

Aperçu 2015

- Glissement d'accent stratégique vers l'immobilier logistique: au 31 décembre 2015 le portefeuille se compose de 51% de bureaux et de 49% d'immobilier logistique¹.
- Le résultat d'exploitation distribuable s'élève en 2015 à € 1,90 par action (€ 1,56 en 2014).
- Le pourcentage de distribution du dividende s'élève à 90% en 2015.
- Le dividende brut d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 1,71 par action pour l'exercice 2015, offrant sur base du cours de clôture au 31 décembre 2015 un rendement brut du dividende de 7,0%.
- Extension du portefeuille logistique de 11%² en 2015 suite à l'acquisition d'un site logistique moderne d'environ 52.000 m² à un emplacement de première classe à Liège pour € 29 millions et un rendement initial net de 8,2%.
- Au 31 décembre 2015 la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 634 millions.
- La surface locative totale a augmenté de 6% et s'élève en 2015 à 717.073 m².
- Amélioration du taux d'occupation de 3%: 90% au 31 décembre 2015 (87% au 31 décembre 2014); le taux d'occupation du portefeuille de bureaux augmente en 2015 de 2% et s'élève à 85%, le taux d'occupation du portefeuille logistique augmente de 4% et s'élève à 95%.
- Année active au niveau de l'activité locative: prolongation des contrats de bail pour 15% de l'ensemble des revenus locatifs nets annuels et contrats de bail avec des nouveaux locataires pour 4% de l'ensemble des revenus locatifs nets annuels.
- La juste valeur du portefeuille immobilier existant (sans acquisitions et désinvestissements) a baissé de 1%³ en 2015. La valeur du segment logistique a augmenté de 1%⁴, la valeur des bureaux a baissé de 3%⁵.
- Extension du concept RE:flex à Malines et ouverture planifiée en 2016 d'une nouvelle implantation à Anvers, Sky Building.
- Rénovation du Sky Building et (ré)aménagement pour plusieurs clients selon le concept éprouvé des solutions clé en main. Le siège social et les activités d'exploitation d'Intervest Offices & Warehouses sont également situés ici.
- Poursuite de l'optimisation de la répartition des échéances des lignes de crédit et baisse du taux d'intérêt moyen des financements qui passe de 4,0% au premier semestre 2015 à 3,1% au deuxième semestre 2015.
- Renforcement des capitaux propres de € 2 millions suite au dividende optionnel pour l'exercice 2014 en mai 2015 où 15% des actionnaires ont opté pour des actions.
- Taux d'endettement de 48,2% au 31 décembre 2015.
- Elargissement de la base d'actionnaires et soutien de plusieurs actionnaires de référence, en raison de la vente par l'actionnaire majoritaire NSI de 35% de ses actions Intervest Offices & Warehouses en juin 2015.

1 Respectivement 55% et 45% au 31 décembre 2014.

2 Sur base d'une composition constante du portefeuille logistique par rapport au 31 décembre 2014.

3 Sur base d'une composition constante de l'ensemble du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2014.

4 Sur base d'une composition constante du portefeuille logistique par rapport au 31 décembre 2014.

5 Sur base d'une composition constante du portefeuille de bureaux par rapport au 31 décembre 2014.

Table de matière

1. **Activités d'exploitation en 2015**
 - 1.1. Evolutions générales
 - 1.2. Evolution portefeuille immobilier
 - 1.3. Investissements
 - 1.4. Désinvestissements
 - 1.5. Activité locative
 - 1.6. Evolution des contrats dans le portefeuille
 - 1.7. Optimisations opérationnelles et commerciales: de locataire à client
 - 1.8. EPRA Award pour le Rapport annuel 2014

2. **Résultats financiers annuels 2015**
 - 2.1. Compte de résultats consolidés
 - 2.2. Bilan consolidé
 - 2.3. Structure financière

3. **Prévisions 2016**

4. **Calendrier financier 2016**

- Annexes: États financiers**
 1. Compte de résultats consolidés
 2. Résultat global consolidé
 3. Bilan consolidé
 4. Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

1. Activités d'exploitation en 2015

1.1. Evolutions générales

En 2015, Intervest Offices & Warehouses a pu réaliser une partie des fers de lance qui avaient été fixés. Des étapes importantes ont été franchies au niveau du glissement d'accent dans le portefeuille vers l'immobilier logistique par l'acquisition d'un site logistique à Liège, le taux d'occupation a augmenté de 3%, 19% des revenus annuels nets ont été prolongés et renouvelés, le résultat d'exploitation distribuable sous-jacent a été amélioré de 12% et le concept RE:flex a été étendu.

Le **glissement stratégique** vers de l'immobilier logistique se reflète dans la proportion modifiée entre les deux segments du portefeuille immobilier. En 2015, Intervest Offices & Warehouses a poursuivi l'extension de son portefeuille logistique en investissant € 29 millions à Liège, bon pour une **croissance de 11%¹ du portefeuille logistique**. Ainsi, 49% de l'ensemble du portefeuille immobilier se compose-t-il au 31 décembre 2015 d'immobilier logistique hautement qualitatif et la proportion entre les deux segments du portefeuille immobilier atteint fin 2015, 51% pour les bureaux et 49% pour l'immobilier logistique. Fin 2014 cette proportion atteignait 51% pour les bureaux et 45% pour l'immobilier logistique. Au cours des 5 dernières années cela représente un glissement de 18% du marché de bureaux vers le marché de l'immobilier logistique.

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier a augmenté de 3% et s'élève à 90% au 31 décembre 2015. Le taux d'occupation du portefeuille logistique a augmenté de 4% et atteint 95% suite à l'acquisition du site à Liège et des locations supplémentaires pour les sites logistiques sur les axes Anvers-Malines et Anvers-Liège. Le taux d'occupation des bureaux s'améliore et passe de 83% à 85%, et ce malgré le climat difficile sur le marché des bureaux, grâce à des locations dans les trois régions de bureaux dans le portefeuille (Anvers, Malines, périphérie bruxelloise).

Intervest Offices & Warehouses a de nouveau connu une année très active au niveau des **locations**: 19% des revenus locatifs nets annuels ont été prolongés ou renouvelés. Au total, 62 transactions locatives ont été conclues avec des nouveaux

locataires ou des locataires existants pour une superficie de 117.612 m².

En 2015 également, l'activité locative s'est principalement concentrée sur la prolongation des contrats de bail existants. Au total environ 15% des revenus locatifs nets annuels a été prolongé en 2015. Les locations à de nouveaux locataires dans les deux segments immobiliers se sont limitées à 4% de l'ensemble des revenus locatifs nets.

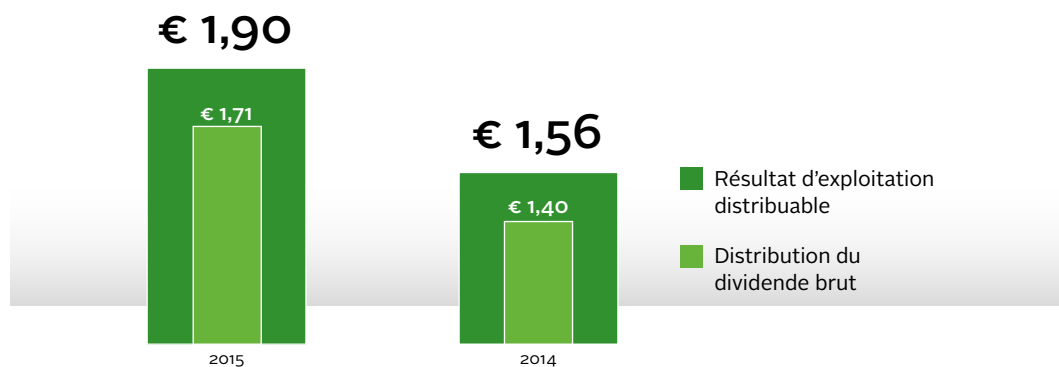
Le **résultat d'exploitation distribuable** s'élève pour l'exercice 2015 à € 30,9 millions ce qui représente une augmentation de € 7,9 millions ou 34% par rapport à 2014. Cette augmentation résulte de l'augmentation des revenus locatifs de € 6,1 millions ou 15%, suite principalement à l'acquisition de deux sites logistiques à Opglabbeek en décembre 2014 et à Liège en février 2015. Les indemnités de remise en état allouées lors du départ de locataires augmentent en 2015 de € 2,2 millions suite à une indemnité de remise en état allouée unique du locataire Deloitte qui quittera Diegem Campus le 31 décembre 2016. Compte tenu des 16.239.350 actions copartageantes, cela représente un résultat d'exploitation distribuable par action de € 1,90 par l'exercice 2015 en comparaison à € 1,56 l'année dernière ou une augmentation de 22%.

Pour l'exercice 2015 Intervest Offices & Warehouses a une marge d'exploitation de 91% (87%).

Abstraction faite de l'indemnité de remise en état allouée unique du locataire Deloitte qui part d'un montant de € 2,5 millions, le résultat d'exploitation distribuable augmenterait en 2015 de € 5,4 millions et s'élèverait à € 28,4 millions. Cela reviendrait à € 1,74 par action ou une amélioration du résultat d'exploitation distribuable sous-jacent de € 0,18 ou 12% par rapport à l'exercice 2014.

Sur base du **pourcentage de distribution** de 90% la société peut offrir pour l'exercice 2015 un dividende brut de € 1,71 par action par rapport à € 1,40 en 2014. Ce dividende brut offre aux actionnaires de la société un rendement brut du dividende de 7,0% sur base du cours de clôture de € 24,37 de l'action au 31 décembre 2015.

1 Sur base d'une composition constante du portefeuille logistique par rapport au 31 décembre 2014.



Le dividende brut d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 1,71 par action en 2015 (€ 1,40 en 2014).

La juste valeur du portefeuille immobilier existant (sans nouvelles acquisitions et désinvestissements) a baissé en 2015 d'environ € 5 millions ou 1%. La valeur du segment logistique a augmenté de € 4 millions ou environ 1% en raison de nouvelles locations et de prolongations de contrats de bail existants, tandis les bureaux ont été dévalués de € 9 millions ou environ 3% suite principalement à l'ajustement des rendements pour certains immeubles de bureaux dans la région bruxelloise et aux nouveaux contrats de bail à des loyers moins élevés.

La juste valeur de l'ensemble du portefeuille immobilier d'Interinvest Offices & Warehouses a augmenté et atteint € 634 millions au 31 décembre 2015.

La superficie locative totale a augmenté en 2015 de 6% pour s'élever à 717.073 m².

Depuis la mi-août 2015, le siège social d'Interinvest Offices & Warehouses est établi dans l'immeuble de bureaux rénové Sky Building, Uitbreidingstraat numéro 66 à Berchem (Anvers) et les bureaux se situent au cinquième et sixième étage de ce bâtiment. Pour la rénovation Interinvest Offices & Warehouses a elle-même fait appel au concept éprouvé de solutions clé en main. Une équipe spécialisée travaillant ensemble offre des solutions

globales sur mesures, allant de l'aménagement, du suivi des travaux jusqu'à la coordination de la prise en occupation et veille attentivement au respect du timing et de budget prévu.

