuks op 31 december 2014 (14.424.982 stuks).
- De verwerving van de logistieke site in Opglabbeek is gerealiseerd via een partiële splitsing met overname van schulden en de vergoeding via de uitgifte van nieuwe aandelen voor een bedrag van € 26,2 miljoen. De 1.366.564 nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2015. Van de reeds bestaande aandelen is op 23 december 2014 coupon nummer 16 onthecht die het recht vertegenwoordigt op het dividend dat op de jaarvergadering zal worden toegekend m.b.t. de winst van het boekjaar 2014, waarop de nieuwe aandelen geen recht zullen geven. Hierdoor blijft het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen 14.777.342 stuks op 31 december 2014.

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2014 door deze kapitaalverhogingen gestegen met € 16 miljoen tot € 147 miljoen (€ 131 miljoen) en de **uitgiftepremie**s met € 18 miljoen tot € 83 miljoen (€ 65 miljoen). De **reserves** van de vennootschap bedragen € 68 miljoen (€ 55 miljoen).

Op 31 december 2014 bedraagt de **netto waarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,46 (€ 19,86). Aangezien de beurskoers van het Intervest Offices & Warehouses aandeel (INTO) op 31 december 2014 € 22,50 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 16% ten opzichte van de reële netto waarde.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 177 miljoen (€ 226 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 171 miljoen (€ 221 miljoen) die voor € 112 miljoen bestaan uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2015 en de in maart 2014 uitgegeven obligatieleningen met een netto-opbrengst van € 59 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 5 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter dekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden.

De **kortlopende verplichtingen** verplichtingen bedragen € 127 miljoen (€ 76 miljoen) en bestaan uit hoofdzakelijk voor:

- € 112 miljoen kortlopende financiële schulden, (bankleningen met een vervaldag voor 31 december 2015 en de obligatielening die op 29 juni 2015 zal terugbetaald worden voor een bedrag van € 75 miljoen)
- € 4 miljoen uit handelsschulden en
- € 11 miljoen uit overlopende rekeningen.

## 2.3 Financiële structuur

Intervest Offices & Warehouses heeft op 31 december 2014 een gedegen financiële structuur die haar toelaat om ook in 2015 haar activiteiten uit te voeren en haar verplichtingen na te komen.

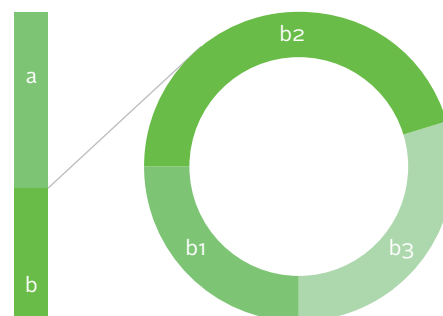
De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur op jaareinde 2014 zijn:

- bedrag financiële schulden: € 284 miljoen
- 57% langetermijnfinancieringen (71% exclusief reeds geherfinancierde obligatielening) met een gemiddelde resterende looptijd van 3,9 jaar
- gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2015 en 2024
- spreiding van de kredieten over 6 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- € 91 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 64% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 36% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten heeft 85% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 15% een variabele rentevoet
- de rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 2,9 jaar
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 5 miljoen negatief
- gemiddelde rentevoet voor 2014: 4,1% inclusief bankmarges (3,8% voor 2013)
- schuldgraad van 46,6% (wettelijk maximum: 65%) (48,7% op 31 december 2013).

Op 31 december 2014 zijn 57% van de beschikbare kredietlijnen van Intervest Offices & Warehouses langetermijnfinancieringen en 43% kortetermijnfinancieringen, voor 13% bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 47 miljoen), voor 20% bestaande uit de obligatielening die op 29 juni 2015 op vervaldatum komt (€ 75 miljoen) en voor 10% bestaande uit een krediet dat begin 2015 op vervaldatum is gekomen (€ 40 miljoen).

Exclusief de reeds geherfinancierde obligatielening die op 29 juni 2015 vervalt, zijn 71% van de kredietlijnen langetermijnfinancieringen.

### Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen



a	Langetermijnkredieten	57%
b	Kortetermijnkredieten	43%
b1	Kredieten met onbeperkte looptijd	13%
b2	Obligatielening met vervaldatum 29 juni 2015	20%
b3	Krediet dat in januari 2015 geherfinancierd is	10%

Op 31 december 2014 geeft de vervaldagenkalender van de beschikbare kredietlijnen, inclusief de obligatielening van € 75 miljoen die vervalt op 29 juni 2015, onderstaand beeld. Het krediet dat in 2015 op vervaldatum is gekomen (€ 40 miljoen) is in januari 2015 geherfinancierd bij dezelfde financiële instelling, aan marktconforme voorwaarden met looptijden tot in 2017 en 2018. Hierdoor heeft de vennootschap haar financieringen voor het boekjaar 2015 reeds volledig afgerond.

