

Overzicht 2015

- Strategische accentverschuiving naar logistiek vastgoed:
op 31 december 2015 bestaat 51% van de portefeuille uit kantoren en 49% uit logistiek vastgoed¹.
- Het operationeel uitkeerbaar resultaat bedraagt € 1,90 per aandeel in 2015 (€ 1,56 in 2014).
- Het uitkeringspercentage voor het dividend is 90% in 2015.
- Het brutodividend van Intervest Offices & Warehouses bedraagt € 1,71 per aandeel voor boekjaar 2015 waarmee het op basis van de slotkoers op 31 december 2015 een brutodividendrendement van 7,0% biedt.
- Uitbreiding van de logistieke portefeuille met 11%² in 2015 door verwerving van een moderne logistieke site van circa 52.000 m² op een toplocatie in Luik voor € 29 miljoen, met een netto-aanvangsrendement van 8,2%.
- Op 31 december 2015 bedraagt de reële waarde van de totale vastgoedportefeuille € 634 miljoen.
- De totale verhuurbare oppervlakte is in 2015 met 6% toegenomen tot 717.073 m².
- Verbetering van de bezettingsgraad met 3%: 90% op 31 december 2015 (87 % op 31 december 2014); de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is in 2015 toegenomen met 2% tot 85%, de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille is gestegen met 4% tot 95%.
- Actief jaar op vlak van verhuuractiviteit: verlenging van huurovereenkomsten voor 15% van de totale jaarlijkse nettohuurinkomsten en huurovereenkomsten met nieuwe huurders voor 4% van de totale jaarlijkse nettohuurinkomsten.
- De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (zonder acquisities en desinvesteringen) is in 2015 afgenomen met 1%³. Het logistiek segment heeft een waardeverhoging van 1%⁴ gekend, de kantoren zijn in waarde verminderd met 3%⁵.
- Uitbreiding van het RE:flex concept in Mechelen en geplande opening in 2016 van nieuwe vestiging in Antwerpen, Sky Building.
- Renovatie van Sky Building en (her-)inrichting voor verschillende klanten volgens beproefde turn-key solutions concept. Hier zijn nu ook de maatschappelijke zetel en operationele activiteiten van Intervest Offices & Warehouses gehuisvest.
- Verdere optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van de kredietlijnen en daling van de gemiddelde rentevoet van de financieringen van 4,0% in het eerste semester 2015 naar 3,1% voor het tweede semester van 2015.
- Versterking van het eigen vermogen met € 2 miljoen door keuzedividend voor boekjaar 2014 in mei 2015 waarbij 15% van de aandeelhouders voor aandelen heeft gekozen.
- Schuldgraad van 48,2% op 31 december 2015.
- Bredere aandeelhoudersbasis en steun van meerdere referentieaandeelhouders, door verkoop van hoofdaandeelhouder NSI nv van 35% van haar aandelen Intervest Offices & Warehouses in juni 2015.

1 Respectievelijk 55% en 45% op 31 december 2014.

2 Bij gelijkblijvende samenstelling van de logistieke portefeuille ten opzichte van 31 december 2014.

3 Bij gelijkblijvende samenstelling van de totale vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2014.

4 Bij gelijkblijvende samenstelling van de logistieke portefeuille ten opzichte van 31 december 2014.

5 Bij gelijkblijvende samenstelling van de kantorenportefeuille ten opzichte van 31 december 2014.

Inhoudsopgave

1. **Operationele activiteiten in 2015**
 - 1.1. Algemene evoluties
 - 1.2. Evolutie vastgoedportefeuille
 - 1.3. Investerings
 - 1.4. Desinvesteringen
 - 1.5. Verhuuractiviteit
 - 1.6. Evolutie van de contracten in de portefeuille
 - 1.7. Operationele en commerciële optimalisaties: van huurder naar klant
 - 1.8. EPRA Award voor Jaarverslag 2014
2. **Financiële jaarresultaten 2015**
 - 2.1. Geconsolideerde winst- en-verliesrekening
 - 2.2. Geconsolideerde balans
 - 2.3. Financiële structuur
3. **Vooruitzichten 2016**
4. **Financiële kalender 2016**
BIJLAGEN: Financiële staten
 1. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening
 2. Geconsolideerd globaalresultaat
 3. Geconsolideerde balans
 4. Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

1. Operationele activiteiten in 2015

1.1. Algemene evoluties

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2015 een aantal vooropstelde strategische speerpunten kunnen realiseren. Er zijn belangrijke stappen gezet op vlak van de accentverschuiving in de portefeuille naar logistiek vastgoed door de verwerving van een logistieke site in Luik, de bezettingsgraad is met 3% verbeterd, 19% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten zijn verlengd of vernieuwd, het onderliggend operationeel uitkeerbaar resultaat is met 12% verbeterd en het RE:flex concept is verder uitgebreid.

De **strategische accentverschuiving** naar logistiek vastgoed komt tot uiting in de gewijzigde verhouding tussen de beide segmenten van de vastgoedportefeuille.

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2015 haar logistieke portefeuille uitgebreid met een investering in Luik van € 29 miljoen, goed voor een **groei van 11% van de logistieke portefeuille**. Mede hierdoor bestaat 49% van de totale vastgoedportefeuille op 31 december 2015 uit hoog kwalitatief logistiek vastgoed en is de verhouding tussen de beide segmenten in de vastgoedportefeuille op jaareinde 2015, 51% kantoren en 49% logistieke gebouwen. Eind 2014 was deze verhouding 55% kantoren en 45% logistiek vastgoed. Over de laatste 5 jaar betekent dit een verschuiving van 18% van de kantorenmarkt richting de markt van het logistiek vastgoed.

De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille is met 3% toegenomen tot 90% op 31 december 2015. Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad met 4% gestegen tot 95% door de aankoop van de site in Luik en bijkomende verhuringen in logistieke sites op de assen Antwerpen-Mechelen en Antwerpen-Luik. Voor de kantoren is de bezettingsgraad verbeterd van 83% tot 85% en dit ondanks het moeilijke klimaat in de kantorenmarkt, door verhuringen in de drie kantoorregio's in de portefeuille (Antwerpen, Mechelen, Brusselse periferie).

Intervest Offices & Warehouses heeft opnieuw een erg actief jaar gekend op het vlak van **verhuringen**: 19% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten zijn verlengd of vernieuwd. Er zijn in totaal 62 verhuurtransacties afgesloten met nieuwe of zittende

huurders voor 117,612 m².

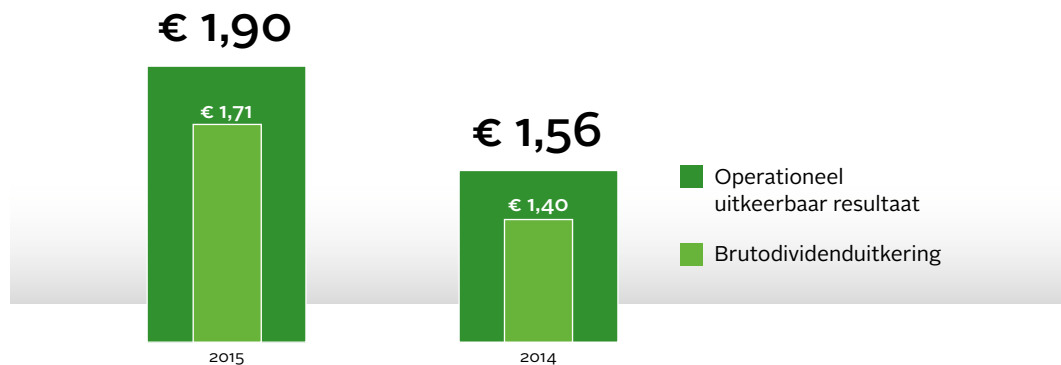
De verhuuractiviteit heeft zich ook in 2015 zowel in de kantorenmarkt als voor het logistiek vastgoed vooral toegespitst op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten. In totaliteit zijn in 2015 circa 15% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten verlengd. Verhuringen aan nieuwe huurders zijn beide vastgoedsegmenten beperkt gebleven tot 4% van de totale nettohuurinkomsten.

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** bedraagt voor boekjaar 2015 € 30,9 miljoen wat een toename betekent met € 7,9 miljoen of 34% ten opzichte van 2014. Deze stijging komt voort uit de toename van de huurinkomsten met € 6,1 miljoen of 15%, voornamelijk door de verwerving van de twee logistieke sites in Oplabbeek in december 2014 en in Luik in februari 2015. De toegekende wederinstaatstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders stijgen in 2015 met € 2,2 miljoen door de éénmalige toegekende wederinstaatstellingsvergoeding van huurder Deloitte die Diegem Campus zal verlaten op 31 december 2016. Rekening houdend met 16.239.350 dividendgerechtigde aandelen, betekent dit een operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel van € 1,90 voor het boekjaar 2015 ten opzichte van € 1,56 vorig jaar of een stijging met 22%.

De operationele marge van Intervest Offices & Warehouses is 91% voor het boekjaar 2015 (87%). Zonder rekening te houden met de éénmalige toegekende wederinstaatstellingsvergoeding van vertrekkende huurder Deloitte ten belope van € 2,5 miljoen, zou het operationeel uitkeerbaar resultaat voor 2015 stijgen met € 5,4 miljoen en € 28,4 miljoen bedragen. Dit zou neerkomen op € 1,74 per aandeel of een verbetering van het onderliggend operationeel uitkeerbaar resultaat met € 0,18 of 12% ten opzichte van boekjaar 2014.

Op basis van een **uitkeringspercentage** van 90% kan de vennootschap voor het boekjaar 2015 een brutodividend aanbieden van € 1,71 per aandeel ten opzichte van € 1,40 voor 2014. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders van de vennootschap een brutodividendrendement van 7,0% op basis van de slotkoers van € 24,37 van het aandeel op 31 december 2015.

1 Bij gelijkblijvende samenstelling van de logistieke portefeuille ten opzichte van 31 december 2014.



Het brutodividend van Intervest Offices & Warehouses bedraagt € 1,71 per aandeel in 2015 (€ 1,40 in 2014).