Les autres exemples récents de **solutions clé en main** où les locataires ont été assistés pour l'aménagement et la réception de leurs bureaux rénovés sont Cochlear à Mechelen Campus, Bloc à Brussels 7, Five 4 U à Mechelen Campus et en autres SKS et Mercuri Urval dans le Sky Building rénové. Les nombreuses réactions positives des clients confortent Interinvest Offices & Warehouses d'étendre cette approche dans le portefeuille de bureaux.

Sur le marché des bureaux le besoin en superficie diminue et les besoins des clients relatifs au 'nouveau travail' continuent à évoluer. Afin de rester compétitif dans de telles circonstances de marché une approche **innovatrice et basée sur des prestations de services** est nécessaire. **L'extension du flexible business hub RE:flex** à Malines confirme la nécessité de bureaux, de salles de réunion et d'espaces pour organiser des événements flexibles d'un niveau technologique élevé. En outre, au Sky Building à Berchem des travaux d'aménagement ont commencé en vue de créer un deuxième RE:flex avec des emplacements de co-working, des salles de réunions et du catering.

Au niveau des **financements, Interinvest Offices & Warehouses a continué à optimiser** la répartition des dates d'échéances de ses lignes de crédit. Dans ce cadre quatre conventions de crédit ont été conclues ou prolongées en 2015 à des conditions conformes au marché et le 29 juin 2015 l'emprunt obligataire de € 75 millions a été remboursé conformément à sa date d'échéance. Ainsi, le **taux d'intérêt moyen** des financements d'Interinvest Offices & Warehouses est passé de 4,0% au premier semestre 2015 à 3,1% au deuxième semestre 2015.

Le **taux d'endettement** d'Interinvest Offices & Warehouses s'élève à 48,2% au 31 décembre 2015.

Le 17 juin 2015 NSI nv, à cette époque l'actionnaire majoritaire d'Interinvest Offices & Warehouses avec 50,2% d'actionariat, a vendu 35% des actions de la société, par un placement privé réussi au moyen d'un accelerated book build. Les actions ont été

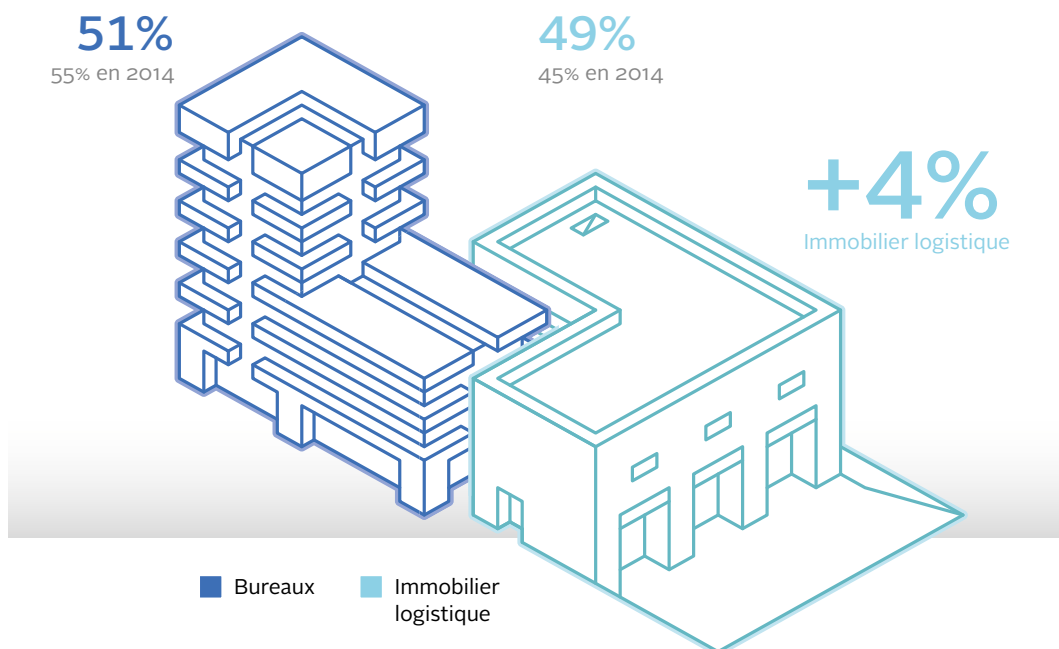
placées auprès d'une large base d'investisseurs belges et internationaux. **L'élargissement de la base d'actionnaires**, reposant sur plusieurs actionnaires de référence, offre un meilleur accès au marché des capitaux et augmente la liquidité de l'action. La société peut ainsi continuer à se développer et à étendre la proportion d'immobilier logistique dans le portefeuille.

1.2. Evolution du portefeuille immobilier

Interinvest Offices & Warehouses est orientée en matière de politique d'investissement vers un immobilier professionnel de qualité, en respectant les critères de répartition des risques dans

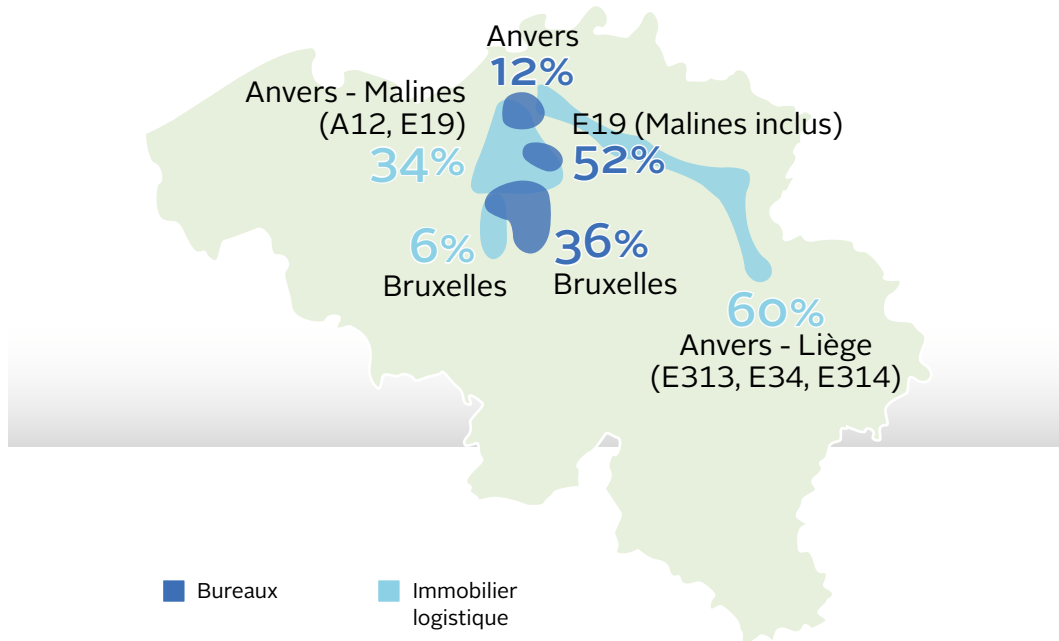
le portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble, la situation géographique et la nature des locataires. Au 31 décembre 2015 cette répartition des risques est comme suit.

1.2.1. Nature du portefeuille¹



¹ Calculée sur base de la juste valeur des immeubles de placements.

1.2.2. Répartition géographique du portefeuille¹

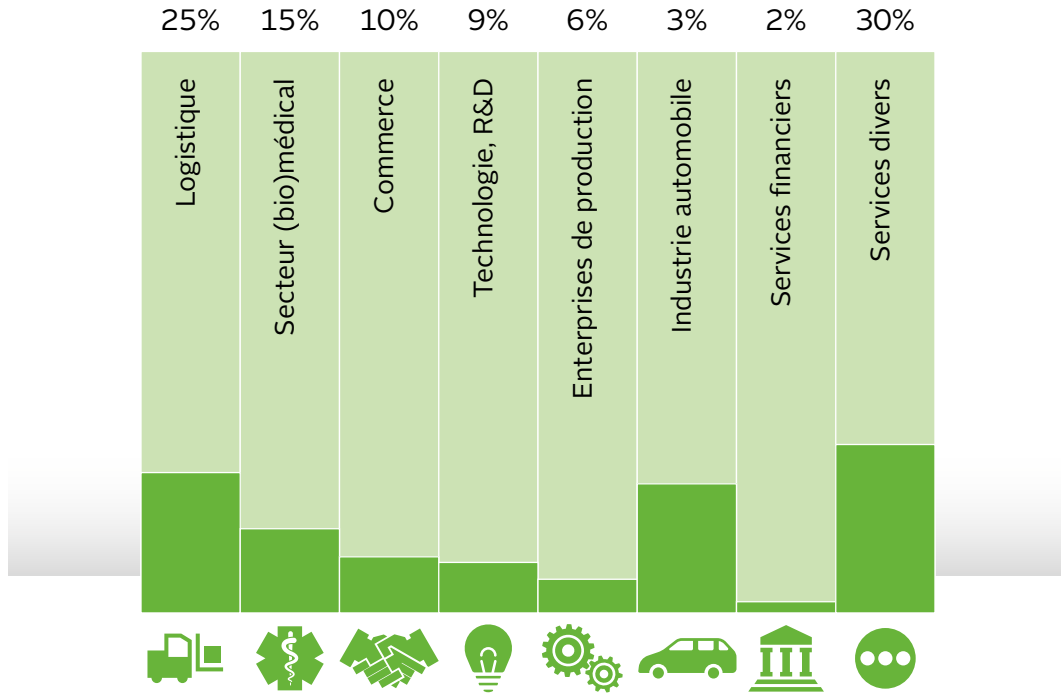


▼ Mechelen Campus



¹ Calculée sur base de la juste valeur des immeubles de placement.

1.2.3. Répartition sectorielle des locataires¹

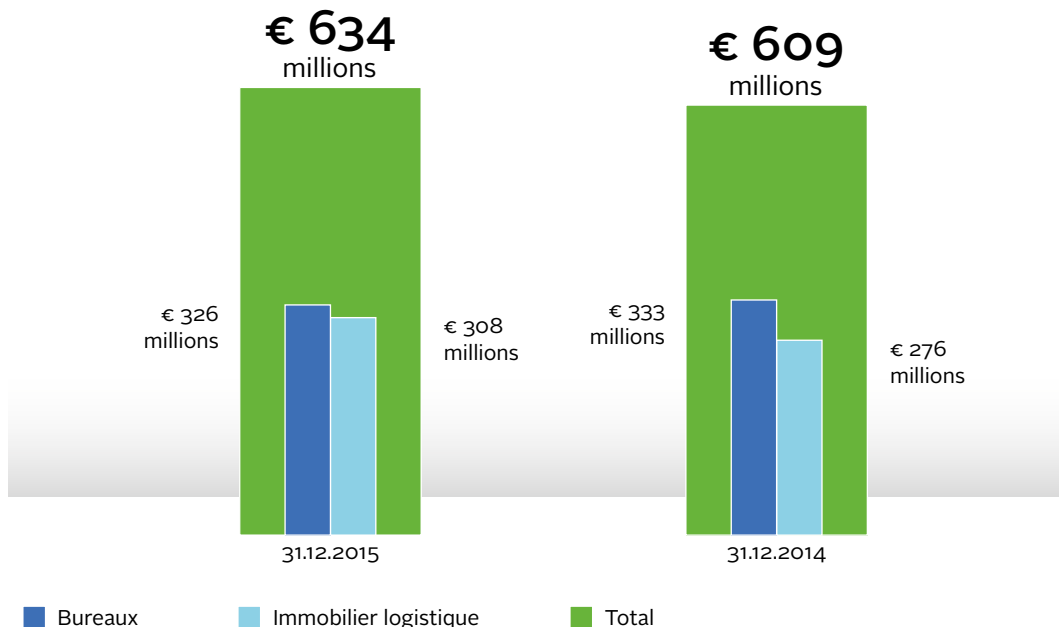


¹ Calculée sur base des revenus locatifs.

La juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté et s'élève à € 634 millions au 31 décembre 2015.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** a augmenté en 2015 d'environ € 25 millions et s'élève au 31 décembre 2015 à € 634 millions (€ 609 millions au 31 décembre 2014). En 2015, il est sous-jacent que la juste valeur du portefeuille immobilier a connu l'évolution suivante:

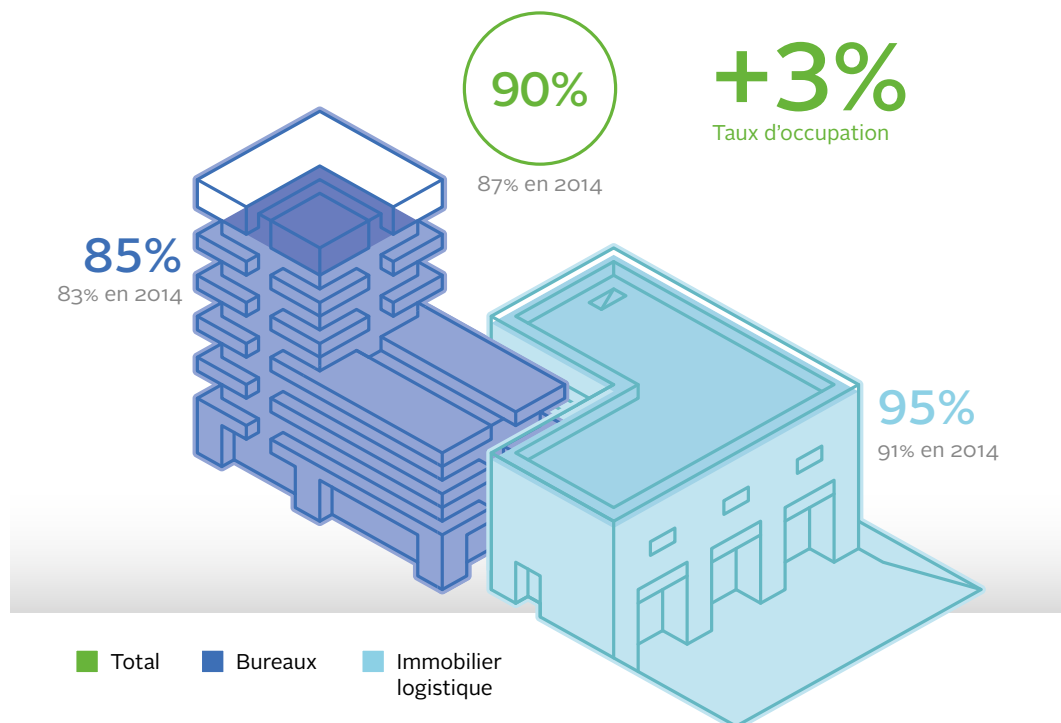
- l'augmentation de la juste valeur du **portefeuille logistique** de € 31 millions ou 11% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2014, qui provient essentiellement de:
 - € 30 millions suite à l'acquisition du site logistique à Liège, et de l'investissement supplémentaire,
 - € 4 millions ou 1% suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique grâce à des nouvelles locations et des prolongations de contrats de bail existants
 - € 1 million d'investissements dans le portefeuille logistique existant
 - € -4 millions suite à la vente d'un immeuble semi-industriel non stratégique situé à Duffel.
- la baisse de la juste valeur du **portefeuille de bureaux** de € 6 millions ou 2% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2014, qui provient principalement de:
 - € -9 millions ou 3% résultant de la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant suite à l'ajustement des rendements de certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise et aux nouveaux contrats de bail à des loyers moins élevés
 - € 3 millions d'investissements dans le portefeuille de bureaux existant.



PATRIMOINE IMMOBILIER	31.12.2015	31.12.2014
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	634.416	609.476
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	90%	87%
Surface locative totale (m ²)	717.073	674.156

Au 31 décembre 2015, le **taux d'occupation** total du portefeuille immobilier d'Interinvest Offices & Warehouses s'élève à 90%, une augmentation de 3% par rapport à 87% au 31 décembre 2014:

- le taux d'occupation du **portefeuille de bureaux** s'élève à 85% ou une augmentation de 2% par rapport au 31 décembre 2014 (83% au 31 décembre 2014) suite aux locations dans les trois régions de bureaux dans le portefeuille (Anvers, Malines, périphérie bruxelloise)
- le taux d'occupation du **portefeuille logistique** s'élève à 95% ou une augmentation de 4% par rapport au 31 décembre 2014, essentiellement suite à l'acquisition du site à Liège et aux locations supplémentaires dans les sites logistiques sur les axes Anvers-Malines et Anvers-Liège.



Le taux d'occupation total d'Interinvest Offices & Warehouses a augmenté de 3% en 2015 et s'élève à 90%.

1.3. Investissements

La stratégie d'Interinvest Offices & Warehouses consiste à accroître à terme son portefeuille immobilier logistique jusqu'à ce qu'il atteigne environ 60% de l'ensemble du portefeuille immobilier. Etant donné les défis sur le marché des bureaux et le fait que la Belgique est la plaque tournante logistique en Europe, Interinvest Offices & Warehouses veut un glissement d'accent dans le portefeuille vers l'immobilier logistique et réduire la proportion

sur le marché des bureaux. Lors de ce glissement les investissements dans des immeubles modernes de première qualité et la location à des locataires de première classe sont primordiaux. La part des bureaux dans le portefeuille immobilier se concentre sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles, la part logistique sur les axes Anvers-Bruxelles et Anvers-Liège.

Le portefeuille logistique a augmenté de 11%¹ en 2015.

▼ Liège



1.3.1. Acquisition d'un site logistique moderne d'environ 52.000 m² à Liège pour €28,6 millions

Dans le cadre de sa stratégie d'investir dans l'immobilier logistique, Interinvest Offices & Warehouses a conclu le 4 février 2015 une convention pour l'acquisition d'un site logistique d'environ 52.000 m² à Liège pour € 28,6 millions.

A l'instar de la transaction avec Machiels Real Estate réalisée en décembre 2014, cette transaction marque la poursuite de la stratégie de la société qui consiste à accroître la proportion d'immobilier logistique dans l'ensemble du

portefeuille immobilier jusqu'à environ 60%. Grâce également à cette transaction la dimension du portefeuille immobilier logistique d'Interinvest Offices & Warehouses a augmenté et s'élève à € 308 millions au 31 décembre 2015, une augmentation d'environ 11% par rapport à fin 2014.

L'investissement se rapporte à un complexe logistique moderne constitué d'entrepôts avec des bureaux restreints attenants et un large terrain extérieur situé sur le "hotspot" logistique Liège, au

¹ Sur base d'une composition constante du portefeuille logistique par rapport au 31 décembre 2014.

carrefour du corridor logistique Anvers-Limbourg-Liège et de l'axe wallon Mons-Charleroi-Liège. Le site se situe à la sortie de bretelle d'autoroute et est facilement accessible par l'E313, E40, E42 et l'E25. L'aéroport cargo de Bierset se situe à 15 kilomètres du site, le terminal de container Triligiport à 10 kilomètres.

Le site logistique a été développé en plusieurs phases successives. Les premiers immeubles ont été construits en 2001 et les immeubles plus récents datent de 2008.

Le site se compose en totalité de 47.579 m² d'entrepôts, de 4.389 m² de bureaux et locaux techniques et sociaux, de 17.651 m² d'entrepôts extérieurs et d'un vaste parking. Sur un des immeubles une installation photovoltaïque, générant une puissance de 250kWcrête, placée sur le toit, faisait également partie de la transaction.

Le site est entièrement loué: 83% est loué à long terme à Vincent Logistics et à CooperVision Belgium et 17% à plus court terme à Parker Legris.

Au deuxième trimestre 2015 le contrat avec Coopervision a été prolongé jusqu'en 2024. Pour Vincent Logistics qui est le principal locataire, ce site forme l'emplacement central d'où sont coordonnées toutes ses activités.

Intervest Offices & Warehouses a acquis les actions de la société Stockage Industriel SA, propriétaire du site logistique. Cette société est liée à l'entreprise logistique Vincent Logistics. La valeur d'acquisition de ce site logistique s'élève à € 28,6 millions et correspond à l'évaluation de l'expert immobilier indépendant de la société.

Cette transaction génère pour Intervest Offices & Warehouses des revenus locatifs d'environ € 2,6 millions sur base annuelle et offre un rendement initial net d'environ 8,2%. Cette transaction est financée au moyen de lignes de crédit existantes et nouvelles d'Intervest Offices & Warehouses auprès d'institutions financières et par la reprise des crédits de la société Stockage Industriel SA pour environ € 3 millions.

“Cette transaction importante de 52.000 m² d'immobilier logistique moderne renforce considérablement notre position sur l'axe logistique Anvers-Liège. C'est en outre une étape importante en vue d'accroître à terme la proportion du portefeuille logistique d'Intervest Offices & Warehouses.”

JEAN-PAUL SOLS - CEO – INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

1.4. Désinvestissements

Intervest Offices & Warehouses a vendu au premier semestre 2015 un immeuble semi-industriel non stratégique situé à Duffel, Notmeir, pour un montant de € 3,7 millions au locataire/utilisateur de l'immeuble. Il s'agit d'un petit immeuble semi-industriel comprenant un hall d'entreposage (8.986 m²) et une superficie restreinte de bureaux (228 m²).

Le prix de vente correspond environ à la valeur comptable au 31 décembre 2014 qui s'élevait à € 3,7 millions (juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant de la société). L'immeuble ne représente que 0,6% de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la société. Il s'agit d'une transaction soumise aux droits d'enregistrement.

1.5. Activité locative

Intervest Offices & Warehouses a de nouveau connu une année très active au niveau des locations: 19% des revenus locatifs nets annuels ont été prolongés ou renouvelés.

En 2015, l'**activité locative** aussi bien pour le marché des bureaux que pour l'immobilier logistique s'est essentiellement concentrée sur la prolongation des contrats de bail existants. Les locations à

de nouveaux locataires sont restées limitées. Au total 15% des revenus locatifs nets annuels ont été prolongés et le nombre de nouveaux contrats de bail conclus s'élevé à 4%. Au total 62 transactions locatives ont été réalisées avec des nouveaux locataires ou des locataires existants pour une superficie totale de 117.612 m².

1.5.1. Activité locative dans le portefeuille de bureaux

Nouveaux locataires

En 2015, des nouveaux contrats de bail ont pris cours pour une superficie totale de 4.693 m², attirant ainsi 12 nouveaux locataires, principalement à Malines, dans le portefeuille de bureaux d'Interinvest Offices & Warehouses (pour un portefeuille de bureaux total d'environ 230.000 m²). C'est une augmentation par rapport aux nouvelles locations de l'année 2014 où 11 nouveaux locataires avaient été attirés pour une superficie totale de 3.932 m².

