

Overzicht 2016

- Aankondiging van een **stevig groeiplan** naar een vastgoedportefeuille van € 800 miljoen in de komende drie jaar, gestoeld op een heroriëntering in de kantorenportefeuille en een verdere uitbreiding in het logistiek vastgoed. Het logistiek vastgoed kan zowel in **België, Nederland of Duitsland** gelegen zijn.
- **Herschikking** in de portefeuille ingezet met **desinvestering** van vier kantoorgebouwen en één semi-industrieel gebouw in de Brusselse periferie.
- **Uitbreiding** op het kantorenpark **Intercity Business Park** in Mechelen door de aankoop van twee strategisch gelegen gebouwen.
- Opening van **Greenhouse Antwerp met een 2e RE:flex**, een kantoorgebouw gericht op het 'nieuwe werken', met een groene gevel, trendy vergaderfaciliteiten en het Greenhouse Café.
- Overeenkomst voor **nieuwbouw** van een distributiecentrum van 12.200 m² op Herentals Logistics 3 site.
- Verhouding van **51% logistiek vastgoed en 49% kantoorgebouwen** op 31 december 2016 (49% en 51% respectievelijk eind 2015).
- Verbetering in de **bezettingsgraad: 91%** op 31 december 2016 (90% op 31 december 2015); de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is in 2016 toegenomen met 1% tot 86%, de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille is eveneens gestegen met 1% tot 96%.
- **50 huurovereenkomsten** afgesloten of verlengd, goed voor **24%** van de huurinkomsten, activiteit voornamelijk in de **logistieke portefeuille**.
- Het **EPRA resultaat** bedraagt **€ 1,73** per aandeel in 2016 (€ 1,90 in 2015).
- Het **brutodividend** is conform de aangekondigde strategie **€ 1,40** per aandeel voor boekjaar 2016 waarmee het op basis van de slotkoers op 31 december 2016 een brutodividendrendement van 5,9% biedt (€ 1,71 voor 2015).
- Het **uitkeringspercentage** voor het dividend is hiermee **81%** in 2016 (90% voor 2015).
- Op 31 december 2016 bedraagt de **reële waarde** van de totale vastgoedportefeuille **€ 611 miljoen**.
- De **reële waarde** van de bestaande vastgoedportefeuille (zonder acquisities en desinvesteringen) is in 2016 **toegenomen met 0,4%¹**; het logistiek segment heeft een waardestijging van 1,2%² gekend, de kantoren zijn in waarde verminderd met 0,6%³.
- **Versterking** van het **eigen vermogen** met € 11,6 miljoen door **keuzedividend** waarbij **57%** van de aandeelhouders kiest voor aandelen.
- **Schuldgraad: 45,7%** op 31 december 2016 (48,2% op 31 december 2015).
- **Gemiddelde rentevoet van de financieringen: 3,1%** in 2016 (3,5% in 2015); slechts 4% van de kredietlijnen dienen geherfinancierd te worden in 2017.
- Vanaf 1 augustus 2016 zijn Jean-Paul Sols, ceo en Inge Tas, cfo **volledig en exclusief beschikbaar** voor Intervest.

1 Bij gelijkblijvende samenstelling van de totale vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2015.

2 Bij gelijkblijvende samenstelling van de logistieke portefeuille ten opzichte van 31 december 2015.

3 Bij gelijkblijvende samenstelling van de kantorenportefeuille ten opzichte van 31 december 2015.

Inhoudsopgave

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1. Operationele activiteiten in 2016 1.1. Algemene evoluties 1.2. Evolutie vastgoedportefeuille 1.3. Investerings en projecten 1.4. Desinvesteringen: vijf panden in
Brusselse periferie 1.5. Verhuuractiviteit 1.6. Looptijd huurcontracten in
portefeuille | <ul style="list-style-type: none"> 2. Financiële jaarresultaten 2016 2.1. Geconsolideerde resultatenrekening 2.2. Geconsolideerde balans 2.3. Financiële structuur 3. Vooruitzichten 2017 4. Financiële kalender 2017 |
|--|---|

BIJLAGEN: Financiële staten

Alternatieve prestatie maatstaven en de term EPRA resultaat

Alternatieve prestatie maatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit persbericht maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatie maatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website www.intervest.be, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven". De alternatieve prestatie maatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn. Ten gevolge van deze richtlijn is de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat" niet langer bruikbaar. De benaming is daarom veranderd in "EPRA resultaat". Inhoudelijk is er geen verschil met de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat". EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten. Voor meer informatie wordt verwezen naar www.epra.com.