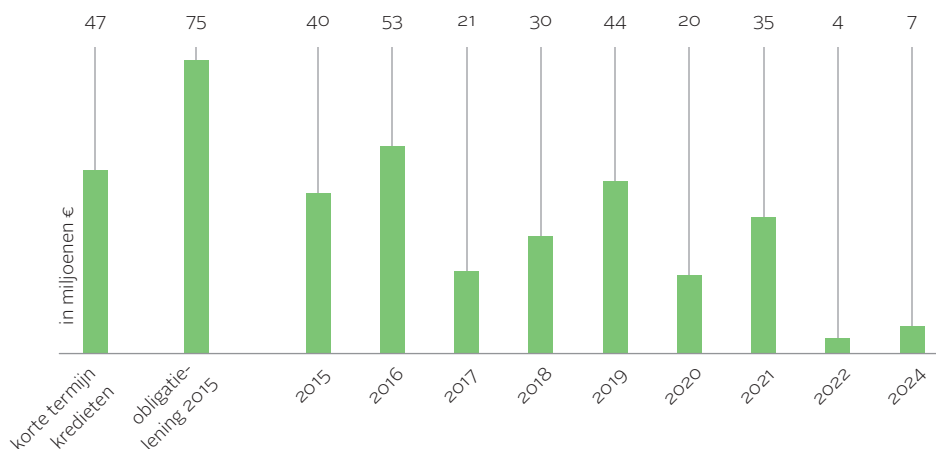
De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten bedraagt 3,9 jaar op 31 december 2014.

De kredietenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses is gespreid over zes Europese financiële instellingen en obligatiehouders.

De **schuldgraad** van de vastgoedvennootschap bedraagt 46,6% op 31 december 2014 (48,7% op 31 december 2013). De daling met 2,1% ten opzichte van 31 december 2013 is voornamelijk het gevolg van de kapitaalverhoging en het succes van het keuzedividend, ondanks de verwezenlijkte investeringen voor een bedrag van € 33 miljoen.

*In 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses verder gewerkt aan de diversificatie van haar financieringsbronnen en de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen.*

#### Vervaldagenkalender financieringen



### 3. VOORUITZICHTEN 2015

In 2015 blijft wat investeringen en desinvesteringen betreft, het accent liggen op het verschuiven van de verhouding in de vastgoedportefeuille om op termijn van een ongeveer gelijke verdeling tussen het aandeel kantoren en het logistieke gedeelte, te evolueren naar een respectievelijk 40%-60% verhouding.

Gegeven de uitdagende Belgische kantorenmarkt en met België als logistieke draaischijf binnen Europa, wil Intervest Offices & Warehouses het accent in de portefeuille verschuiven naar logistiek vastgoed en het aandeel in de kantorenmarkt afbouwen. Bij deze verschuiving staat het investeren in up-to-date gebouwen van prima kwaliteit en het verhuren aan eersterangshuurders

voorop. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich op de as Antwerpen-Mechelen-Brussel, het logistieke gedeelte op de assen Antwerpen-Brussel en Antwerpen-Luik.

Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijd van de huurcontracten, blijft de uitdaging op het vlak van asset management evenals het verder stabiliseren van de bezettingsgraad. In 2015 zijn geen herfinancieringen aan de orde en verwacht wordt dat het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel positief zal evolueren door lagere financieringskosten. In het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen gaat de voornaamste aandacht naar een duurzaam energiebeleid.

#### 3.1 Investeringen en desinvesteringen

Intervest Offices & Warehouses zal haar investeringsstrategie waarbij het de bedoeling is om het aandeel logistiek vastgoed in portefeuille te doen groeien, onverminderd verder zetten. Er wordt naar gestreefd om het aandeel hoog kwalitatieve logistieke gebouwen verder te doen toenemen door acquisities of ontwikkelingen in de bestaande portefeuille. Intervest Offices & Warehouses

zet haar ambitie op dit vlak al van bij aanvang van 2015 meteen om in een nieuwe verwerving. Zo is net na jaareinde de acquisitie van een logistieke site van 52.000m<sup>2</sup> in Luik afgerond. Hierdoor verschuift het aandeel van het logistieke gedeelte in de vastgoedportefeuille van 45% op 31 december 2014 naar 48% op het ogenblik van de verwerving.