En 2015, les principales transactions sont les locations à:

- Protime à Aartselaar Kontichsesteenweg de 1.963 m²
- AVT à l'Intercity Business Park de 469 m²
- Bloc à Brussels 7 de 403 m²
- Cnext à Mechelen Campus de 279 m²
- Professionals à Zellik Exiten de 266 m²
- Five 4 U à Mechelen Campus de 263 m²

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

Dans le portefeuille de bureaux, des contrats de bail existants pour une superficie de 33.475 m² ont été renégociés ou prolongés en 2015 lors de 36 transactions (pour un portefeuille de bureaux total d'environ 230.000 m²). Au cours de la même période de 2014, 25 transactions avaient été renégociées pour une superficie de 29.465 m².

En 2015, les principales transactions sont:

- prolongation temporaire de Deloitte de 8.117 m² au Diegem Campus 2 (jusqu'au 31 décembre 2016)
- prolongation de Kuwait Petroleum de 3.677 m² au Gateway House
- prolongation de Technicolor de 3.578 m² au De Arend
- prolongation et extension d'ON Semiconductor de 3.307 m² à Mechelen Campus
- prolongation de Whirlpool de 2.885 m² à Brussels 7
- prolongation (partielle) d'Invensys de 1.553 m² à Aartselaar Kontichsesteenweg
- prolongation d'Imperial Tobacco de 1.506 m² à Mechelen Campus
- prolongation et extension d'Electro Rent Europe de 1.439 m² à Mechelen Intercity Business Park
- prolongation de Fleet Logistics de 984 m² à 3T Estate
- prolongation de Keyrus de 772 m² à Brussels 7
- prolongation et extension de Biocartis de 708 m² à Mechelen Intercity Business Park
- prolongation de Quares de 592 m² à Mechelen Campus
- prolongation et extension de Planon de 544 m² à Mechelen Campus

“Depuis son implantation à l’Intercity Business Park à Malines en 2011, Biocartis a connu une croissance rapide. Dès le début nous avons considéré Intervest Offices & Warehouses comme un partenaire fiable et flexible, qui au cours des années nous a toujours assistés efficacement lors de notre demande d’extension. Nous envisageons également à l’avenir de faire appel à Intervest Offices & Warehouses pour des bureaux qualitatifs et performants.”

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

▼ Biocartis, Intercity Business Park



“En plus des prestations de services impeccables et personnalisées, Intervest Offices & Warehouses pense de façon proactive afin de répondre aux besoins de Cheops Technology, une entreprise informatique en pleine croissance. La proposition compétitive et créative d’Intervest Offices & Warehouses nous a persuadés d’étendre et de prolonger en toute confiance notre contrat. Nous nous réjouissons de la collaboration à long terme.”

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

1.5.2. Activité locative dans le portefeuille logistique

Nouveaux locataires

En 2015, 5 transactions ont été conclues dans le portefeuille logistique pour une superficie de 24.966 m² (pour un portefeuille logistique total d'environ 495.000 m²). C'est une augmentation par rapport à 2014 où 3 transactions avaient été conclues pour une superficie totale de 13.014 m² lors de 3 transactions.

En 2015 ces transactions sont les locations à:

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

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

Dans le portefeuille logistique des contrats de bail ont été prolongés ou étendus en 2015 lors de 9 transactions. C'est moins élevé qu'en 2014 où des contrats de bail avaient été prolongés pour une superficie de 118.483 m², dont ceux avec Nike Europe à Herentals Logistics 2 pour 50.912 m² (ce qui représentait environ la moitié de la totalité pour 2014).

En 2015, les principales transactions sont:

- extension de Neovia Logistics à Houthalen de 26.995 m²
- prolongation et extension de CooperVision à Liège de 13.737 m²
- prolongation de DHL Freight à Oude Baan à Malines de 4.273 m²
- extension de Medtronic à Opglabbeek (anciennement Covidien) de 4.020 m²

▼ Opglabbeek

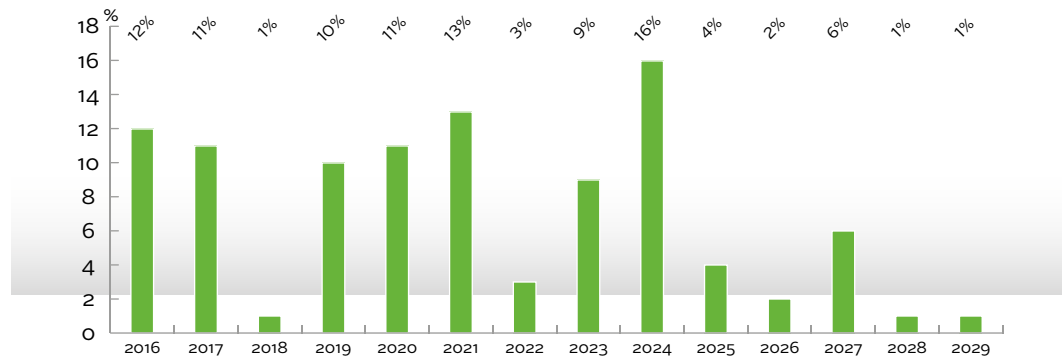


“Depuis fin 2014 nous collaborons avec Intervest Offices & Warehouses sous la forme d’une convention de location à long terme pour nos magasins à Opglabbeek. En 2015, cette collaboration a résulté en un solide partenariat sur base duquel Intervest Offices & Warehouses a pu répondre aux besoins additionnels de Medtronic sous la forme d’un contrat de bail flexible qui est nécessaire pour faciliter la croissance de notre organisation.”

ROBERT SMULDERS – LOGISTICS DIRECTOR – MEDTRONIC – OPGLABBEEK

1.6. Evolution des contrats dans le portefeuille

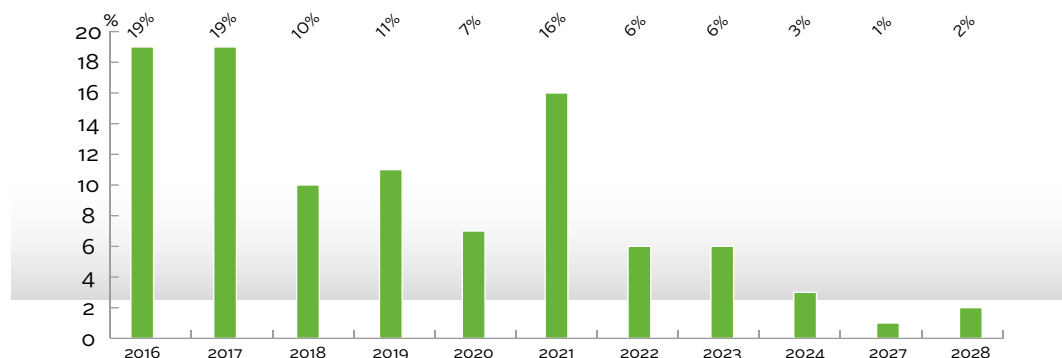
1.6.1. Echéance finale des contrats dans l'ensemble du portefeuille



Les dates d'échéance sont bien réparties sur les prochaines années. 12% des contrats a, sur base des loyers annuels, une date d'échéance en 2016. Deux tiers (8%) est à attribuer à la fin des contrats de Deloitte à Diegem au 31 décembre 2016. Avec la plupart des autres locataires des pourparlers et négociations sont en cours en vue de la prolongation des contrats de bail.

En 2017, 11% vient à échéance, principalement en raison de la fin de Fiege à Puurs (5%) et de PGZ à Wommelgem (3%). En 2018, seulement 1% des contrats ont une échéance finale.

1.6.2. Prochaine échéance intermédiaire des contrats dans l'ensemble du portefeuille



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

contrats de bail à long terme, tous les contrats de bail ne sont pas résiliables dans les trois ans.

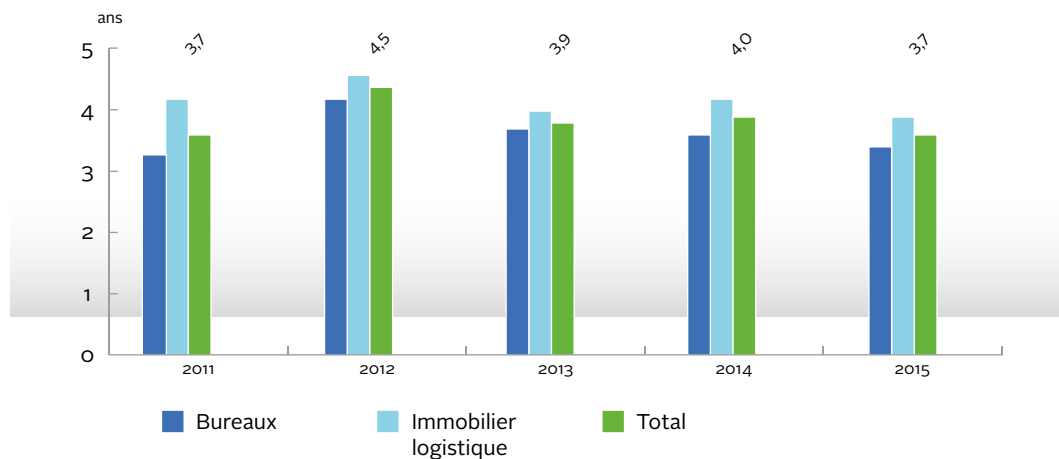
Ce graphique montre le scénario hypothétique au 31 décembre 2015 au cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la prochaine échéance intermédiaire. C'est le pire des scénarios

qui est analysé et commenté dans les graphiques ci-après.

En 2016, 19% des contrats ont une échéance intermédiaire ou finale, dont 13% dans le portefeuille de bureaux et 6% dans l'immobilier logistique. Une grande partie se rapporte à la fin des contrats avec Deloitte à Diegem, étant donné qu'ils représentent 8% de l'ensemble du portefeuille. Pour les autres

contrats ayant une échéance intermédiaire ou finale (5% du portefeuille de bureaux reparti sur plusieurs petits contrats de bail et 6% du portefeuille logistique) des pourparlers et négociations sont en cours avec plusieurs locataires en vue de la prolongation des contrats de bail et/ou des possibilités de déménagement dans le portefeuille sont étudiées.

1.6.3. Durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date de résiliation pour l'ensemble du portefeuille



La durée moyenne restante des contrats dans l'ensemble du portefeuille s'élève au 31 décembre 2015 à 3,7 ans par rapport à 4,0 ans au 31 décembre 2014.

Bien que la plupart des contrats de bail de la société soit du type 3/6/9, un grand nombre de contrats ont une durée effective plus longue.