De **reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille** (zonder nieuwe acquisities en desinvesteringen) is in 2015 afgenomen met circa € 5 miljoen of 1%. Het logistiek segment heeft een waardestijging van € 4 miljoen of circa 1% gekend door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten, terwijl de kantoren zijn afgewaardeerd met € 9 miljoen of circa 3% voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse regio en door nieuwe huurovereenkomsten aan lagere huurprijzen. De reële waarde van de totale vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses is toegenomen tot € 634 miljoen op 31 december 2015.

De totale verhuurbare oppervlakte is in 2015 met 6% toegenomen tot 717.073 m².

Sinds half augustus 2015 is de **maatschappelijke zetel** van Intervest Offices & Warehouses gevestigd in het gerenoveerde kantoorgebouw

Sky Building, nummer 66 in de Uitbreidingstraat, Berchem (Antwerpen) en zijn de kantoren van de vennootschap verhuisd naar de vijfde en zesde verdieping van dit gebouw. Voor deze renovatie heeft Intervest Offices & Warehouses zelf gewerkt volgens haar beproefde turn-key solutions aanpak. Een gespecialiseerd en op elkaar afgestemd team zorgt hierbij 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.

Andere recente voorbeelden van de **turn-key solutions** aanpak waarbij huurders zich laten begeleiden voor de inrichting en oplevering van hun aangepaste kantoren zijn Cochlear op Mechelen Campus, Bloc in Brussels 7, Five 4 U op Mechelen Campus en o.m. SKS en Mercuri Urval in de gerenoveerde Sky Building. De vele positieve reacties van de klanten sterken Intervest Offices & Warehouses in het verder uitbouwen van deze aanpak in de kantorenportefeuille.

In de kantorenmarkt is er steeds minder nood aan oppervlakte 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. De **uitbreiding van de flexibele business hub RE:flex** in Mechelen bevestigt de nood aan flexibele en technologisch hoogwaardige kantoor-, vergader- en evenementenruimte. In de Sky Building in Berchem zijn bovendien de inrichtingswerken gestart om een tweede RE:flex in te richten met co-working plekken, vergaderzalen en cateringfaciliteiten.

Op vlak van **financieringen** heeft Intervest Offices & Warehouses in 2015 verder gewerkt aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen. In dit kader zijn er in 2015 vier kredietovereenkomsten afgesloten of verlengd aan marktconforme voorwaarden en is op 29 juni 2015 de bestaande obligatielening van € 75 miljoen terugbetaald conform haar vervaldatum. Hierdoor is de **gemiddelde rentevoet** van de financieringen van Intervest Offices & Warehouses gedaald van 4,0% in het eerste semester 2015 naar 3,1% voor het tweede semester van 2015.

De **schuldgraad** van Intervest Offices & Warehouses bedraagt 48,2% op 31 december 2015.

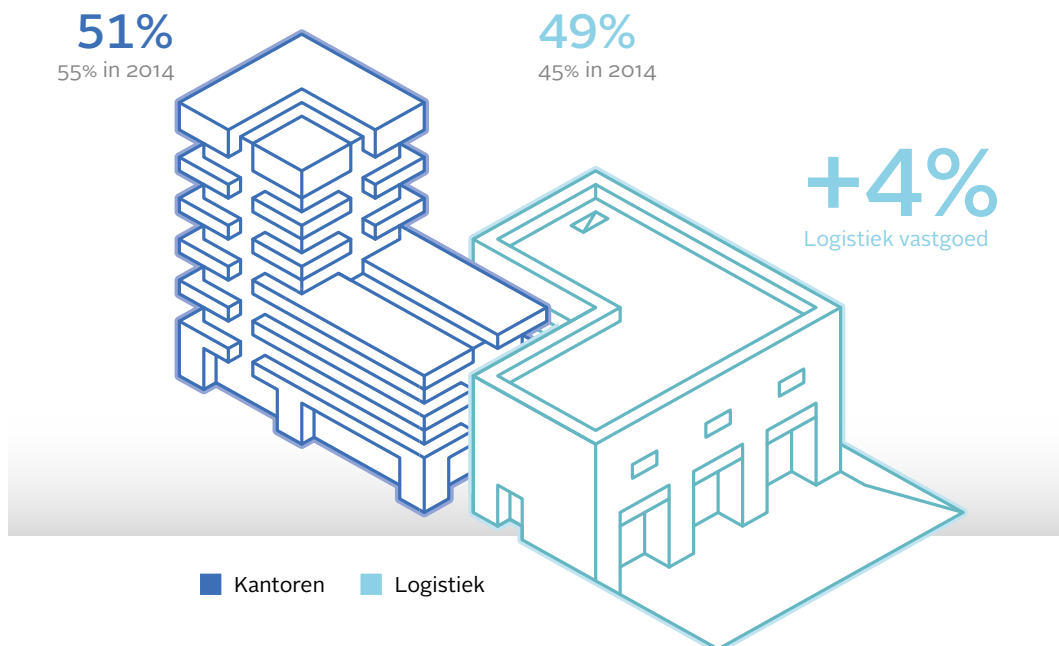
Op 17 juni 2015 heeft NSI nv, op dat ogenblik meerderheidsaandeelhouder van Intervest Offices & Warehouses met 50,2% aandeelhouderschap, 35% van de aandelen van de vennootschap verkocht, via een succesvolle private plaatsing door middel van een accelerated book build. De aandelen zijn geplaatst bij een brede basis van Belgische en internationale investeerders. De **bredere aandeelhoudersbasis** van Intervest Offices & Warehouses, gesteund door meerdere referentieaandeelhouders, zorgt voor een betere toegang tot de kapitaalmarkten en verhoogt de liquiditeit van het aandeel. Hierdoor kan de vennootschap verder groeien en kan het aandeel logistiek vastgoed in de portefeuille verder uitbreiden.

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,

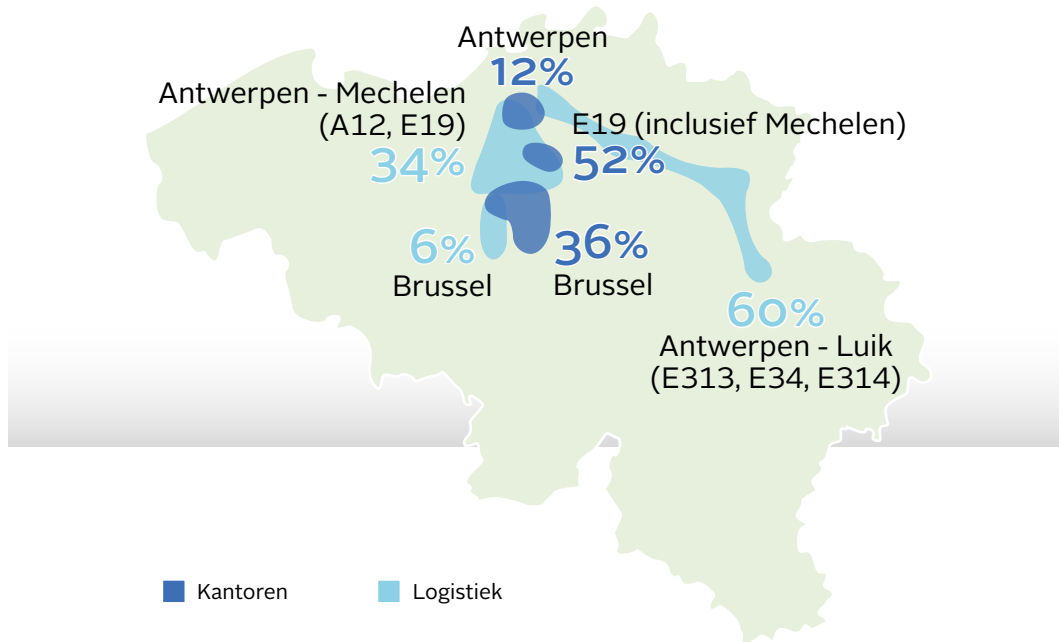
zowel qua type pand, als qua geografische ligging, als qua aard van de huurders. Op 31 december 2015 is deze risicospreiding zoals hierna beschreven.