Logistieke site Luik

Intervest Offices & Warehouses heeft daarnaast nog een aanzienlijk potentieel aan nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in haar bestaande logistieke portefeuille. Zo beschikt de vennootschap nog over een terrein van 12.000m<sup>2</sup> in Opglabbeek en van 32.100m<sup>2</sup> in Herentals voor nieuwbouw en zijn er verschillende logistieke sites waar nog uitbreidingsmogelijkheden zijn zoals o.a. in Houthalen. Uitbreidingen van bestaande sites bieden immers extra toegevoegde waarde voor de huidige huurders. De site in Wilrijk biedt nog een extra verhuurpotentieel dat zich omwille van de locatie uitstekend leent voor e-commerce of groothandelsactiviteiten.

Dergelijke ontwikkelingen zullen echter slechts plaatsvinden indien een substantieel deel van het project op voorhand reeds verhuurd is.

Indien de marktomstandigheden het toelaten zal de vennootschap geleidelijk desinvesteren in kantoren om op termijn tot een verhouding 60% logistiek vastgoed en 40% kantoren in de vastgoedportefeuille te komen.

Gegeven de schuldgraad van 46,6% op 31 december 2014, heeft Intervest Offices & Warehouses nog de mogelijkheid om te investeren met vreemd vermogen. Om tot een schuldgraad van 50% te komen, beschikt de vennootschap nog over een investeringscapaciteit van €42 miljoen. Dat is aan de onderkant van het beleidsobjectief om te functioneren met een maximale schuldgraad tussen 50% en 55%. Om aan de bovenkant van de vork te komen, bedraagt de investeringscapaciteit € 115 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Voor de verwerving van de logistieke site in Luik is begin 2015 € 28,6 miljoen gebruikt en is de schuldgraad hierdoor met 2,4% toegenomen, tot circa 49%.

### 3.2 Bezettingsgraad en asset management

De verlenging van de looptijd van de huurcontracten blijft een uitdaging. Gezien de verwachte economische groei in 2015 beperkt is, streeft Intervest Offices & Warehouses ernaar het volume aan nieuwe verhuringen, verlengingen en uitbreidingen in de kantorenmarkt stabiel te houden en te laten groeien voor het logistieke gedeelte van de portefeuille. Daarvoor zal de vennootschap trachten een aantal belangrijke huurcontracten proactief te heronderhandelen. Door op een systematische manier de relaties met de huurders te onderhouden met een eigen team van asset managers, kan het heronderhandelingsproces op een adequaat ogenblik opgestart worden. Uiteraard tracht Intervest Offices & Warehouses hierbij marktconforme voorwaarden te behouden.

Alle huurcontracten met Deloitte hebben nu een vaste vervaldatum op 31 december 2016. De tot nu toe door Deloitte betrokken kantoorgebouwen op de Berkenlaan in Diegem zijn dus vanaf die datum beschikbaar voor verhuring. Dit laat de vennootschap toe om nu reeds van start te gaan met de concrete commercialisatie van deze gebouwen.

In de strategische evolutie van het louter verhuren van m<sup>2</sup> naar het aanbieden van een complete dienstverlening gaat Intervest Offices & Warehouses met het concept van de turn-key solutions verder op de ingeslagen weg. Voor 2015 blijft de vennootschap er naar streven om bij nieuwe verhuringen ook een compleet op maat gemaakte oplossing aan te bieden gaande van inrichtingsplannen, werfopvolging tot coördinatie van verhuis, binnen een vooropgestelde timing en budget. Om de toegenomen vraag op te vangen is een bijkomende aanwerving op het vlak van binnenhuisarchitectuur gepland.

Met RE:flex komt Intervest Offices & Warehouses tegemoet aan de noden van mobiele en flexibele werkers om te werken en te vergaderen in een professionele en gemakkelijk toegankelijke omgeving. Daarnaast is het als seminariecentrum tevens een goede aanvulling op het reeds bestaande aanbod van dienstverlening voor de klanten op de sites in Mechelen. Intervest Offices & Warehouses wil dit concept verder uitbouwen in Mechelen en onderzoekt ook de toepassing ervan op andere geschikte locaties.