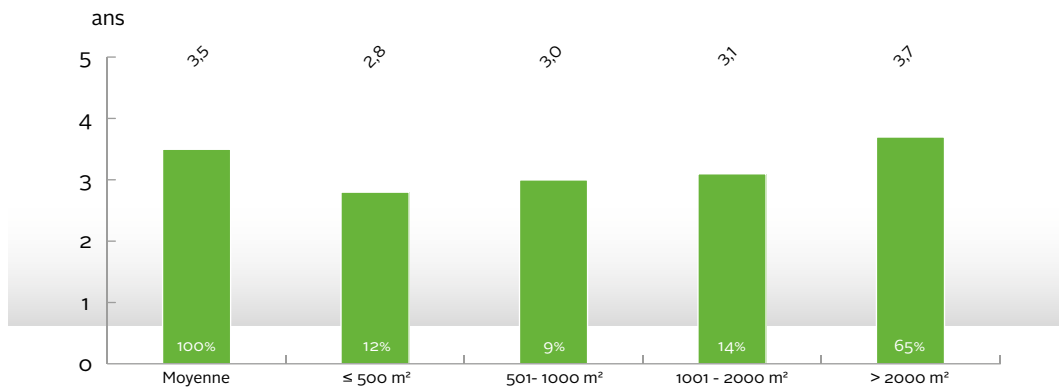
La durée moyenne jusqu'à prochaine date d'échéance s'élève au 31 décembre 2015 à 3,7 ans (4,0 ans au 31 décembre 2014). Pour les bureaux il y a une baisse de 3,7 ans à 3,5 ans et pour l'immobilier logistique de 4,3 ans à 4,0 ans, principalement

en raison du fait que la prochaine date d'échéance d'un nombre de contrats importants se rapproche.

Abstraction faite des contrats de Deloitte à Diegem qui se terminent au 31 décembre 2016 et qui représentent 8% de l'ensemble des revenus locatifs annuels, la durée moyenne restante jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 3,9 ans au 31 décembre 2015.

Durée moyenne des contrats de bureaux jusqu'à la prochaine date de résiliation

Au 31 décembre 2015, la durée moyenne restante des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux s'élève à 3,5 ans par rapport à 3,7 ans au 31 décembre 2014. Pour les superficies supérieures à 2.000 m² celle-ci s'élève à 3,7 ans par rapport à 4,2 ans au 31 décembre 2014.



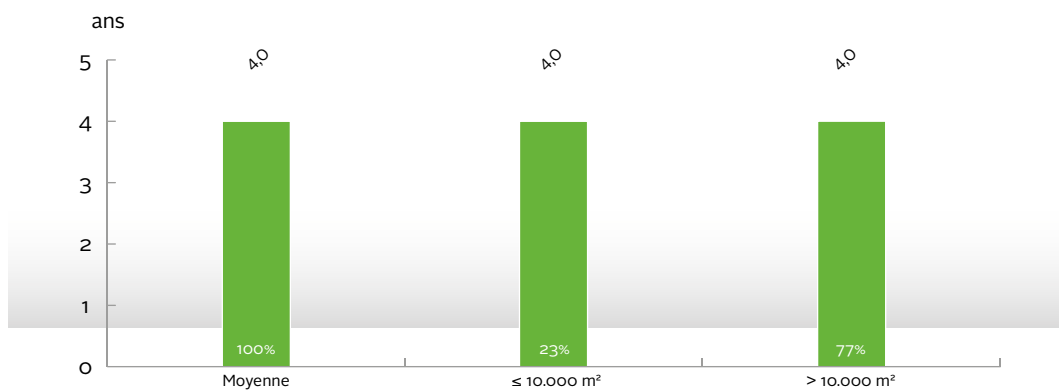
Pour les bureaux la durée de location moyenne restante jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 3,5 ans au 31 décembre 2015 par rapport à 3,7 ans au 31 décembre 2014. Du graphique ressort clairement que la période de location moyenne restante augmente à mesure que le locataire occupe une plus grande superficie. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m²) qui représentent 65% du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur les revenus locatifs récurrents, la prochaine date d'échéance ne se situe en moyenne que dans 3,7 ans. Cette légère baisse par rapport à la situation au 31

décembre 2014, provient principalement du fait que la prochaine date d'échéance d'un nombre de contrats importants se rapproche.

Abstraction faite des contrats de Deloitte à Diegem, lesquels représentent 8% de l'ensemble des revenus locatifs annuels dans l'ensemble du portefeuille et qui ont une date d'échéance finale fixe au 31 décembre 2016, la durée moyenne restante des contrats au-dessus de 2.000 m² s'élève à 4,5 ans et 3,9 ans pour l'ensemble du portefeuille de bureaux.

Durée moyenne des contrats logistiques jusqu'à la prochaine date de résiliation

La durée moyenne restante des contrats de bail dans le portefeuille logistique s'élève à 4,0 ans par rapport à 4,3 ans au 31 décembre 2014.



Pour l'immobilier logistique la durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,0 ans au 31 décembre 2015 par rapport à 4,3 ans au 31 décembre 2014. Cette baisse provient essentiellement du fait que la prochaine date d'échéance d'un nombre de contrats importants se rapproche, ceci étant légèrement compensé par l'acquisition d'un site logistique à Liège en février 2015.

Pour les locataires importants (ceux au-dessus de 10.000 m² de hall d'entreposage) la prochaine échéance se situe également dans 4,0 ans (4,2 ans au 31 décembre 2014).

1.7. Optimisations opérationnelles et commerciales: de locataire à client

L'hébergement est pour certaines entreprises de moins en moins une histoire de mètres carrés. Elles ne sont plus uniquement à la recherche d'espaces. Elles sollicitent plutôt une solution globale axée sur des prestations de services qui tiennent compte des évolutions en matière de travail et des évolutions technologiques. Pour eux les solutions clé en main offrent une réponse appréciée.

Beaucoup d'employeurs abandonnent le travail exclusivement à domicile et recherchent une structure mixte où le contact social sur le lieu du travail est combiné aux exigences relatives à la mobilité et à la flexibilité. Grâce au RE:flex, Intervest Offices & Warehouses répond aux besoins des travailleurs mobiles et flexibles.

1.7.1. De m² à prestations de services: solutions clé en main

En raison des changements en matière de travail et de l'usage croissant de technologies nouvelles dans la gestion d'entreprise, les organisations sont de plus en plus partie prenante pour sous-traiter l'aménagement de leurs bureaux à un prix conforme au marché. En offrant des **solutions clé en main** Intervest Offices & Warehouses vient à la rencontre de la demande croissante des clients existants et des nouveaux clients pour créer des espaces de bureaux personnalisés. Une équipe spécialisée travaillant ensemble offre avec les solutions clé en main une approche entièrement sur mesure allant de l'aménagement, du suivi du chantier à la coordination de la mise en service, et suit attentivement le timing planifié et le budget prévu.

Aussi bien lors de nouvelles locations que lors de prolongations, les clients font de plus en plus appel à ces solutions clé en main afin d'optimiser l'utilisation de leur espace de bureaux. Une évolution qui est clairement dans l'optique de 'décharger' le client.

Cochlear a ainsi continué à faire appel à l'équipe des solutions clé en main d'Intervest Offices & Warehouses et un nombre d'autres clients tels que Bloc à Brussels 7, Five 4 U à Mechelen Campus et entre autres Mercuri Urval et SKS dans le Sky Building, se sont faits assister pour l'aménagement et la réception de leurs bureaux.

En octobre 2015, Mercuri Urval a aménagé au Sky Building. En tant que nouveau client elle s'est inspirée de la manière dont le 'nouveau travail' est intégré dans les espaces de travail d'Intervest Offices & Warehouses: travailler debout ou assis, salles de réunions informelles, espaces téléphoniques, coins pause-café agréables, etc. Pour l'équipe solutions clé en main le défi consistait à trouver une connexion avec l'ancien bureau en récupérant en partie les meubles et en créant une atmosphère à la fois moderne, agréable et élégante. L'équipe devait également tenir compte des besoins spécifiques de Mercuri Urval en tant que bureau de recrutement où le confidentialité doit être respectée.

“Il n'est pas toujours évident de savoir comment bien aménager des bureaux. C'est souvent en y travaillant que des adaptations supplémentaires s'avèrent nécessaires. L'équipe d'Intervest Offices & Warehouses est toujours prête à y remédier. La collaboration est agréable.”

NATHALIE MAZY – MERCURI URVAL – COUNTRY MANAGER – SKY BUILDING

1.7.2. M² flexibles et prestations de services: RE:flex

Le **RE:flex**, 'flexible business hub' correspond entièrement à la stratégie d'Interinvest Offices & Warehouses qui consiste à répondre activement aux nouvelles tendances en matière de mobilité et de flexibilité. Ce 'co-working lounge' doté d'un centre de séminaire a été ouvert mi-2012 au rez-de-chaussée de Mechelen Campus Toren et représente un concept de bureaux innovant d'un niveau technologique élevé dans le domaine du travail, de réunions et d'organisations d'événements. C'est en outre un bel exemple de l'approche solutions clé en main d'Interinvest Offices & Warehouses. RE:flex a été entièrement conçu et dessiné au sein d'Interinvest Offices & Warehouses. Pour le mobilier il a été collaboré au moyen d'un partenariat avec Steelcase, un des principaux fabricants de mobilier de bureaux.

RE:flex répond d'une part aux besoins croissants de flexibilité et de collaboration dans un environnement professionnel. Une carte de membre (plusieurs formules sont possibles) donne accès à un 'lieu de travail supplémentaire' flexible et à un éventail de commodités et de services qui sont portés en compte en fonction de l'utilisation effective. L'emplacement central de Malines est un atout majeur (accessibilité, parking aisé, moins

d'embouteillages, etc.). D'autre part RE:flex est également équipé de salles de conférence et de réunion 'state of the art' offrant un complément idéal à l'offre existante pour les clients sur les sites à Malines. Les espaces conviennent également à l'organisation de séminaires, de réceptions, à la présentation de produit, à des réunions d'équipe, etc. Afin d'éviter que le RE:flex ne devienne trop petit, un étage supplémentaire a été aménagé, offrant des lieux de travail et des salles de réunions supplémentaires, pour répondre à la demande.

En 2015, en moyenne plusieurs séminaires ou workshops ont été organisés par semaine. Pour les plus grands groupes des services personnalisés sont prévus au dixième étage.

Mechelen Campus Toren abrite également un business center au onzième, douzième et quatorzième étage où MC Square loue de petits espaces de bureaux proposant tous les services aux petites entreprises ou aux entreprises débutantes.

Dans le Sky Building rénové, les travaux d'aménagement du deuxième RE:flex ont commencé qui ouvrira selon toute attente au deuxième trimestre 2016.

“En tant qu'entreprise débutante nous voulions un environnement de travail dynamique qui offre la flexibilité nécessaire et soutient notre croissance. Ici nous recevons nos clients dans un contexte professionnel et cela fait immédiatement bonne impression. La disponibilité de grandes salles de réunion se prête parfaitement aux événements avec nos prospects et clients. RE:flex nous offre, en tant qu'entreprise débutante, une combinaison idéale d'espaces adaptés à nos besoins.”

LENNART BENOOT – GÉRANT – MINCKO – GOOGLE FOR WORK PARTNER

▼ RE:flex, Mechelen Campus



▼ RE:flex, Mechelen Campus



1.7.3. Rénovation de l'immeuble de bureaux Sky Building

Depuis la mi-août 2015 le siège social d'Interinvest Offices & Warehouses est établi dans l'immeuble de bureaux rénové Sky Building, Uitbreidingstraat numéro 66, Berchem (Anvers) et les bureaux de la société se situent au cinquième et au sixième étage de cet immeuble.