1.2.1. Aard van de portefeuille¹



¹ Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

1.2.2. Geografische spreiding portefeuille¹

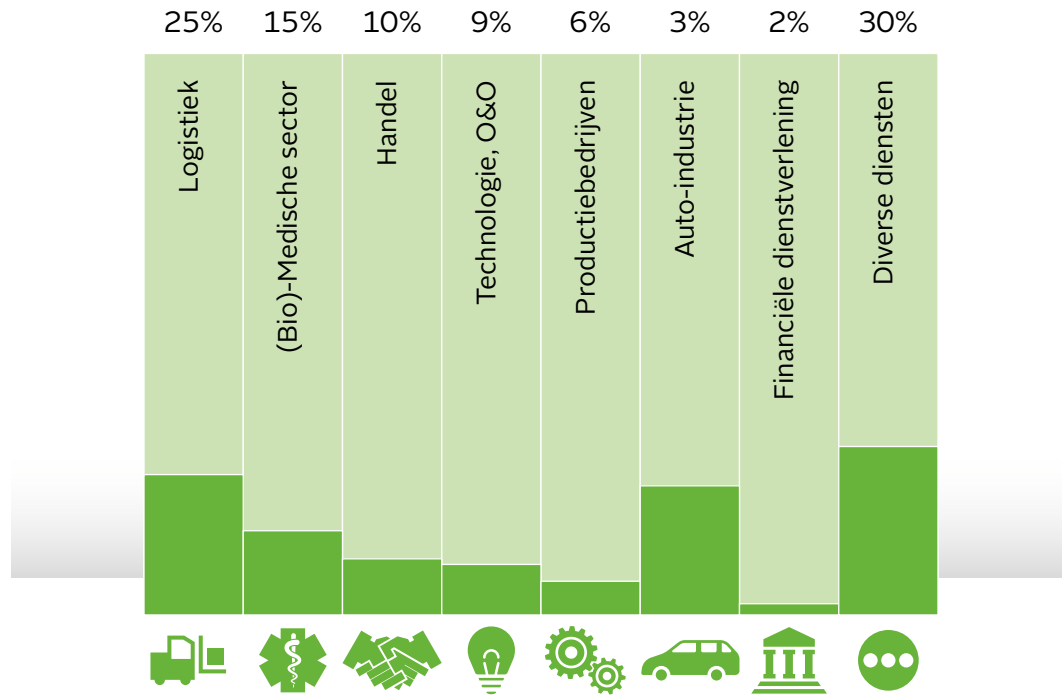


▼ Mechelen Campus



¹ Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

1.2.3. Sectorale spreiding van de huurders¹

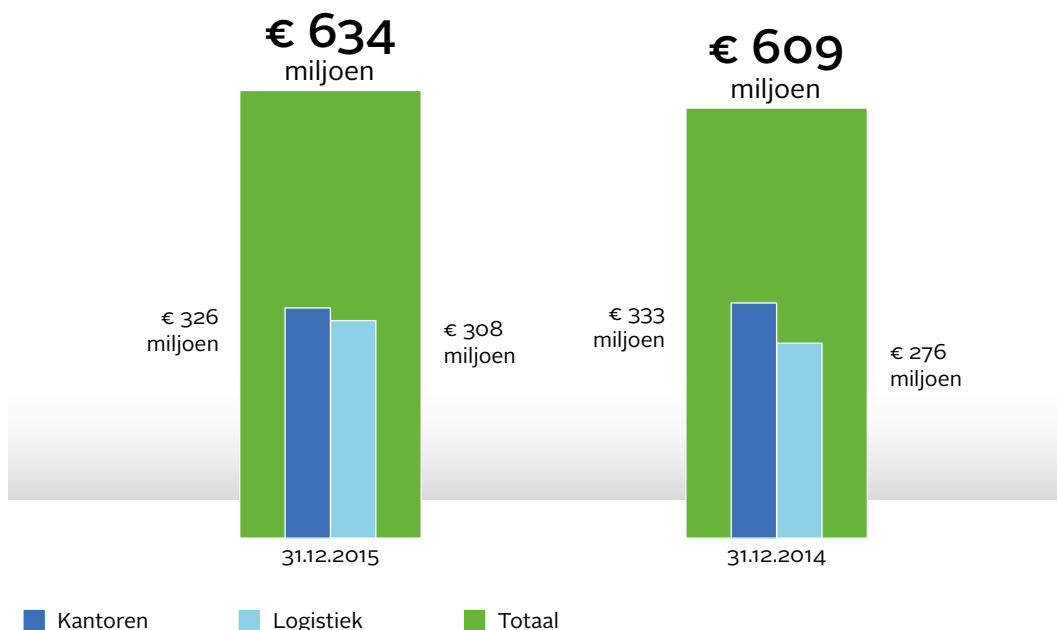


¹ Berekend op basis van de huurinkomsten

De reële waarde van de vastgoedportefeuille is toegenomen tot € 634 miljoen op 31 december 2015.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** is in 2015 toegenomen met circa € 25 miljoen en bedraagt op 31 december 2015 € 634 miljoen (€ 609 miljoen op 31 december 2014). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2015 volgende evoluties gekend.

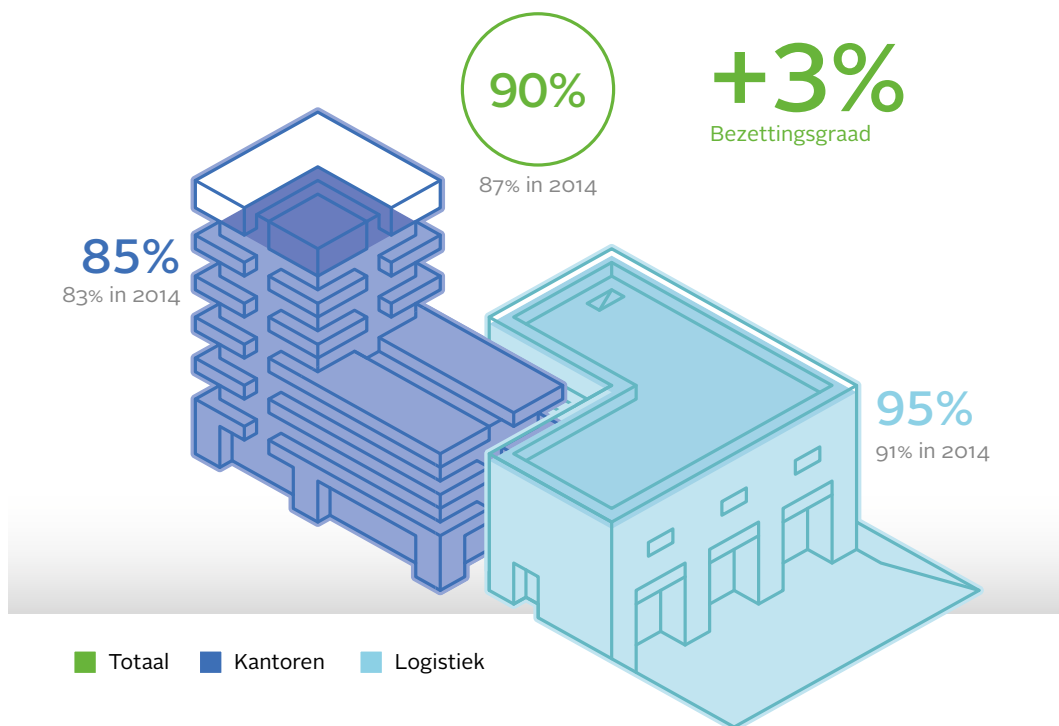
- De toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 31 miljoen of 11% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2014, hoofdzakelijk voor:
 - € 30 miljoen door de verwerving van en bijkomende investering in de logistieke site in Luik
 - € 4 miljoen of 1% door de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten
 - € 1 miljoen door investeringen in de bestaande logistieke portefeuille
 - € -4 miljoen door de verkoop van een niet-strategisch semi-industrieel pand gelegen in Duffel.
- De daling van de reële waarde van de **kantorenportefeuille** met € 6 miljoen of 2% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2014, voornamelijk voor:
 - € -9 miljoen of 3% door de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie en door nieuwe huurovereenkomsten aan lagere huurprijzen
 - € 3 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille.



VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2015	31.12.2014
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	634.416	609.476
Bezettingsgraad (%)	90%	87%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	717.073	674.156

Op 31 december 2015 bedraagt de totale **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses 90%, een stijging met 3% ten opzichte van 87% op 31 december 2014:

- 85% in de **kantorenportefeuille** of een stijging met 2% ten opzichte van 31 december 2014 (83% op 31 december 2014) door verhuringen in de drie kantoorregio's in de portefeuille (Antwerpen, Mechelen, Brusselse periferie)
- 95% in de **logistieke portefeuille** of een stijging met 4% ten opzichte van 31 december 2014, hoofdzakelijk door de aankoop van de site in Luik en bijkomende verhuringen in logistieke sites op de assen Antwerpen-Mechelen en Antwerpen-Luik.



De totale bezettingsgraad van Intervest Offices & Warehouses is met 3% toegenomen in 2015 en bedraagt 90%.

1.3. Investerings

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.

De logistieke portefeuille is in 2015 met 11%¹ gegroeid.

▼ Luik



1.3.1. Verwerving moderne logistieke site van circa 52.000 m² in Luik voor € 28,6 miljoen

In het kader van haar strategie om te investeren in logistiek vastgoed heeft Intervest Offices & Warehouses op 4 februari 2015 een overeenkomst afgesloten tot verwerving van een logistieke site van circa 52.000 m² in Luik voor € 28,6 miljoen.

In navolging van de transactie met Machiels Real Estate in december 2014 is met deze transactie verder invulling gegeven aan de strategie van de vennootschap om het aandeel logistiek vastgoed in de totale vastgoedportefeuille verder te laten

groeien tot circa 60%. Mede door deze transactie is de omvang van de logistieke vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses gestegen tot € 308 miljoen op 31 december 2015, een groei met circa 11% ten opzichte van jaareinde 2014.

De investering betreft een modern logistiek complex van opslaghallen met bijbehorende beperkte kantoorfaciliteiten en een ruim buitenterrein in de logistieke hotspot Luik, op het kruispunt van de

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de logistieke portefeuille ten opzichte van 31 december 2014.

logistieke corridor Antwerpen-Limburg-Luik en de Waalse as Bergen-Charleroi-Luik. De site is onmiddellijk aan de afrit gelegen en goed ontsloten via de E313, E40, E42 en de E25. De vrachtluchthaven Bierseet ligt op 15 kilometer afstand van de site, de containerterminal Trilopiport op 10 kilometer.

De logistieke site is in verschillende fases ontwikkeld. De eerste gebouwen werden ontwikkeld in 2001 en de meest recente gebouwen werden afgerond in 2008.

De site omvat in totaal 47.579 m² opslagruimte, 4.389 m² kantoren, technische en sociale ruimten, 17.651 m² buitenopslag en een ruime parking. Op één van de gebouwen is een PV-installatie op het dak geïnstalleerd, met een vermogen van 250 kWpiek, die eveneens deel uitmaakt van de transactie.

De site is volledig verhuurd: 83% is voor lange termijn verhuurd aan Vincent Logistics en CooperVision Belgium en 17% voor kortere termijn aan Parker Legris. In het tweede kwartaal van

2015 is het contract met CooperVision verlengd tot 2024. Voor Vincent Logistics als belangrijkste huurder vormt deze site de centrale locatie vanwaar zij haar activiteiten aanstuurt.

Intervest Offices & Warehouses heeft de aandelen verworven van de vennootschap Stockage Industriel nv, eigenaar van de logistieke site. Deze vennootschap is gelieerd aan de logistieke onderneming Vincent Logistics. De aanschaffingswaarde van de site bedraagt € 28,6 miljoen en ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.

Deze transactie genereert voor Intervest Offices & Warehouses een huurinkomstestroom van circa € 2,6 miljoen op jaarbasis en levert een netto-aanvangsrendement van circa 8,2%. De transactie is gefinancierd uit bestaande en nieuwe kredietlijnen van Intervest Offices & Warehouses bij financiële instellingen en door de overname van de kredieten in de vennootschap Stockage Industriel nv voor circa € 3 miljoen.

“Met deze belangrijke transactie van 52.000 m² moderne 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.”