### 3.3 Financieringen

In het kader van het aanboren van alternatieve bronnen van financiering en het bestuderen van de mogelijkheden tot herfinanciering van de obligatielening die in juni 2015 op vervaldatum komt, is in het eerste semester van 2014 een private plaatsing van obligaties voor € 60 miljoen uitgevoerd. Op 29 juni 2015 zal de bestaande obligatielening van € 75 miljoen met een coupon van 5,1% terugbetaald worden en vervangen worden door deze nieuwe financiering die aan lagere rentevoeten is uitgevoerd (3,430% voor het gedeelte op 5 jaar en 4,057% voor het gedeelte op 7 jaar). Hierdoor zal de rentelast voor 2015 t.o.v. 2014 dalen, behoudens onverwachte fluctuaties van de marktrente.

Intervest Offices & Warehouses blijft werken aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen. Met één van haar bestaande financiers is in 2014 de herfinanciering afgerond van € 59 miljoen kredietlijnen met nieuwe looptijden tot 2018, 2019 en 2020. Bovendien is in januari 2015 een krediet verlengd van € 40 miljoen waardoor Intervest Offices & Warehouses in 2015 geen herfinancieringen dient uit te voeren.

### 3.4 Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel

Intervest Offices & Warehouses verwacht dat het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel positief zal evolueren in 2015, behoudens onverwachte fluctuaties van de rente en zonder rekening te houden met mogelijke desinvesteringen. Het uitkeringspercentage voor het dividend zal naar verwachting voor 2015 behouden blijven op 90%.

### 3.5 Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Net zoals in de voorgaande jaren zet Intervest Offices & Warehouses haar inspanningen verder op het vlak van duurzaamheid en aandacht voor het milieu. De vennootschap zal verder de gebouwen in haar portefeuille voor certificatie aan BREEAM voorleggen. Het is de bedoeling in 2015 eveneens meerdere gebouwen uit de portefeuille te certificeren. Energiemonitoring, relighting en andere duurzaamheids- en milieuaspecten blijven verder nauwgezet onder de aandacht. Waar nodig en kostefficiënt mogelijk zullen de nodige aanpassingswerken uitgevoerd worden.

Intervest Offices & Warehouses blijft oog hebben voor lokale ontwikkelingsinitiatieven m.b.t. mobiliteit en flexibiliteit, het zgn. 'nieuwe werken', stadsontwikkeling e.d. Intervest Offices & Warehouses zal steun blijven verlenen aan lokale activiteiten om zich zo goed mogelijk in de commerciële regio's waar de vennootschap aanwezig is, te profileren als een partner met oog voor maatschappelijke evoluties.

## 4. FINANCIËLE KALENDER 2015



Het jaarverslag over het boekjaar 2014 zal vanaf 27 maart 2015 ter beschikking zijn op de website van de vennootschap ([www.intervest.be](http://www.intervest.be)).





Mechelen Campus

Intervest Offices & Warehouses NV werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GvV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op NYSE Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Intervest Offices & Warehouses investeert in België in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties buiten het centrum van steden. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel; het logistieke gedeelte op de as Antwerpen - Brussel en Antwerpen - Luik. Intervest Offices & Warehouses onderscheidt zich bij het verhuren van kantoorruimte door het aanbieden van 'turn-key solutions', een totaaloplossing gaande van plannen, inrichten, coördinatie van de werkzaamheden tot budgetopvolging.

**Voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:**

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, Inge Tas - CFO, tel: + 32 3 287 67 87, [www.intervest.be](http://www.intervest.be)



## BIJLAGEN: FINANCIËLE STATEN<sup>10</sup>

### GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

	in duizenden €	2014	2013
Huurinkomsten		40.037	39.914
Met verhuur verbonden kosten		-22	4
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>40.015</b>	<b>39.918</b>
Recuperatie van vastgoedkosten		982	1.269
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		8.636	8.880
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling		-217	-379
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-8.636	-8.880
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		132	182
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>40.912</b>	<b>40.990</b>
Technische kosten		-997	-721
Commerciële kosten		-209	-188
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-771	-777
Beheerskosten van het vastgoed		-2.406	-2.400
Andere vastgoedkosten		-49	-104
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-4.432</b>	<b>-4.189</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>36.480</b>	<b>36.801</b>
Algemene kosten		-1.664	-1.243
Andere operationele opbrengsten en kosten		72	47
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>34.888</b>	<b>35.605</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		-589	1.947
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-5.198	5.465
Ander portefeuilleresultaat		-616	429
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>28.485</b>	<b>43.446</b>
Financiële opbrengsten		61	209
Netto interestkosten		-11.856	-11.207
Andere financiële kosten		-20	-6
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)		-344	2.166
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-12.159</b>	<b>-8.838</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>16.326</b>	<b>34.608</b>
BELASTINGEN		-36	-27
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>16.290</b>	<b>34.581</b>

<sup>10</sup> De commissaris heeft bevestigd dat zijn volledige controle, die ten gronde is afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht heeft gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit persbericht, doorgevoerd zou moeten worden en dat een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud zal afgeleverd worden.

## GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING (VERVOLG)

	in duizenden €	2014	2013
<b>Toelichting:</b>			
Operationeel uitkeerbaar resultaat		23.038	24.574
Portefeuilresultaat		-6.404	7.841
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)		-344	2.166
<b>Toerekenbaar aan:</b>			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		16.292	34.582
Minderheidsbelangen		-2	-1

RESULTAAT PER AANDEEL	2014	2013
Aantal aandelen op jaareinde	16.143.906	14.424.982
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.777.342	14.424.982
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.672.873	14.335.677
Nettoresultaat (€)	1,11	2,41
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,11	2,41
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,56	1,70

## GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

	in duizenden €	2014	2013
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>16.290</b>	<b>34.581</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)</b>			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen		180	472
Overboeking van niet-effectief geworden afdekkingsinstrumenten naar het resultaat		0	241
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>		<b>16.470</b>	<b>35.294</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		16.472	35.295
Minderheidsbelangen		-2	-1

## GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	31.12.2014	31.12.2013
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>609.722</b>	<b>580.986</b>
Immateriële vaste activa	16	34
Vastgoedbeleggingen	609.476	580.709
Andere materiële vaste activa	215	228
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	15
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>8.868</b>	<b>7.876</b>
Handelsvorderingen	3.861	3.800
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.655	1.654
Kas en kasequivalenten	1.259	691
Overlopende rekeningen	2.093	1.731
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>618.590</b>	<b>588.862</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.12.2014	31.12.2013
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>314.167</b>	<b>286.521</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>314.132</b>	<b>286.484</b>
Kapitaal	147.110	131.447
Uitgiftepremies	82.785	65.190
Reserves	67.945	55.265
Nettoresultaat van het boekjaar	16.292	34.582
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>35</b>	<b>37</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>304.423</b>	<b>302.341</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>177.162</b>	<b>226.171</b>
Langlopende financiële schulden	171.478	221.251
<i>Kredietinstellingen</i>	112.184	146.467
<i>Obligatielening</i>	59.291	74.775
<i>Financiële leasing</i>	3	9
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.066	4.384
Andere langlopende verplichtingen	618	536
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>127.261</b>	<b>76.170</b>
Voorzieningen	172	172
Kortlopende financiële schulden	112.465	61.720
<i>Kredietinstellingen</i>	37.533	61.712
<i>Obligatielening</i>	74.925	74.775
<i>Financiële leasing</i>	7	8
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	517
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.656	2.921
Andere kortlopende verplichtingen	187	173
Overlopende rekeningen	10.781	10.667
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>618.590</b>	<b>588.862</b>
<b>SCHULDGRAAD in %</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Schuldgraad (max. 65%)	46,6%	48,7%

# MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

	in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte premies	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>Balans op 31 december 2012</b>		<b>129.395</b>	<b>63.378</b>	<b>72.389</b>	<b>7.156</b>	<b>38</b>	<b>272.356</b>
Globaalresultaat 2013				713	34.582	-1	35.294
Overboekingen door resultaatverdeling 2012:							
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				-14.625	14.625		0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				82	-82		0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				-3.128	3.128		0
Onttrekking van de overgedragen resultaten van vorige boekjaren				-23	23		0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2012		2.051	1.812				3.863
Dividenden boekjaar 2012				-142	-24.850		-24.922
<b>Balans op 31 december 2013</b>		<b>131.447</b>	<b>65.190</b>	<b>55.265</b>	<b>34.582</b>	<b>37</b>	<b>286.521</b>
Globaalresultaat 2014				180	16.292	-2	16.470
Overboekingen door resultaatverdeling 2013:							
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				7.827	-7.827		0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				14	-14		0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				2.166	-2.166		0
Toevoeging van de overgedragen resultaten van vorige boekjaren				2.505	-2.505		0
Toevoeging aan de andere reserves				-12			-12
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2013		3.211	3.864				7.075
Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)		12.452	13.731				26.183
Dividenden boekjaar 2013					-22.070		-22.070
<b>Balans op 31 december 2014</b>		<b>147.110</b>	<b>82.785</b>	<b>67.945</b>	<b>16.292</b>	<b>35</b>	<b>314.167</b>