Après une rénovation approfondie au niveau des installations techniques et de l'aménagement intérieur, la plupart des locataires existants ont également aménagé dans leurs nouveaux espaces qui se situent au deuxième, troisième et quatrième étage de l'immeuble. Grâce à une location supplémentaire et à la création d'un service de repassage tous les étages du deuxième au sixième sont entièrement occupés.

Pour cette rénovation Interinvest Offices & Warehouses a elle-même fait appel aux solutions clé en main.

En plus de la rénovation des installations techniques et de l'aménagement intérieur, les travaux pour embellir l'extérieur ont commencé. Sur l'ensemble de la façade avant un 'Green Wall' ou jardin végétal vertical sera posé.

Par ces interventions Interinvest Offices & Warehouses a transformé un immeuble de bureaux existant en un environnement de travail contemporain et attrayant.

▼ Interinvest Offices & Warehouses, Sky Building



▼ Interinvest Offices & Warehouses, Sky Building



▲ Greenwall, Sky Building

2. Résultats financiers 2015

2.1. Compte de résultats consolidés¹

en milliers €	2015	2014
Revenus locatifs	46.147	40.037
Charges relatives à la location	30	-22
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	2.848	897
Résultat immobilier	49.025	40.912
Charges immobilières	-5.319	-4.432
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-1.624	-1.592
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	42.082	34.888
Résultat sur ventes des immeubles de placement	125	-589
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.347	-5.198
Autre résultat sur portefeuille	-243	-616
Résultat d'exploitation	36.617	28.485
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-10.913	-11.815
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	558	-344
Impôts	-310	-36
Résultat net	25.952	16.290
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	30.859	23.038
Résultat sur portefeuille	-5.465	-6.404
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	558	-344

2.1.1. Analyse des résultats

Pour l'exercice 2015, les **revenus locatifs** d'Intervest Offices & Warehouses s'élèvent à € 46,1 millions et ont ainsi augmenté de 15% par rapport à l'exercice 2014 (€ 40,0 millions). Cette augmentation provient essentiellement de l'acquisition de deux sites logistiques à Opglabbeek en décembre 2014 et à Liège en février 2015. Les deux sites génèrent des revenus locatifs d'environ € 5,3 millions en 2015. Les revenus locatifs du

portefeuille de bureaux existants ainsi que du portefeuille logistique ont légèrement augmenté par rapport à 2014 grâce aux indexations et locations.

En 2015, les **charges et revenus relatifs à la gestion immobilière** présentent un revenu de € 2,8 millions (€ 0,9 million) et comprennent un montant de € 2,6 millions pour la prise en résultat

¹ Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2014.

des indemnités de remise en état reçues des locataires qui partent dans le portefeuille de bureaux (€ 0,4 million). Début 2015 Intervest Offices & Warehouses a conclu un accord avec son locataire Deloitte pour faire correspondre la date de départ pour les 3 immeubles concernés (Diegem Campus 1 et 2 et Hermes Hills, au total approximativement 20.000 m²) dont les échéances se situaient initialement en 2016 et 2017 et pour la fixer au 31 décembre 2016. Dans ce cadre, le coût de la remise en état à charge du locataire en vertu des contrats de bail a été évalué à € 2,5 millions et il a été convenu que Deloitte payerait ce montant en 2016.

Les **charges immobilières** de la société augmentent au cours de l'exercice 2015 d'environ 20% ou € 0,9 million et s'élèvent à € 5,3 millions (€ 4,4 millions). La hausse provient principalement de l'acquisition de deux sites logistiques, des réparations à quelques toits, du relooking des halls d'entrée du parc de bureaux Intercity Business Park à Malines et de l'augmentation de l'effectif pour la gestion des biens immobiliers.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 1,6 million et restent ainsi au même niveau comparé à l'année précédente (€ 1,6 million).

L'augmentation des revenus locatifs et les indemnités de remise en état allouées des locataires qui partent, partiellement compensée par l'augmentation des charges immobilières, résultent en une augmentation de € 7,2 millions ou environ 21% du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** qui s'élève à € 42,1 millions (€ 34,9 millions).

Pour l'exercice 2015 Intervest Offices & Warehouses a une marge d'exploitation de 91% (87%).

En 2015, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont négatives et s'élèvent à € -5,3 millions en comparaison aux variations négatives de € -5,2 millions en 2014. Cette baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant (sans tenir compte des nouvelles acquisitions et désinvestissements) provient essentiellement de:

- € -9,3 millions en raison de la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux existants de 2,8%, suite principalement à l'ajustement des rendements de certains immeubles de bureaux

- dans la périphérie bruxelloise et aux nouveaux contrats de bail à des loyers moins élevés
- € 4,0 millions ou 1,5% en raison de l'augmentation de la juste valeur de l'immobilier logistique existant suite aux nouvelles locations et aux prolongations des contrats de bail existants.

Le taux d'intérêt moyen des crédits en cours de la société s'élève pour l'exercice 2015 à 3,5% y compris les marges bancaires (4,1%).

En 2015, le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39))** s'élève à € -10,9 millions (€ -11,8 millions). La baisse des frais de financement provient essentiellement du refinancement à un taux d'intérêt moins élevé de l'emprunt obligataire de € 75 millions échu en juin 2015 et qui a été remboursé. Cette baisse des frais de financement est partiellement compensée par l'acquisition de deux sites logistiques, Opglabbeek fin 2014 et à Liège en février 2015, de sorte que l'utilisation de crédits auprès des institutions financières était supérieure de € 29 millions en comparaison à 2014. Au cours de l'exercice 2015, le taux d'intérêt moyen des financements d'Intervest Offices & Warehouses est passé de 4,0% au premier semestre 2015 à 3,1% au deuxième semestre 2015 suite principalement au remboursement de l'emprunt obligataire de € 75 millions au 29 juin 2015.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent la baisse de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui conformément à IAS 39 ne peuvent être classés comme instrument de couverture, d'un montant de € 0,6 million (€ -0,3 million).

Le **résultat net** d'Intervest Offices & Warehouses s'élève pour l'exercice 2015 à € 26,0 millions (€ 16,3 millions) et peut être réparti comme suit:

- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 30,9 millions (€ 23,0 millions) ou une augmentation de € 7,8 millions ou 34%, essentiellement en raison de l'augmentation des revenus locatifs de € 6,1 millions et de la hausse de € 2,2 millions des indemnités de remise en état allouées des locataires qui partent
- le **résultat sur portefeuille** de € -5,5 millions (€ -6,4 millions) suite principalement à la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier

- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives – IAS 39)** d'un montant de € 0,6 million (€ -0,3 million).

Pour l'exercice 2015, le résultat d'exploitation distribuable d'Interinvest Offices & Warehouses s'élève à € 30,9 millions (€ 23,0 millions). Compte tenu des 16.239.350 actions copartageantes cela représente un **résultat d'exploitation distribuable** de € 1,90 en comparaison à € 1,56 par action pour l'exercice 2014 ou une augmentation de 22%.

Sans tenir compte de l'indemnisation de remise en état unique du locataire Deloitte qui part d'un montant de € 2,5 millions, le résultat d'exploitation distribuable sous-jacent s'élèverait en 2015 à € 28,4 millions. Cela reviendrait à € 1,74 par action ou une augmentation de € 0,18 ou 12% par rapport à l'exercice 2014.

Dans la situation compétitive actuelle, il est essentiel qu'Interinvest Offices & Warehouses puisse poursuivre la réalisation de sa stratégie. Investir dans de la qualité qui va de pair avec la location des immeubles est fondamental pour pouvoir exploiter à long terme le potentiel de valeur de la société. Interinvest Offices & Warehouses a donc conclu qu'il est nécessaire de porter le taux de distribution à 90%, tout comme pour l'exercice 2014, de sorte qu'il reste suffisamment de liquidités provenant des activités d'exploitation pour continuer à investir dans le portefeuille.

Sur base d'un **taux de distribution** de 90% un **dividende brut** par action de € 1,71 par rapport à € 1,40 pour l'exercice 2014 sera offert aux actionnaires de la société pour l'exercice 2015. Ce dividende brut offre aux actionnaires un **rendement brut du dividende** de 7,0% sur base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2015.

RÉSULTAT PAR ACTION	2015	2014
Nombre d'actions en fin d'année	16.239.350	16.143.906
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	14.777.342
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.200.911	14.672.873
Résultat net (€)	1,60	1,11
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,90	1,56
Pourcentage de distribution (%)	90%	90%
Dividende brut (€)	1,71	1,40
Dividende net¹ (€)	1,2483	1,0500

▼ Gateway House, Anvers



▼ Kontichsesteenweg, Aartselaar



¹ A partir du 1^{er} janvier 2016, le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées publiques est suite à la Loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat, publiée au Moniteur Belge du 30 décembre 2015, passé de 25% à 27% (sauf certaines exonérations).

2.2. Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2015	31.12.2014
ACTIF		
Actifs non courants	635.218	609.722
Actifs courants	13.181	8.868
Total de l'actif	648.399	618.590
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	321.736	314.167
Capital	147.980	147.110
Primes d'émission	84.220	82.785
Réserves	63.549	67.945
Résultat net de l'exercice	25.954	16.292
Intérêts minoritaires	33	35
Passifs	326.663	304.423
Passifs non courants	231.467	177.162
Passifs courants	95.196	127.261
Total des capitaux propres et du passif	648.399	618.590
DONNÉES DU BILAN PAR ACTION	31.12.2015	31.12.2014
Nombre d'actions en circulation en fin d'année	16.239.350	16.143.906
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	14.777.342
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,81	19,46
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,75	20,36
Valeur active nette EPRA (€)	20,09	19,77
Cours boursier à la date de clôture (€)	24,37	22,50
Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	23%	16%
Taux d'endettement (max. 65%)	48,2%	46,6%

2.2.1. Actif¹

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 634 millions au 31 décembre 2015.

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest Offices & Warehouses. La **juste valeur du portefeuille immobilier** de la société a augmenté en 2015 de € 25 millions et s'élève au 31 décembre 2015 à € 634 millions (€ 609 millions).

1 Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2014.

En 2015, il est sous-jacent que la juste valeur du portefeuille immobilier a connu l'évolution suivante.

- L'augmentation de la juste valeur du **portefeuille logistique** de € 31 millions ou 11% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2014, qui provient essentiellement de:
 - € 30 millions suite à l'acquisition du site logistique à Liège et d'investissements supplémentaires
 - € 4 millions ou 1,4% suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique grâce à des nouvelles locations et prolongations de contrats de bail existants
 - € 1 million d'investissements dans le portefeuille logistique existant
 - € -4 millions suite à la vente d'un immeuble semi-industriel non stratégique situé à Duffel.
- La baisse de la juste valeur du **portefeuille de bureaux** de € 6 millions ou 2% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2014, qui provient principalement de:
 - € -9 millions ou 2,8% résultant de la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier suite à l'ajustement des rendements de certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise et aux nouveaux contrats de bail à des loyers moins élevés
 - € 3 millions d'investissements dans le portefeuille de bureaux existant.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 13 millions et se composent essentiellement de € 7 millions de créances commerciales (dont € 3 millions de facturations anticipées des loyers de l'exercice 2016 pour le portefeuille logistique), de € 4 millions de créances fiscales et autres actifs courants et de € 2 millions de comptes de régularisation.

Par un credit control stricte le crédit clients dû ne comprend que 7 jours.