JEAN-PAUL SOLS - CEO – INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

1.4. Desinvesteringen

Intervest Offices & Warehouses heeft in het eerste semester van 2015 een niet-strategisch semi-industrieel gebouw gelegen in Duffel, Notmeir, voor een bedrag van € 3,7 miljoen verkocht aan de huurder/gebruiker van het pand. Het betreft een klein semi-industrieel gebouw bestaande uit opslagruimten (8.986 m²) en een beperkte kantooroppervlakte (228 m²).

De verkoopprijs is circa aan de boekwaarde op 31 december 2014 gerealiseerd, die € 3,7 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap). Het gebouw maakt slechts 0,6% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap. Het betreft een transactie onder registratierechten.

1.5. Verhuuractiviteit

Intervest Offices & Warehouses heeft opnieuw een erg actief jaar gekend op het vlak van verhuringen: 19% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten zijn verlengd of vernieuwd.

De **verhuuractiviteit** heeft zich ook in 2015 zowel in de kantorenmarkt als voor het logistieke vastgoed vooral toegespitst op verlengingen van

bestaande huurovereenkomsten. Verhuringen aan nieuwe huurders zijn beperkt gebleven. In totaal zijn 15% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten verlengd en zijn voor 4% nieuwe huurovereenkomsten gesloten. Er zijn in totaal 62 verhuurtransacties afgesloten met nieuwe of zittende huurders voor een totale oppervlakte van 117.612 m².

1.5.1. Verhuuractiviteit in de kantorenportefeuille

Nieuwe huurders

In 2015 zijn in de kantorenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses voor een totale oppervlakte van 4.693 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten (op een totale kantorenportefeuille van ongeveer 230.000 m²) en zijn hiermee 12 nieuwe huurders aangetrokken, voornamelijk in Mechelen. Dit is meer vergeleken met de nieuwe verhuringen in het jaar 2014, toen 11 nieuwe huurders zijn aangetrokken voor een totale oppervlakte van 3.932 m².

De belangrijkste transacties in 2015 zijn verhuringen aan:

- Protime op Aartselaar Kontichsesteenweg voor 1.963 m²
- AVT op Mechelen Intercity Business Park voor 469 m²
- Bloc in Brussels 7 voor 403 m²
- Cnext op Mechelen Campus voor 279 m²
- Professionals op Zellik Exiten voor 266 m²
- Five 4 U op Mechelen Campus voor 263 m²

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantorenportefeuille zijn in 2015 voor een oppervlakte van 33.475 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 36 transacties (op een totale kantorenportefeuille van ongeveer 230.000 m²). Over dezelfde periode in 2014 is een oppervlakte van 29.465 m² heronderhandeld in 25 transacties.

De belangrijkste transacties in 2015 zijn:

- tijdelijke verlenging van Deloitte voor 8.117 m² op Diegem Campus 2 (tot 31 december 2016)
- verlenging van Kuwait Petroleum voor 3.677 m² in Gateway House
- verlenging van Technicolor voor 3.578 m² op De Arend
- verlenging en uitbreiding van ON Semiconductor voor 3.307 m² op Mechelen Campus
- verlenging van Whirlpool voor 2.885 m² op Brussels 7
- verlenging (gedeeltelijk) van Invensys voor 1.553 m² op Aartselaar Kontichsesteenweg
- verlenging van Imperial Tobacco voor 1.506 m² op Mechelen Campus
- verlenging en uitbreiding van Electro Rent Europe voor 1.439 m² op Mechelen Intercity Business Park
- verlenging van Fleet Logistics voor 984 m² op 3T Estate
- verlenging van Keyrus voor 772 m² op Brussels 7
- verlenging en uitbreiding van Biocartis voor 708 m² op Mechelen Intercity Business Park
- verlenging van Quares voor 592 m² op Mechelen Campus
- verlenging en uitbreiding van Planon voor 544 m² op Mechelen Campus

“Biocartis heeft sinds de start op het Intercity Business Park in Mechelen in 2011 een snelle groei gekend. Van in het begin hebben wij in Intervest Offices & Warehouses een betrouwbare en flexibele partner gevonden, die ons gedurende de verschillende jaren steeds efficiënt heeft geholpen bij onze vraag naar uitbreiding. Ook in de toekomst plannen wij om verder een beroep te doen op Intervest Offices & Warehouses voor een kwalitatieve en performante huisvesting.”

ROLF WILDEMAN - DIRECTOR SUPPLY CHAIN & SITE SERVICES – BIOCARTIS - MECHELEN INTERCITY BUSINESS PARK

▼ Biocartis, Intercity Business Park



“Intervest Offices & Warehouses denkt, naast het leveren van een vlekkeloze en gepersonaliseerde dienstverlening, proactief mee met de noden van Cheops Technology als snelgroeiend IT bedrijf. Het competitief en creatief voorstel van Intervest Offices & Warehouses heeft ons dan ook overtuigd om ons contract in het volste vertrouwen uit te breiden en te verlengen. Wij kijken uit naar een verdere langdurige samenwerking.”

MARC GEERTS-CLAES – FINANCE & ADMINISTRATION DIRECTOR - CHEOPS TECHNOLOGY – DE AREND EDEGEM

1.5.2. Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

Nieuwe huurders

In de logistieke portefeuille van de vennootschap zijn in 2015 voor een oppervlakte van 24.966 m² huurovereenkomsten afgesloten in 5 transacties (op een totale logistieke portefeuille van ongeveer 495.000 m²). Vergeleken met 2014 is dit een stijging toen er voor een oppervlakte van 13.014 m² huurovereenkomsten afgesloten is in 3 transacties.

Deze transacties in 2015 zijn verhuringen aan:

- Scania in Opglabbeek voor 8.931 m²
- Belcar in Schelle voor 6.737 m²
- Toyota Material Handling in Wilrijk 2 voor 5.034 m²
- Agentschap Facilitair Bedrijf in Wilrijk 2 voor 3.653 m²
- Cofely in Herentals Logistics 1 voor 611 m²

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille zijn in 2015 voor een oppervlakte van 54.478 m² huurovereenkomsten verlengd of uitgebreid in 9 transacties. Dit is lager dan in 2014 toen er voor 118.483 m² huurovereenkomsten verlengd werden waaronder deze met Nike Europe in Herentals Logistics 2 voor 50.912 m² (wat bijna de helft van het totaal voor 2014 vertegenwoordigde).

De belangrijkste transacties in 2015 zijn:

- verlenging van Neovia Logistics in Houthalen voor 26.995 m²
- verlenging en uitbreiding van CooperVision voor 13.737 m² in Luik
- verlenging van DHL Freight voor 4.273 m² in Oude Baan in Mechelen
- uitbreiding van Medtronic (voorheen Covidien) voor 4.020 m² in Opglabbeek

▼ Opglabbeek

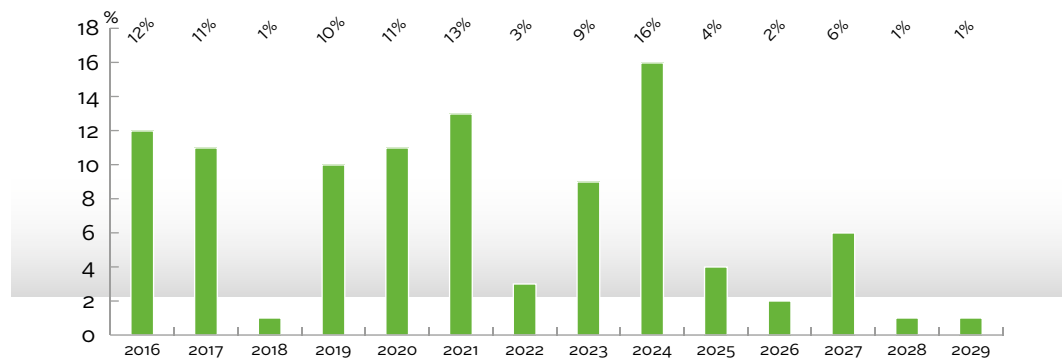


“Sedert eind 2014 werken wij samen met Intervest Offices & Warehouses in de vorm van een langdurige huurovereenkomst voor onze magazijnen in Opglabbeek. Deze samenwerking heeft in 2015 al geresulteerd in een goed partnership waarbij Intervest Offices & Warehouses ook aan de additionele behoeften van Medtronic heeft kunnen voldoen in de vorm van een bijkomende flexibele huurovereenkomst nodig voor het faciliteren van de groei van onze organisatie.”

ROBERT SMULDERS – LOGISTICS DIRECTOR – MEDTRONIC – OPGLABBEEK

1.6. Evolutie van de contracten in de portefeuille

1.6.1. Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

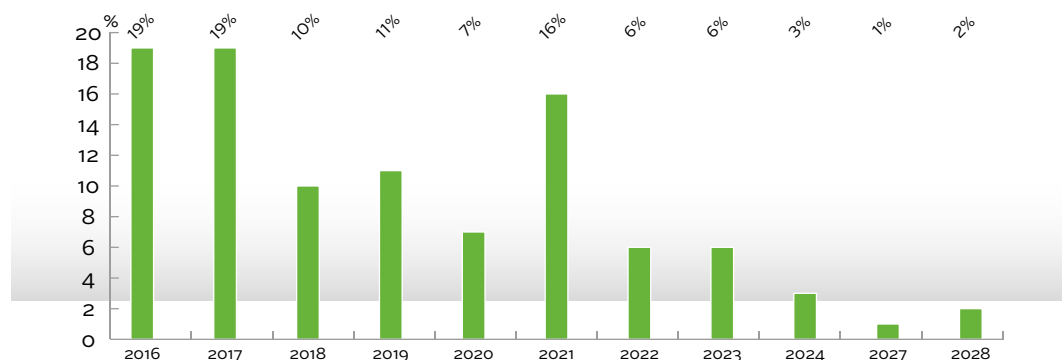


De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. 12% van de contracten heeft, op basis van de jaarhuur, een eindvervaldatum in het jaar 2016. Twee derde hiervan (8%) is toe te schrijven aan het aflopen van de contracten van Deloitte in Diegem op 31 december 2016. Er lopen met de meeste van de andere huurders gesprekken

en onderhandelingen voor de verlenging van de overeenkomsten.

In 2017 komt 11% op eindvervaldatum, voornamelijk door het einde van Fiege in Puurs (5%) en PGZ in Wommelgem (3%). In 2018 komt slechts 1% van de contracten op eindvervaldatum.

1.6.2. Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben deze huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. De grafiek toont het verloop van de eerstvolgende verval van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag). Daar Intervest Offices & Warehouses diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de drie jaar.

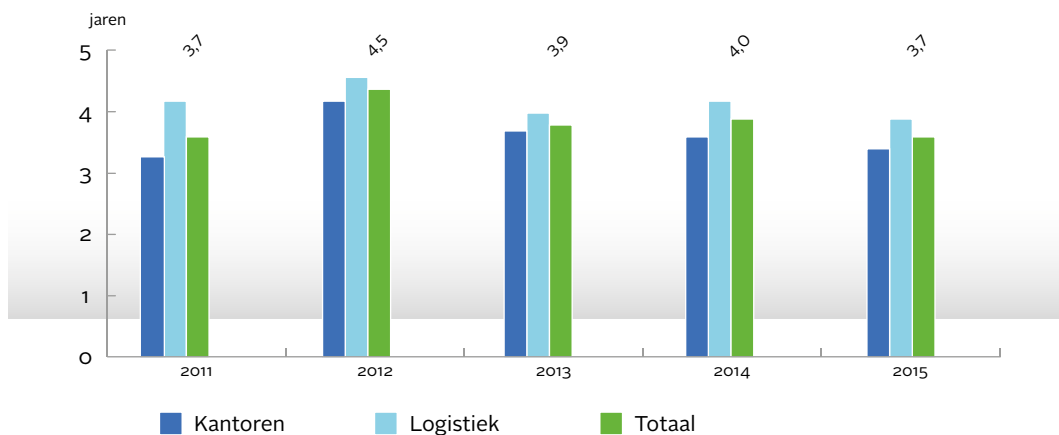
De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2015 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario dat verder wordt geanalyseerd en toegelicht in de hiernavolgende grafieken.

In 2016 komt 19% van de contracten op tussentijdse- of eindvervaldatum, waarvan 13% in de kantorenportefeuille en 6% in het logistiek

vastgoed. Een groot deel daarvan heeft te maken met het aflopen van de contracten van Deloitte in Diegem, gezien dit 8% van de totale portefeuille uitmaakt. Voor de overige contracten op tussentijdse of eindvervaldatum (5% in de kantorenportefeuille verspreid over verschillende kleinere

huurcontracten en 6% in de logistieke portefeuille) worden met verschillende huurders gesprekken en onderhandelingen gevoerd voor de verlenging van de overeenkomsten en/of worden verhuismogelijkheden binnen de portefeuille bestudeerd.

1.6.3. Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de volledige portefeuille



Op 31 december 2015 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de volledige portefeuille 3,7 jaar ten opzichte van 4,0 jaar op 31 december 2014.

Hoewel de meeste huurcontracten van de vennootschap van het type 3/6/9 zijn, hebben een aantal grote huurcontracten een langere effectieve looptijd.

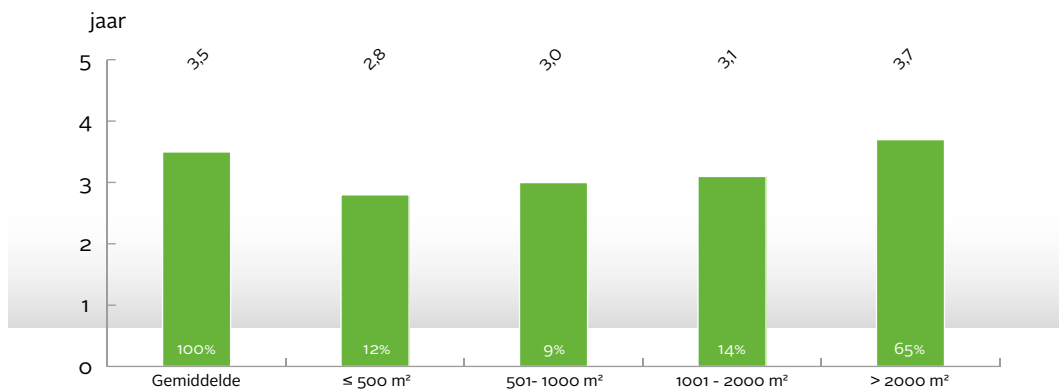
De gemiddelde resterende looptijd tot eerstvolgende vervaldag bedraagt op 31 december 2015 3,7 jaar (4,0 jaar op 31 december 2014). Voor kantoren is er een daling van 3,7 naar 3,5 jaar en voor het logistiek vastgoed van 4,3 naar 4,0 jaar,

voornamelijk door het dichterbij komen van de eerstvolgende vervaldag van een aantal grotere contracten.

Indien abstractie gemaakt wordt van de contracten van Deloitte in Diegem die eindigen op 31 december 2016 en 8% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot eerstvolgende vervaldag 3,9 jaar op 31 december 2015.

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

Op 31 december 2015 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 3,5 jaar ten opzichte van 3,7 jaar op 31 december 2014. Voor oppervlakten groter dan 2.000 m² is dit 3,7 jaar ten opzichte van 4,2 jaar op 31 december 2014.



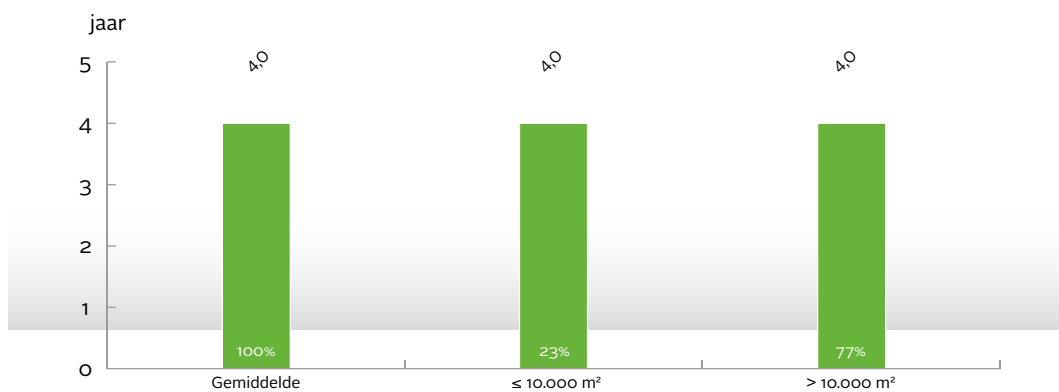
Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde resterende huurperiode tot de eerstvolgende vervalddag 3,5 jaar op 31 december 2015 ten opzichte van 3,7 jaar op 31 december 2014. Uit de grafiek kan duidelijk worden afgeleid dat de gemiddelde resterende huurperiode stijgt naarmate de huurder een grotere oppervlakte heeft. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 65% van de kantorenportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de totale recurrente huurinkomstenstroom, ligt de eerstvolgende vervalddag gemiddeld pas over 3,7 jaar. Dit betreft een lichte daling ten opzichte van de situatie op 31

december 2014 voornamelijk door het dichterbij komen van de eerstvolgende vervalddag van een aantal contracten.

Indien abstractie gemaakt wordt van de contracten met Deloitte in Diegem, welke 8% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen in de volledige portefeuille en een vaste einddatum hebben per 31 december 2016, bedraagt de gemiddelde resterende contractduur voor de contracten boven 2.000 m² 4,5 jaar en 3,9 jaar voor de volledige kantorenportefeuille.

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten 4,0 jaar ten opzichte van 4,3 jaar op 31 december 2014.



Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervalddag 4,0 jaar op 31 december 2015, ten opzichte van 4,3 jaar op 31 december 2014. Deze daling heeft voornamelijk te maken met het dichterbij komen van de eerstvolgende vervalddag van een aantal grote contracten, dit wordt licht gecompenseerd door de verwerving van de logistieke site in Luik in februari 2015.

Voor grote huurders (boven 10.000 m² opslagruimte) ligt de eerstvolgende vervalddag gemiddeld eveneens over 4,0 jaar (4,2 jaar op 31 december 2014).

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. Voor hen bieden de turn-key solutions een gewaardeerde oplossing.

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. Met RE:flex komt Intervest Offices & Warehouses tegemoet aan deze noden van mobiele en flexibele werkers.

1.7.1. Van m² 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.

Zowel bij nieuwe verhuringen als bij verlengingen maken klanten meer en meer gebruik van deze turn-key solutions voor de optimalisatie van het gebruik van hun kantoorruimte. Een evolutie die duidelijk past in het zgn. 'ontzorgen' van de klant.

Zo bleef Cochlear verder een beroep doen op het turn-key solutions team van Intervest Offices & Warehouses en hebben in 2015 een aantal andere klanten zoals Bloc in Brussels 7, Five 4 U op Mechelen Campus en o.m. Mercuri Urval en SKS in Sky Building, zich laten begeleiden voor de inrichting en oplevering van hun aangepaste kantoren.

In oktober 2015 heeft Mercuri Urval haar kantoren gevestigd in Sky Building. Als nieuwe klant lieten ze zich inspireren door de manier waarop het 'nieuwe werken' geïntegreerd is in de werkruimtes van Intervest Offices & Warehouses: staand en zittend werken, informele vergaderruimtes, telefoonruimtes, gezellige koffie-corners ed. Voor het turn-key solutions team bestond de uitdaging erin aansluiting te vinden bij het vorige kantoor met gedeeltelijke recuperatie van meubilair en tegelijkertijd een moderne, warme en stijlvolle sfeer te creëren. Daarbij diende het team ook rekening te houden met de specifieke noden van Mercuri Urval als recruiteringskantoor mbt het respecteren van de privacy.

“Het is niet altijd evident om meteen te weten hoe men een kantoor best inricht. Vaak heeft men door erin te werken bijkomende aanpassingen nodig. Het team van Intervest Offices & Warehouses staat altijd paraat om dit op te vangen. Het is aangenaam samenwerken.”

NATHALIE MAZY – MERCURI URVAL – COUNTRY MANAGER – SKY BUILDING

1.7.2. Flexibele m² en dienstverlening: RE:flex

RE:flex, 'flexible business hub' past volledig in de strategie van Intervest Offices & Warehouses om actief in te spelen 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.