2.2.2. Passif¹

En 2015, les **capitaux propres** de la société ont augmenté de € 8 millions et s'élèvent au 31 décembre 2015 à € 322 millions (€ 314 millions). Cette augmentation des capitaux propres provient essentiellement du résultat net de l'exercice 2015 et du dividende optionnel de l'exercice 2014.

Pour la distribution du **dividende** de l'exercice 2014, les actionnaires d'Intervest Offices & Warehouses ont opté pour 15% de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement du dividende en espèces. Ceci a donné lieu le 27 mai 2015 à un renforcement des **capitaux propres** d'Intervest Offices & Warehouses de € 2 millions (augmentation de capital et primes d'émission) par la création de 95.444 actions nouvelles, de sorte que le nombre total des actions Intervest Offices & Warehouses s'élève depuis le 27 mai 2015 à 16.239.350 unités.

Les actions nouvelles créées sont copartageantes dans le résultat de la société depuis le 1 janvier 2015. Le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 16.239.350 unités au 1 janvier 2015 (14.777.342 unités).

Le **capital social** de la société a augmenté en 2015 suite à cette augmentation de capital de € 1 million et s'élève à € 148 millions (€ 147 millions) et les **primes d'émission** ont également augmenté de € 1 million et s'élèvent à € 84 millions (€ 83 millions). Les **réserves** de la société s'élèvent à € 64 millions (€ 68 millions).

Au 31 décembre 2015, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,81 (€ 19,46). Etant donné qu'au 31 décembre 2015 le cours boursier d'Intervest Offices & Warehouses (INTO) s'élève à € 24,37, l'action à la date de clôture cote avec une prime de 23% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

1 Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2014.

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 231 millions (€ 177 millions) et comprennent d'une part les dettes financières non courantes d'un montant de € 226 millions (€ 171 millions), se composant de € 167 millions de financements bancaires à long terme dont l'échéance se situe après le 31 décembre 2016 et des emprunts obligataires émis en mars 2014 dont le revenu net s'élève à 59 millions. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 5 millions pour les

couvertures de flux de trésorerie conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 95 millions (€ 127 millions) et se composent principalement de € 79 millions de dettes financières courantes (emprunts bancaires ayant une échéance avant le 31 décembre 2016), de € 6 millions de dettes commerciales et € 10 millions de comptes de régularisation.

2.3. Structure financière

Par le remboursement de l'emprunt obligataire le 29 juin 2015 et la clôture ou prolongation de quatre financements à long terme Intervest Offices & Warehouses dispose au 31 décembre 2015, d'une structure financière solide qui lui permet d'exercer ses activités également en 2016 et de respecter ses engagements.

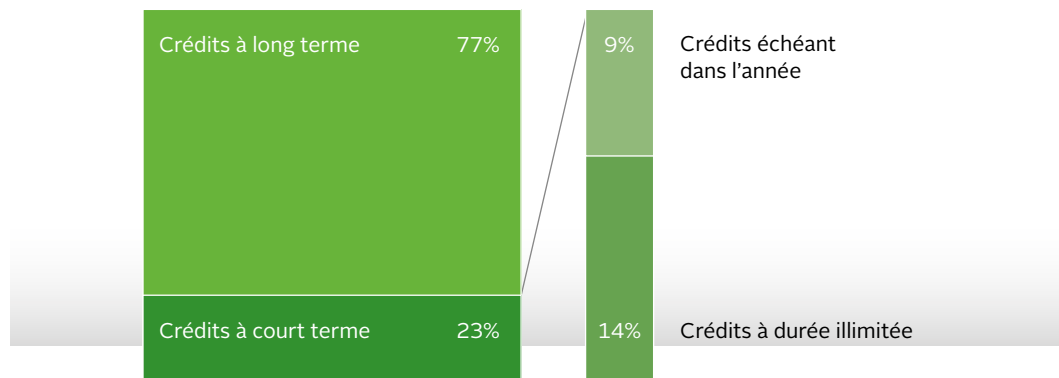
Les principales caractéristiques de la structure financière à la fin de l'année 2015 sont:

- montant des dettes financières: € 305 millions (hors la valeur de marché des dérivés financiers)
- 77% de financements à long terme pour une durée moyenne restante de 3,4 ans
- 23% de financements à court terme, dont 14% se compose de financements à durée illimitée (€ 48 millions) et 9% de crédits qui viennent à échéance début 2016 (€ 31 millions)
- dates d'échéance des crédits réparties entre 2016 et 2024
- répartition des crédits auprès de 8 institutions financières européennes et les obligataires
- € 35 millions de lignes de crédit consenties, non utilisées
- 67% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt, 33% un taux d'intérêt variable; des crédits utilisés 74% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 26% un taux d'intérêt variable
- les taux d'intérêt sont fixés pour une période restante de 3,5 ans en moyenne
- valeur de marché des dérivés financiers: € 5 millions en négatif
- taux d'intérêt moyen pour 2015: 3,5% y compris les marges bancaires (4,1% en 2014)
- taux d'endettement de 48,2% (maximum légal: 65%) (46,6% au 31 décembre 2014)
- une modification en 2015 dans les covenants existants contractés, relative au taux d'endettement maximal de la SIR suite au changement de structure d'actionnaires le 17 juin 2015
- au 31 décembre 2015 la SIR satisfait à ses covenants.

2.3.1. Proportion entre les financements à long terme et à court terme

Au 31 décembre 2015, 77% des lignes de crédit disponibles d'Interinvest Offices & Warehouses sont des financements à long terme et 23% des financements à court terme, dont 14% se compose

de financements à durée illimitée (€ 48 millions), et 9% de crédits qui viennent à échéance en 2016 et qui doivent être prolongés ou refinancés (€ 31 millions).



2.3.2. Durée et répartition des échéances des financements à long terme

Au 31 décembre 2015, la durée moyenne pondérée restante des crédits à long terme s'élève à 3,4 ans.

La stratégie d'Interinvest Offices & Warehouses consiste à maintenir la durée moyenne des financements à long terme entre 3,5 et 5 ans, mais il peut y être dérogé si des circonstances de marché spécifiques l'exigent.

En 2015, Interinvest Offices & Warehouses a continué à optimiser la répartition des dates d'échéance de ses lignes de crédit. Dans ce cadre quatre conventions de crédit ont été conclues ou prolongées en 2015 à des conditions conformes au marché:

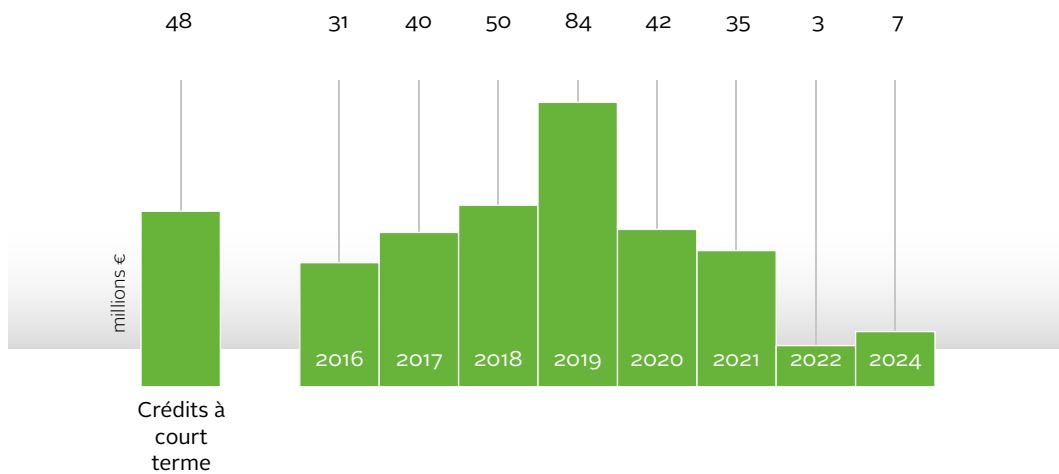
- un crédit de € 40 millions a été refinancé auprès de la même institution financière avec des durées jusqu'en 2017 et 2018

- un crédit de € 22,5 millions a été refinancé auprès de la même institution financière avec une durée jusqu'en 2020
- une convention de crédit pour un montant de € 10 millions a été conclue auprès d'une nouvelle institution financière avec une durée jusqu'en 2019
- une augmentation d'une ligne de crédit de € 30 millions auprès d'une institution financière existante pour une durée restante jusqu'en 2019 pour l'acquisition d'un site logistique à Liège.

Au 29 juin 2015, l'emprunt obligataire existant de € 75 millions a été remboursé conformément à sa date d'échéance.

Au 31 décembre 2015, le calendrier d'échéances des financements, montre l'image suivante dans le graphique. La durée moyenne pondérée des crédits à long terme s'élève ainsi à 3,4 ans au 31 décembre 2015.

Calendrier d'échéances des lignes de crédit



En 2015, Intervest Offices & Warehouses a continué à diversifier ses sources de financement et la répartition des échéances de ses lignes de crédit.

Le portefeuille des crédits d'Intervest Offices & Warehouses est réparti auprès de huit institutions financières européennes et des obligataires.

Au 31 décembre 2015, le **taux d'endettement** de la société immobilière s'élève à 48,2% (46,6% au 31 décembre 2014). Cette augmentation de 1,6% par rapport au 31 décembre 2014 provient principalement de l'acquisition du site logistique à Liège et de la distribution du dividende pour l'exercice 2014.

3. Prévisions 2016

Etant donné les défis sur le marché des bureaux et le fait que la Belgique est la plaque tournante logistique en Europe, l'accent reste en 2016 pour les investissements et les désinvestissements sur le glissement de la **proportion dans le portefeuille immobilier**. Intervest Offices & Warehouses poursuivra sans relâche sa stratégie d'investissement dont le but est d'accroître la proportion de l'immobilier logistique dans le portefeuille pour évoluer à terme d'une répartition environ égale entre la part des bureaux et la part logistique à une proportion de respectivement 40%-60%. Intervest Offices & Warehouses poursuivra sans relâche sa stratégie d'investissement dont le but est d'accroître la proportion de l'immobilier logistique dans le portefeuille. L'objectif est d'augmenter la part d'immeubles logistiques hautement qualitatifs par des acquisitions ou des développements dans le portefeuille existant.

Intervest Offices & Warehouses dispose encore d'un potentiel considérable de **nouvelles possibilités de développement** dans son portefeuille logistique existant. La société dispose ainsi encore d'un terrain de 32.100 m² à Herentals pour la construction de nouveaux immeubles et plusieurs sites logistiques ont des possibilités d'extension comme ceux à Opglabbeek, Liège et Houthalen. Les extensions des sites existants offrent en effet une valeur supplémentaire pour les locataires actuels. De tels développements ne seront réalisés que si une part substantielle du projet est louée par avance.

Etant donné le taux d'endettement de 48,2% au 31 décembre 2015, Intervest Offices & Warehouses a encore la possibilité **d'investir** avec des capitaux d'emprunt. Pour atteindre un taux d'endettement de 50%, la société dispose d'une capacité d'investissement de € 25 millions.

La société souhaite procéder progressivement au **désinvestissement** des bureaux pour arriver à terme à une proportion de 60% d'immobilier logistique et de 40% de bureaux dans le portefeuille immobilier.