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 'extra 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). RE:flex is 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 seminars, recepties, productpresentaties, team meetings, enz. Om aan de groeiende vraag te voldoen werd in RE:flex medio 2015 een bijkomende verdieping ingericht, met extra werkplekken en vergaderfaciliteiten, teneinde aan de vraag te kunnen voldoen.

In 2015 zijn gemiddeld meerdere seminars of workshops per week gefaciliteerd. Voor grotere groepen zijn aangepaste faciliteiten voorzien op de tiende verdieping.

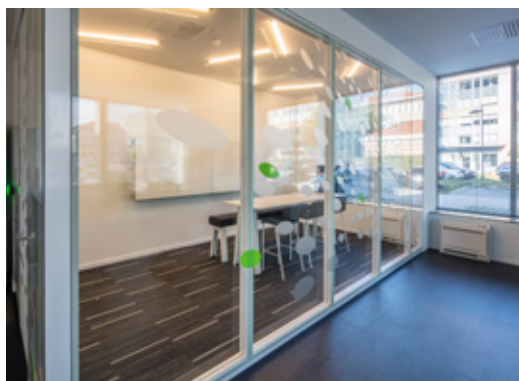
Mechelen Campus Toren huisvest ook een business center op de elfde, twaalfde en veertiende verdieping waar MC Square kleine kantoorruimtes met full service omkadering doorverhuurt aan startende of kleinere ondernemingen.

In de gerenoveerde Sky Building zijn de inrichtingswerken voor een tweede RE:flex gestart die naar verwachting kan openen in het tweede kwartaal van 2016.

“Als startend bedrijf willen we een dynamische werkomgeving die de nodige flexibiliteit biedt en onze groei helpt ondersteunen. We ontvangen onze klanten hier in een zeer professionele context en dat geeft meteen de juiste indruk. De aanwezigheid van grotere meeting rooms en een zaal leent zich perfect voor evenementen met prospecten en klanten. Voor ons als startend bedrijf biedt RE:flex de ideale mix van aangepaste ruimtes.”

LENNART BENOOT – ZAAKVOERDER – MINCKO – GOOGLE FOR WORK PARTNER

▼ RE:flex, Mechelen Campus



▼ RE:flex, Mechelen Campus



1.7.3. Renovatie kantoorgebouw Sky Building

Sinds half augustus 2015 is de maatschappelijke zetel van Intervest Offices & Warehouses gevestigd in het gerenoveerde kantoorgebouw Sky Building, nummer 66 in de Uitbreidingstraat, Berchem (Antwerpen) en zijn de kantoren van de vennootschap verhuisd naar de vijfde en zesde verdieping van dit gebouw.

Na een grondige renovatie op het vlak van de technische installaties en de binneninrichting zijn de meeste bestaande huurders verhuisd naar nieuwe ruimtes in het gebouw op de tweede, derde en vierde verdieping. Door nog een bijkomende verhuring en de voorziening van een strijkdienst zijn nu de tweede tot en met de zesde verdieping volledig in gebruik.

Voor deze renovatie heeft Intervest Offices & Warehouses zelf gewerkt volgens haar turn-key solutions aanpak.

Naast de renovatie van de technische installaties en de binneninrichting zijn de werken gestart om ook de buitenkant van het gebouw op te knappen. De gehele voorgevel wordt voorzien van een zgn 'Green Wall' of verticale plantentuin.

Met deze ingrepen heeft Intervest Offices & Warehouses een bestaand kantoorgebouw omgevormd tot een aantrekkelijke, hedendaagse werkomgeving.

▼ Intervest Offices & Warehouses, Sky Building



▼ Intervest Offices & Warehouses, Sky Building



▲ Greenwall, Sky Building



2. Financiële jaarresultaten 2015

2.1. Geconsolideerde winst- en-verliesrekening¹

in duizenden €	2015	2014
Huurinkomsten	46.147	40.037
Met verhuur verbonden kosten	30	-22
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	2.848	897
Vastgoedresultaat	49.025	40.912
Vastgoedkosten	-5.319	-4.432
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.624	-1.592
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	42.082	34.888
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	125	-589
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.347	-5.198
Ander portefeuilleresultaat	-243	-616
Operationeel resultaat	36.617	28.485
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-10.913	-11.815
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	558	-344
Belastingen	-310	-36
Nettoresultaat	25.952	16.290
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	30.859	23.038
Portefeilleresultaat	-5.465	-6.404
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	558	-344

2.1.1. Analyse van de resultaten

Voor het boekjaar 2015 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest Offices & Warehouses € 46,1 miljoen en zijn hiermee toegenomen met 15% ten opzichte van het boekjaar 2014 (€ 40,0 miljoen). Deze toename volgt voornamelijk uit de verwerving van de twee logistieke sites in Opglabbeek in december 2014 en in Luik in februari 2015. Beide sites genereren samen een huurinkomen van circa € 5,3 miljoen in 2015. De huurinkomsten van

zowel de bestaande kantorenportefeuille als van de logistieke portefeuille zijn in 2015 licht toegenomen ten opzichte van 2014 door indexaties en verhuringen.

De **met beheer verbonden kosten en opbrengsten** vertonen in 2015 een opbrengst van € 2,8 miljoen (€ 0,9 miljoen) en bevatten voor € 2,6 miljoen de inresultaatname van ontvangen

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2014.

wederin staatstellersvergoedingen van vertrekkende huurders in de kantorenportefeuille (€ 0,4 miljoen). Begin 2015 is Intervest Offices & Warehouses tot een akkoord gekomen met haar huurder Deloitte om de vertrekdata voor de 3 betreffende gebouwen (Diegem Campus 1 en 2 en Hermes Hills, in totaal circa 20.000 m²) die oorspronkelijk liepen tot 2016 en 2017, samen te laten vallen en vast te leggen op 31 december 2016. In dit kader is de wederin staatstellersvergoeding die ten laste valt van de huurder zoals voorzien in de huurcontracten, bepaald op € 2,5 miljoen en werd overeengekomen dat Deloitte dit bedrag betaalt in 2016.

De **vastgoedkosten** van de vennootschap stijgen tijdens het boekjaar 2015 met circa 20% of € 0,9 miljoen tot € 5,3 miljoen (€ 4,4 miljoen). De toename is hoofdzakelijk het gevolg van de verwerving van de twee logistieke sites, herstellingen aan enkele daken, de rebranding van de inkomhallen in het kantorenpark Intercity Business Park in Mechelen en een uitgebreider personeelsbestand voor het beheer van het vastgoed.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 1,6 miljoen en zijn daarmee op hetzelfde niveau gebleven ten opzichte van vorig jaar (€ 1,6 miljoen).

De stijging van de huurinkomsten en de toegekende wederin staatstellersvergoedingen van vertrekkende huurders, deels gecompenseerd door de toename van de vastgoedkosten, zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** stijgt met € 7,2 miljoen of circa 21% tot € 42,1 miljoen (€ 34,9 miljoen).

De operationele marge van Intervest Offices & Warehouses is 91% voor het boekjaar 2015 (87%).

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2015 negatief en bedragen € -5,3 miljoen in vergelijking met negatieve variaties van € -5,2 miljoen in 2014. Deze afname van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (zonder rekening te houden met nieuwe acquisities en desinvesteringen) is voornamelijk het gevolg van:

- € -9,3 miljoen door de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met 2,8%, voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie en door nieuwe huurovereenkomsten aan lagere huurprijzen

- € 4,0 miljoen of 1,5% door de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt € -10,9 miljoen (€ -11,8 miljoen) in 2015. De daling van de financieringskosten volgt hoofdzakelijk uit de herfinanciering aan een lagere rentevoet van de obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 op vervaldatum gekomen is en terugbetaald is. Deze daling van de financieringskost wordt deels gecompenseerd door de acquisitie van de twee logistieke sites in Oplabbek eind 2014 en in Luik in februari 2015, waardoor de kredietopname bij financiële instellingen in 2015 gemiddeld € 29 miljoen hoger is dan in 2014. Tijdens het boekjaar 2015 is de gemiddelde rentevoet van de financieringen van Intervest Offices & Warehouses gedaald van 4,0% in het eerste semester 2015 naar 3,1% voor het tweede semester van 2015 voornamelijk als gevolg van de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen op 29 juni 2015.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap bedraagt 3,5% inclusief bankmarges voor het boekjaar 2015 (4,1%).

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,6 miljoen (€ -0,3 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Offices & Warehouses van het boekjaar 2015 bedraagt € 26,0 miljoen (€ 16,3 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 30,9 miljoen (€ 23,0 miljoen) of een stijging met € 7,8 miljoen of 34%, hoofdzakelijk door de stijging van de huurinkomsten met € 6,1 miljoen en de toename van de toegekende wederin staatstellersvergoedingen van vertrekkende huurders met € 2,2 miljoen
- het **portefeuilleresultaat** van € -5,5 miljoen (€ -6,4 miljoen) hoofdzakelijk door de daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille

- de **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van € 0,6 miljoen (€ -0,3 miljoen).

Voor het boekjaar 2015 betekent dit voor Intervest Offices & Warehouses een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 30,9 miljoen (€ 23,0 miljoen). Rekening houdend met 16.239.350 aandelen geeft dit een **operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel** van € 1,90 ten opzichte van € 1,56 per aandeel voor boekjaar 2014 of een stijging met 22%.

Zonder rekening te houden met de éénmalige toegekende wederinstaatstellingsvergoeding van vertrekkende huurder Deloitte ten belope van € 2,5 miljoen, zou het onderliggend operationeel uitkeerbaar resultaat voor 2015 € 28,4 miljoen bedragen. Dit zou neerkomen op € 1,74 per aandeel of een toename met € 0,18 of 12% ten opzichte van boekjaar 2014.

In de huidige competitieve omgeving is het essentieel dat Intervest Offices & Warehouses voort kan blijven gaan met de uitvoering van haar strategie. Investering in de kwaliteit en daarmee de verhuurbaarheid van haar panden is cruciaal om het lange termijn waardepotentieel van de vennootschap te kunnen benutten. Intervest Offices & Warehouses heeft dan ook geconcludeerd dat het noodzakelijk is om, net zoals voor het boekjaar 2014, 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 2015 een **brutodividend** aangeboden worden van € 1,71 per aandeel ten opzichte van € 1,40 voor 2014. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 7,0% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2015.

RESULTAAT PER AANDEEL	2015	2014
Aantal aandelen op jaareinde	16.239.350	16.143.906
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	14.777.342
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.200.911	14.672.873
Nettoresultaat (€)	1,60	1,11
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,90	1,56
Uitkeringspercentage (%)	90%	90%
Brutodividend (€)	1,71	1,40
Nettodividend¹ (€)	1,2483	1,0500

▼ Gateway House, Antwerpen



▼ Kontichsesteenweg, Aartselaar



¹ De roerende voorheffing op dividenden van openbare geregelende vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van de jobcreatie en koopkracht, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2015, verhoogd van 25 % naar 27 % (behoudens bepaalde vrijstellingen) vanaf 1 januari 2016.

2.2. Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2015	31.12.2014
ACTIVA		
Vaste activa	635.218	609.722
Vlottende activa	13.181	8.868
Totaal activa	648.399	618.590
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	321.736	314.167
Kapitaal	147.980	147.110
Uitgiftepremies	84.220	82.785
Reserves	63.549	67.945
Nettoresultaat van het boekjaar	25.954	16.292
Minderheidsbelangen	33	35
Verplichtingen	326.663	304.423
Langlopende verplichtingen	231.467	177.162
Kortlopende verplichtingen	95.196	127.261
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	648.399	618.590
BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.12.2015	31.12.2014
Aantal aandelen in omloop op jaareinde	16.239.350	16.143.906
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	14.777.342
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,81	19,46
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,75	20,36
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	20,09	19,77
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	24,37	22,50
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	23%	16%
Schuldgraad (max. 65%)	48,2%	46,6%

2.2.1. Actief¹

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 634 miljoen op 31 december 2015.

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices & Warehouses. De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de vennootschap is in 2015 toegenomen met € 25 miljoen en bedraagt op 31 december 2015 € 634 miljoen (€ 609 miljoen).

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2014.

Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2015 volgende evoluties gekend.

- De toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 31 miljoen of 11% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2014, hoofdzakelijk voor:
 - € 30 miljoen door de verwerving van en bijkomende investering in de logistieke site in Luik
 - € 4 miljoen of 1,4% door de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten
 - € 1 miljoen door investeringen in de bestaande logistieke portefeuille
 - € -4 miljoen door de verkoop van een niet-strategisch semi-industrieel pand gelegen in Duffel
- De daling van de reële waarde van de **kantorenportefeuille** met € 6 miljoen of 2% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2014, voornamelijk voor:
 - € - 9 miljoen of 2,8% door de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie en door nieuwe huurovereenkomsten aan lagere huurprijzen
 - € 3 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille.

De **vlottende activa** bedragen € 13 miljoen en bestaan hoofdzakelijk voor € 7 miljoen uit handelsvorderingen (waarvan € 3 miljoen voor vooruitfacturaties van huren voor het boekjaar 2016 voor de logistieke portefeuille), € 4 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 7 dagen.

2.2.2. Passief¹

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2015 gestegen met € 8 miljoen en bedraagt op 31 december 2015 € 322 miljoen (€ 314 miljoen). Deze toename in het eigen vermogen komt hoofdzakelijk voort uit het nettoresultaat van boekjaar 2015 en het keuzedividend over boekjaar 2014.

De aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses hebben voor de uitkering van het **dividend** over het boekjaar 2014 voor 15% 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 27 mei 2015 geleid tot een versterking van het eigen vermogen met € 2 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 95.444 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen vanaf 27 mei 2015, 16.239.350 bedraagt.

De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2015.

Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 16.239.350 stuks op 31 december 2015 (14.777.342 stuks).

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2015 door deze kapitaalverhoging gestegen met € 1 miljoen tot € 148 miljoen (€ 147 miljoen) en de **uitgiftepremies** eveneens met € 1 miljoen tot € 84 miljoen (€ 83 miljoen). De reserves van de vennootschap bedragen € 64 miljoen (€ 68 miljoen).

Op 31 december 2015 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,81 (€ 19,46). Aangezien de beurskoers van het Intervest Offices & Warehouses aandeel (INTO) € 24,37 is op 31 december 2015, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 23% ten opzichte van de reële nettowaarde.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 231 miljoen (€ 177 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 226 miljoen (€ 171 miljoen) die voor € 167 miljoen bestaan uit langetermijnfinancieringen

1 Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2014.

waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2016 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 in dekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 95 miljoen (€ 127 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 79 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen met een vervaldag vóór 31 december 2016), voor € 6 miljoen uit handels-schulden en voor € 10 miljoen uit overlopende rekeningen.

2.3. Financiële structuur

Door de terugbetaling van de obligatielening op 29 juni 2015 en het afsluiten of verlengen van vier langetermijnfinancieringen heeft Intervest Offices & Warehouses op 31 december 2015 een gedegen financiële structuur die haar toelaat om in 2016 haar activiteiten uit te voeren en haar verplichtingen na te komen.

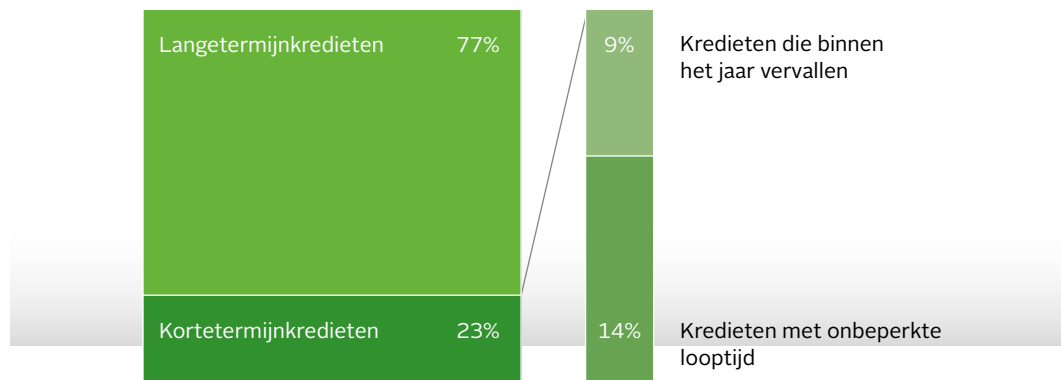
De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur op jaareinde 2015 zijn:

- bedrag financiële schulden: € 305 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- 77% langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,4 jaar
- 23% kortetermijnfinancieringen, voor 14% bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 48 miljoen), voor 9% bestaande uit kredieten die begin 2016 op vervaldatum komen (€ 31 miljoen)
- gespreide vervaldatum van de kredieten tussen 2016 en 2024
- spreiding van de kredieten over 8 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- € 35 miljoen aan niet-opgenomen gecommitteerde kredietlijnen
- 67% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 33% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten heeft 74% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 26% een variabele rentevoet
- de rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 3,5 jaar
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 5 miljoen negatief
- gemiddelde rentevoet voor 2015: 3,5% inclusief bankmarges (4,1% voor 2014)
- schuldgraad van 48,2% (wettelijk maximum: 65%) (46,6% op 31 december 2014)
- één wijziging in 2015 in de bestaande gecontracteerde convenanten met betrekking tot de maximale schuldgraad van de GVV naar aanleiding van de wijziging in aandeelhoudersstructuur op 17 juni 2015
- op 31 december 2015 voldoet de GVV aan haar convenanten.

2.3.1. Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2015 zijn 77% van de beschikbare kredietlijnen van Intervest Offices & Warehouses langetermijnfinancieringen en 23% kortetermijnfinancieringen, voor 14% bestaande uit

financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 48 miljoen) en voor 9% uit kredieten die in 2016 op vervaldatum komen en dienen verlengd of geherfinancierd te worden (€ 31 miljoen).



2.3.2. Looptijd en spreiding van de vervaldatum van langetermijnfinancieringen

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is 3,4 jaar op 31 december 2015.

Het is de strategie van Intervest Offices & Warehouses om de gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen tussen 3,5 en 5 jaar te houden maar hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.

In 2015 heeft Intervest Offices & Warehouses verder gewerkt aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen. In dit kader zijn er in 2015 vier kredietovereenkomsten afgesloten of verlengd aan marktconforme voorwaarden:

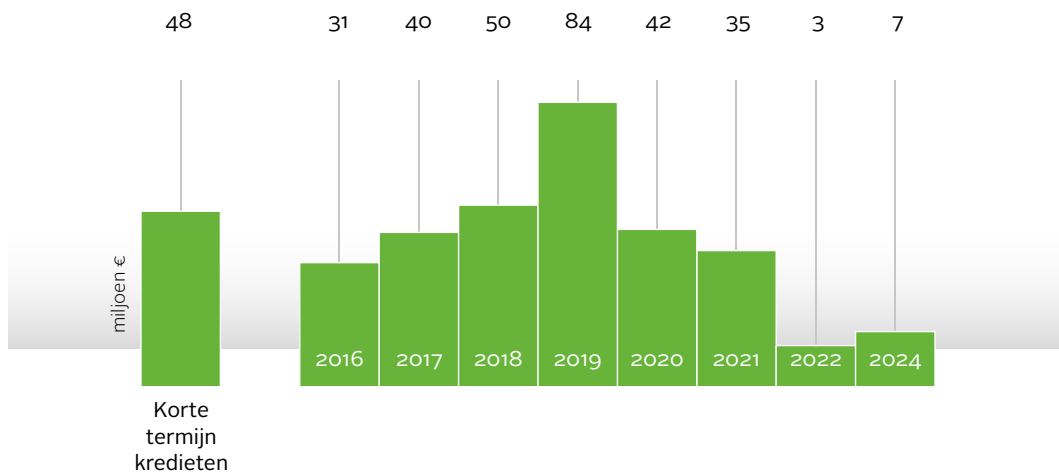
- een krediet van € 40 miljoen is geherfinancierd bij dezelfde financiële instelling met looptijden tot in 2017 en 2018

- een krediet van € 22,5 miljoen is geherfinancierd bij dezelfde financiële instelling met looptijd tot in 2020
- een kredietovereenkomst voor een bedrag van € 10 miljoen is afgesloten bij een nieuwe financiële instelling met looptijd tot 2019
- een verhoging van een kredietlijn met € 30 miljoen bij een bestaande financiële instelling met een looptijd tot 2019 voor de verwerving van de logistieke site in Luik.