La prolongation de la durée des contrats de bail reste un défi. Etant donné que la croissance économique sera limitée en 2016, Intervest Offices & Warehouses a pour objectif de maintenir le volume des nouvelles locations, prolongations et extensions dans le marché de bureaux et de l'augmenter pour la part logistique du portefeuille. La société tentera ainsi de renégocier certains contrats de bail importants de façon proactive. Etant donné qu'une propre équipe d'asset managers entretient de manière systématique des relations avec les locataires, le processus de renégociation peut être entamé à un moment adéquat. Il va de soi

qu'Intervest Offices & Warehouses veille à conserver les conditions conformes au marché.

Après le départ de Deloitte fin 2016, les immeubles du **Diegem Campus**, situés Berkenlaan 6, 8a et 8b seront libres.

L'immeuble Berkenlaan 6 le long du ring de Bruxelles, se prête au redéveloppement en un hôtel ou éventuellement des business flats et pourrait éventuellement être désinvesti.

Les immeubles Berkenlaan 8a et 8b offrent, étant donné l'emplacement de ce site à proximité de la gare de Diegem et la qualité des immeubles, une excellente opportunité pour un repositionnement et une approche visant des locataires multiples. Un redéveloppement basé sur un concept qui innove, inspire et offre des prestations de service a entre-temps été testé aux prévisions du marché.

Dans le cadre de l'évolution stratégique qui passe de la simple location de m² à l'offre complète de prestations de service, Intervest Offices & Warehouses poursuit avec le concept **'solutions clé en main'** la voie empruntée. En 2016, la société ambitionne également lors de nouvelles locations de pouvoir offrir une solution entièrement sur mesure allant des plans d'aménagement, au suivi du chantier jusqu'à la coordination du démantèlement, dans le délai planifié et selon le budget estimé.

RE:flex permet à Intervest Offices & Warehouses de répondre aux besoins des travailleurs flexibles et mobiles qui souhaitent travailler et se réunir dans un environnement professionnel et facilement accessible. C'est, en outre en tant que centre de séminaires, un bon complément à l'offre déjà existante de prestataires de service pour les clients sur les sites de Malines.

En s'appuyant sur le succès de RE:flex à Malines, des possibilités sont étudiées pour étendre ce concept de travail mobile et flexible à d'autres emplacements.

Intervest Offices & Warehouses s'attend à une baisse du **résultat d'exploitation distribuable** en 2016. En effet, le résultat d'exploitation distribuable de 2015 comprend entre autres une indemnité de remise en état allouée unique.

Tout comme les années précédentes Intervest Offices & Warehouses poursuivra ses efforts dans le domaine de **la durabilité et de l'environnement**. La société continuera à présenter les immeubles dans son portefeuille pour la certification BREAAAM. Le but est de certifier en 2016 un nombre de sites supplémentaires sur base de cette méthode.

Le monitoring énergétique, relighting et autres aspects relatifs à la durabilité et à l'environnement continueront à retenir l'attention. Où cela s'avère nécessaire et réalisable d'un point de vue du coût, des travaux d'adaptation nécessaires seront exécutés.

Intervest Offices & Warehouses s'efforce également à faire baisser la consommation et le coût énergétique. Au premier semestre 2015, de l'électricité a été achetée pour 2016, profitant des prix bas actuels. Pour 2017 et 2019 une adjudication a

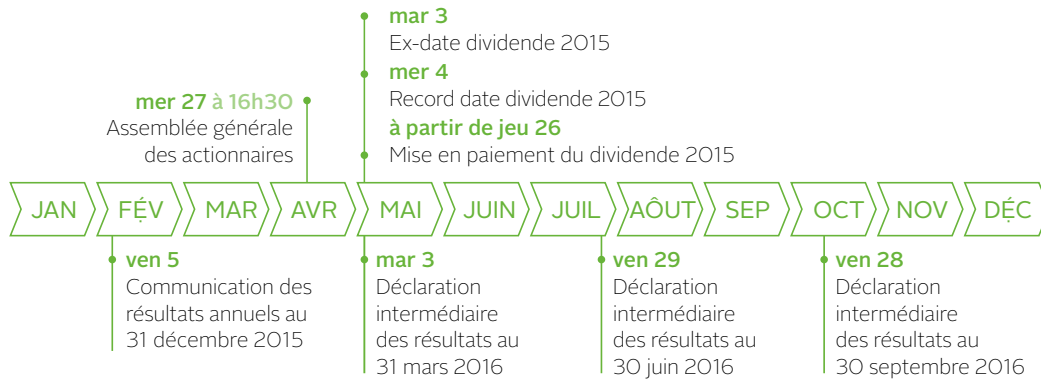
été lancée afin d'obtenir des prix intéressants pour ses clients.

Intervest Offices & Warehouses continue à prêter attention aux **initiatives locales de développement** qui se rapportent à la mobilité et la flexibilité, le soi-disant 'nouveau travail', au développement urbain et autres. Intervest Offices & Warehouses apportera son soutien à des activités locales afin de se profiler le mieux possible dans les régions commerciales où la société est présente comme partenaire qui est sensible aux évolutions sociales.

▼ RE:flex, Mechelen Campus



4. Calendrier financier 2016



Le rapport annuel de l'exercice 2015 sera disponible à partir du 25 mars 2016 sur le site web de la société (www.intervest.be).

Nouvelle adresse du siège social

Depuis le 17 août 2015, le siège social d'Intervest Offices & Warehouses est établi dans l'immeuble rénové Sky Building, Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem (Anvers).

Intervest Offices & Warehouses, fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Intervest Offices & Warehouses investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et propriétés logistiques de première qualité, loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles modernes, situés à des emplacements stratégiques en dehors du centre des villes. La partie se rapportant aux bureaux dans le portefeuille immobilier est concentrée sur l'axe Anvers – Malines - Bruxelles; la partie logistique sur l'axe Anvers - Bruxelles et Anvers - Liège. Intervest Offices & Warehouses se distingue lors de la location d'espaces de bureaux par l'offre de 'solutions clé en main', une solution globale comprenant les plans, l'aménagement, la coordination des travaux et le suivi budgétaire.

Pour plus d'informations veuillez contacter:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, société immobilière réglementée publique de droit Belge,
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, T + 32 3 287 67 87,
<http://corporate.intervest.be/fr/offices>

ANNEXES: ÉTATS FINANCIERS¹

1. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

en milliers €	2015	2014
Revenus locatifs	46.147	40.037
Charges relatives à la location	30	-22
RÉSULTAT LOCATIF NET	46.177	40.015
Récupération de charges immobilières	3.183	982
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	9.388	8.636
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-409	-217
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-9.388	-8.636
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	74	132
RÉSULTAT IMMOBILIER	49.025	40.912
Frais techniques	-1.211	-997
Frais commerciaux	-263	-209
Charges et taxes sur immeubles non loués	-783	-771
Frais de gestion immobilière	-2.791	-2.406
Autres charges immobilières	-271	-49
Charges immobilières	-5.319	-4.432
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	43.706	36.480
Frais généraux	-1.768	-1.664
Autres revenus et charges d'exploitation	144	72
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUIL	42.082	34.888
Résultat sur ventes des immeubles de placement	125	-589
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.347	-5.198
Autre résultat sur portefeuille	-243	-616
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	36.617	28.485

¹ Le commissaire a confirmé que son contrôle plénier, qui a été terminé quant au fond, n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans ce communiqué de presse et qu'une attestation sans réserve sera délivrée.

en milliers €	2015	2014
Revenus financiers	105	61
Charges d'intérêt nettes	-11.011	-11.856
Autres charges financières	-7	-20
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	558	-344
Résultat financier	-10.355	-12.159
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	26.262	16.326
Impôts	-310	-36
RÉSULTAT NET	25.952	16.290
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	30.859	23.038
Résultat sur portefeuille	-5.465	-6.404
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	558	-344
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	25.954	16.292
Intérêts minoritaires	-2	-2
RÉSULTAT PAR ACTION	2015	2014
Nombre d'actions en fin d'année	16.239.350	16.143.906
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	14.777.342
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.200.911	14.672.873
Résultat net (€)	1,60	1,11
Résultat net dilué (€)	1,60	1,11
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,90	1,56

2. RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

en milliers €	2015	2014
RÉSULTAT NET	25.952	16.290
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)		
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	0	180
RÉSULTAT GLOBAL	25.952	16.470
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	25.954	16.472
Intérêts minoritaires	-2	-2

3. BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF en milliers €	31.12.2015	13.12.2014
ACTIFS NON COURANTS	635.218	609.722
Immobilisations incorporelles	3	16
Immeubles de placement	634.416	609.476
Autres immobilisations corporelles	792	215
Créances commerciales et autres actifs non courants	7	15
ACTIFS COURANTS	13.181	8.868
Créances commerciales	6.957	3.861
Créances fiscales et autres actifs courants	3.593	1.655
Trésorerie et équivalents de trésorerie	598	1.259
Comptes de régularisation	2.033	2.093
TOTAL DE L'ACTIF	648.399	618.590
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2015	13.12.2014
CAPITAUX PROPRES	321.736	314.167
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	321.703	314.132
Capital	147.980	147.110
Primes d'émission	84.220	82.785
Réserves	63.549	67.945
Résultat net de l'exercice	25.954	16.292
Intérêts minoritaires	33	35
PASSIF	326.663	304.423
Passifs non courants	231.467	177.162
Dettes financières non courantes	226.054	171.478
<i>Etablissements de crédit</i>	166.625	112.184
<i>Emprunt obligataire</i>	59.426	59.291
<i>Location-financement</i>	3	3
Autres passifs financiers non courants	4.507	5.066
Autres passifs non courants	906	618
Passifs courants	95.196	127.261
Provisions	0	172
Dettes financières courantes	79.158	112.465
<i>Etablissements de crédit</i>	79.157	37.533
<i>Emprunt obligataire</i>	0	74.925
<i>Location-financement</i>	1	7
Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.335	3.656
Autres passifs courants	186	187
Comptes de régularisation	9.517	10.781
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	648.399	618.590
TAUX D'ENDETTEMENT en %	31.12.2015	13.12.2014
Taux d'endettement (max. 65%)	48,2%	46,6%



4. BILAN DE MUTATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
Bilan au 31 décembre 2013	131.447	65.190	55.265	34.582	37	286.521
Résultat global 2014			180	16.292	-2	16.470
Transferts par l'affectation du résultat 2013:						
• Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			7.827	-7.827		0
• Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			14	-14		0
• Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée			2.166	-2.166		0
• Transfert des résultats reportés des exercices précédents			2.505	-2.505		0
• Transfert des réserves			-12			-12
Emission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2013	3.211	3.864				7.075
Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission (article 677 du Code des Sociétés)	12.452	13.731				26.183
Dividende de l'exercice 2013				-22.070		-22.070
Bilan au 31 décembre 2014	147.110	82.785	67.945	16.292	35	314.167
Résultat global 2015				25.954	-2	25.952
Transferts par l'affectation du résultat 2014:						
• Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			-5.685	5.685		0
• Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-719	719		0
• Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée			-344	344		0
• Transfert aux résultats reportés des exercices précédents			2.352	-2.352		0
Emission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2014	870	1.435				2.305
Dividende de l'exercice 2014				-20.688		-20.688
Bilan au 31 décembre 2015	147.980	84.220	63.549	25.954	33	321.736