Op 29 juni 2015 is de bestaande obligatielening van € 75 miljoen terugbetaald conform haar vervaldatum.

Op 31 december 2015 geeft de vervaldagenkalender van de financieringen het in de grafiek getoonde beeld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten bedraagt 3,4 jaar op 31 december 2015.

Vervaldagenkalender financieringen



In 2015 heeft Intervest Offices & Warehouses verder gewerkt aan de diversificatie van haar financieringsbronnen en de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen.

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

De **schuldgraad** van de vastgoedvennootschap bedraagt 48,2% op 31 december 2015 (46,6% op 31 december 2014). De stijging met 1,6% ten opzichte van 31 december 2014 is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de logistieke site in Luik en de uitkering van het dividend voor boekjaar 2014.

3. Vooruitzichten 2016

Gegeven de uitdagende Belgische kantorenmarkt en met België als logistieke draaischijf binnen Europa, blijft in 2016 wat investeringen en desinvesteringen betreft, het accent liggen op het verschuiven van de **verhouding in de vastgoedportefeuille**. Intervest Offices & Warehouses zal haar investeringsstrategie waarbij het de bedoeling is om het aandeel logistiek vastgoed in portefeuille te doen groeien, onverminderd verder zetten om op termijn van een ongeveer gelijke verdeling tussen het aandeel kantoren en het logistieke gedeelte te evolueren naar een respectievelijk 40%-60% verhouding. Hierbij wordt er naar gestreefd om het aandeel hoog kwalitatieve logistieke gebouwen verder te doen toenemen door acquisities of ontwikkelingen in de bestaande portefeuille.

Intervest Offices & Warehouses heeft nog een aanzienlijk potentieel aan nieuwe **ontwikkelingsmogelijkheden** in haar bestaande logistieke portefeuille. Zo beschikt de vennootschap nog over 32.100 m² in Herentals voor nieuwbouw en zijn er verschillende logistieke sites waar nog uitbreidingsmogelijkheden zijn zoals in Opglabbeek, Luik en Houthalen. Uitbreidingen van bestaande sites bieden immers extra toegevoegde waarde voor de huidige huurders. Dergelijke ontwikkelingen zullen echter slechts plaats vinden indien een substantieel deel van het project op voorhand reeds verhuurd is.

Gegeven de schuldgraad van 48,2% op 31 december 2015, 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 € 25 miljoen.

De vennootschap wenst geleidelijk te **desinvesteren** in kantoren om op termijn tot de voormelde verhouding 60% logistiek vastgoed en 40% kantoren in de vastgoedportefeuille te komen.

De verlenging van de **looptijd van de huurcontracten** blijft een uitdaging. Gezien de verwachte economische groei in 2016 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.

Eind 2016 komen met het vertrek van huurder Deloitte de kantoorgebouwen van **Diegem Campus**, gelegen op Berkenlaan 6, 8a en 8b, vrij. Het gebouw op Berkenlaan 6 langsheen de Brusselse ring leent zich voor herontwikkeling naar een hotel of eventueel naar business flats en zal mogelijks worden gedesinvesteerd.

De kantoorgebouwen op Berkenlaan 8a en 8b bieden gezien de locatie en de kwaliteit van de gebouwen, een uitstekende opportuniteit voor herpositionering en een multi-tenant benadering. Een herontwikkeling naar een vernieuwend, inspirerend en servicegericht concept voor Diegem Campus is inmiddels getoetst aan de verwachtingen van de markt.

In de strategische evolutie van het louter verhuren van m² 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 2016 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.

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. 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.

Intervest Offices & Warehouses verwacht dat het **operationeel uitkeerbaar resultaat** zal dalen in 2016. Het operationeel uitkeerbaar resultaat van 2015 bevat immers onder meer een eenmalige toegekende wederinstaatstellingsvergoeding.

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 2016 een aantal bijkomende sites op basis van deze methodiek worden beoordeeld.

Energiemonitoring wordt verder uitgerold in de portefeuille, 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 zet zich ook in om het verbruik en de kostprijs van energie steeds verder te laten dalen. In de eerste helft van 2015 is elektriciteit aangekocht voor 2016, gebruikmakend van de huidige lage prijzen. Voor 2017 tot 2019 is een aanbesteding uitgeschreven om voor haar klanten interessante prijzen te bekomen.

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.

▼ RE:flex, Mechelen Campus



4. Financiële kalender 2016



Het jaarverslag over het boekjaar 2015 zal vanaf 25 maart 2016 ter beschikking zijn op de website van de vennootschap (www.intervest.be).

Nieuwe vestiging maatschappelijk zetel

De maatschappelijk zetel van Intervest Offices & Warehouses is sinds 17 augustus 2015 gevestigd in het gerenoveerde kantoorgebouw Sky Building, Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem (Antwerpen).

Intervest Offices & Warehouses nv werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op 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, Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO, tel: + 32 3 287 67 87, <http://corporate.intervest.be/nl/offices>

BIJLAGEN: FINANCIËLE STATEN¹

1. GECONSOLIDEERDE WINST- EN-VERLIESREKENING

in duizenden €	2015	2014
Huurinkomsten	46.147	40.037
Met verhuur verbonden kosten	30	-22
NETTOHUURRESULTAAT	46.177	40.015
Recuperatie van vastgoedkosten	3.183	982
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9.388	8.636
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin- staatstelling	-409	-217
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9.388	-8.636
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	74	132
VASTGOEDRESULTAAT	49.025	40.912
Technische kosten	-1.211	-997
Commerciële kosten	-263	-209
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-783	-771
Beheerskosten van het vastgoed	-2.791	-2.406
Andere vastgoedkosten	-271	-49
Vastgoedkosten	-5.319	-4.432
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	43.706	36.480
Algemene kosten	-1.768	-1.664
Andere operationele opbrengsten en kosten	144	72
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	42.082	34.888
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	125	-589
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.347	-5.198
Ander portefeuilleresultaat	-243	-616
OPERATIONEEL RESULTAAT	36.617	28.485

1 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.

in duizenden €	2015	2014
Financiële opbrengsten	105	61
Netto interestkosten	-11.011	-11.856
Andere financiële kosten	-7	-20
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	558	-344
Financieel resultaat	-10.355	-12.159
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	26.262	16.326
Belastingen	-310	-36
NETTORESULTAAT	25.952	16.290
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	30.859	23.038
Portefeuilleresultaat	-5.465	-6.404
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	558	-344
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	25.954	16.292
Minderheidsbelangen	-2	-2
RESULTAAT PER AANDEEL	2015	2014
Aantal aandelen op jaareinde	16.239.350	16.143.906
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	14.777.342
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.200.911	14.672.873
Nettoresultaat (€)	1,60	1,11
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,60	1,11
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,90	1,56

2. GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

in duizenden €	2015	2014
NETTORESULTAAT	25.952	16.290
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en-verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	180
GLOBAALRESULTAAT	25.952	16.470
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	25.954	16.472
Minderheidsbelangen	-2	-2

3. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	31.12.2015	13.12.2014
VASTE ACTIVA	635.218	609.722
Immateriële vaste activa	3	16
Vastgoedbeleggingen	634.416	609.476
Andere materiële vaste activa	792	215
Handelsvorderingen en andere vaste activa	7	15
VLOTTENDE ACTIVA	13.181	8.868
Handelsvorderingen	6.957	3.861
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.593	1.655
Kas en kasequivalenten	598	1.259
Overlopende rekeningen	2.033	2.093
TOTAAL ACTIVA	648.399	618.590
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2015	13.12.2014
EIGEN VERMOGEN	321.736	314.167
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	321.703	314.132
Kapitaal	147.980	147.110
Uitgiftepremies	84.220	82.785
Reserves	63.549	67.945
Nettoresultaat van het boekjaar	25.954	16.292
Minderheidsbelangen	33	35
VERPLICHTINGEN	326.663	304.423
Langlopende verplichtingen	231.467	177.162
Langlopende financiële schulden	226.054	171.478
<i>Kredietinstellingen</i>	166.625	112.184
<i>Obligatielening</i>	59.426	59.291
<i>Financiële leasing</i>	3	3
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.507	5.066
Andere langlopende verplichtingen	906	618
Kortlopende verplichtingen	95.196	127.261
Voorzieningen	0	172
Kortlopende financiële schulden	79.158	112.465
<i>Kredietinstellingen</i>	79.157	37.533
<i>Obligatielening</i>	0	74.925
<i>Financiële leasing</i>	1	7
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.335	3.656
Andere kortlopende verplichtingen	186	187
Overlopende rekeningen	9.517	10.781
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	648.399	618.590
SCHULDGRAAD in %	31.12.2015	13.12.2014
Schuldgraad (max. 65%)	48,2%	46,6%

4. MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

In duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Minderheids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Balans op 31 december 2013	131.447	65.190	55.265	34.582	37	286.521
Globaalresultaat 2014			180	16.292	-2	16.470
Overboekingen door resultaatverdeling 2013:			7.827	-7.827		0
• Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed						
• 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 afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			2.166	-2.166		0
• Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren			2.505	-2.505		0
• Onttrekking aan de 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 split sing gelijkgestelde verrichting (artikel 677 Wetboek van Venootschappen)	12.452	13.731				26.183
Dividenden boekjaar 2013				-22.070		-22.070
Balans op 31 december 2014	147.110	82.785	67.945	16.292	35	314.167
Globaalresultaat 2015				25.954	-2	25.952
Overboekingen door resultaatverdeling 2014:						
• Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			-5.685	5.685		0
• Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-719	719		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 afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			-344	344		0
• Toevoeging van de overgedragen resultaten van vorige boekjaren			2.352	-2.352		0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2014	870	1.435				2.305
Dividenden boekjaar 2014				-20.688		-20.688
Balans op 31 december 2015	147.980	84.220	63.549	25.954	33	321.736