1. Operationele activiteiten in 2016

1.1. Algemene evoluties

Intervest Offices & Warehouses (hierna 'Intervest' genoemd) heeft in maart 2016 een stevig groeiplan aangekondigd. Tegen eind 2018 wil de vennootschap zorgen voor een **groei van de vastgoedportefeuille** tot circa € 800 miljoen, om dan € 500 miljoen in logistiek vastgoed en € 300 miljoen in kantoren te vertegenwoordigen. Hierbij zal de **strategische accentverschuiving** die enkele jaren geleden ingezet is naar een verhouding van 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen, gehandhaafd blijven. Dit **logistiek vastgoed** zal bij voorkeur gelegen zijn op de belangrijke logistieke assen waar Intervest reeds actief is, met name de as Antwerpen – Brussel – Nijvel en de as Antwerpen – Limburg – Luik. Andere locaties in België, Nederland en Duitsland komen eveneens in aanmerking.

In 3 jaar naar

€ 800 miljoen

De verhouding tussen de beide segmenten is op jaareinde 2016 49% kantoren en 51% logistieke gebouwen. Eind 2015 was deze verhouding nog 51% kantoren en 49% logistiek vastgoed. Over de laatste 5 jaar betekent dit een verschuiving van 15% van de kantorenportefeuille richting de markt van het logistiek vastgoed.

Verschuiving van

2% richting
logistiek vastgoed

De **strategie** van Intervest voor het logistieke segment is gericht op het investeren in moderne geclusterde logistieke sites op multimodaal bereikbare locaties of op herontwikkelingen. Dit met een brede geografische oriëntatie om de synergievoordelen voor zowel de klanten als Intervest te maximaliseren. De strategie van Intervest in de kantorenmarkt is gericht op het investeren in inspirerende multi-tenant kantoren op goed bereikbare locaties in grote agglomeraties in Vlaanderen. Gebouwen waar werken en beleving samen gaan met een service gerichte en flexibele benadering van de huurders. Verdere investeringen in logistiek vastgoed op strategische locaties vinden plaats in parallel met een heroriëntering in de kantorenportefeuille, door de desinvestering van niet-strategische panden en de herinvestering in gebouwen met een bijzonder karakter zowel op vlak van **multifunctionaliteit, architectuur, duurzaamheid als kwaliteit**. Dit, in combinatie met het reeds bestaande **actief asset management**, zal leiden tot een verbetering van de fundamenteën van de vastgoedportefeuille.

*Multifunctionaliteit,
architectuur, duur-
zaamheid en kwaliteit*

Actief asset management

In april 2016 heeft Intervest de herschikking in haar vastgoedportefeuille ingezet met de **desinvestering** van vier kantoorgebouwen en een semi-industrieel pand in de Brusselse periferie.

*Desinvestering 5
gebouwen*

Op vlak van **investeringen** heeft Intervest in 2016 haar kantorenpark Intercity Business Park in Mechelen uitgebreid met de aankoop van twee gebouwen, om zo de mogelijkheid te creëren om voor haar bestaande klanten op langere termijn de gepaste faciliteiten aan te bieden.

*Investeringen en
uitbreidingen*

Intervest positioneert zich in haar beide marktsegmenten "**beyond real estate**" en treedt op als een real estate partner die **verder gaat dan het louter verhuren van vierkante meters** kantoren of logistieke ruimte.

Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, kan Intervest de klanten 'ontzorgen' en meerwaarde bieden. De vele positieve reacties van de klanten op deze **turnkey solutions** sterken Intervest dan ook in het verder uitbouwen van deze aanpak.

*Meer dan
vierkante meters*

In het logistieke segment vertaalt dit zich in het meedenken met de klant op het vlak van huidige en toekomstige ruimtenoden. Zo zijn o.m. met Toyota Material Handling en Rogue Benelux, in nauwe samenwerking met de klant, projecten uitgewerkt om aan hun specifieke behoeften qua inrichting, indeling,

*Logistieke ruimtes
aanpassen op maat
van de klant*

combinatie met kantoren e.d. te beantwoorden.

Voor de **ontwikkeling van Herentals Logistics 3** met de nieuwbouw van een distributiecentrum van ongeveer 12.200 m², is in nauw overleg met Schrauwen Sanitair en Verwarming de complete inrichting van deze nieuwe logistieke site bepaald. Deze ontwikkeling zal in de loop van 2017 opgeleverd worden.

Greenhouse Antwerp is geopend in september 2016. Het is een innoverend gerenoveerd kantoorgebouw van Intervest in Berchem. In het oog springend is de groene gevel. Met zo'n 50.000 levende planten heeft het kantoorgebouw één van de grootste groene gevels op een kantoorgebouw in België. Greenhouse Antwerp is afgestemd op het huidige nieuwe werken, met een RE:flex ruimte voor start-ups en co-working, een ruim aanbod aan flexibele vergaderruimtes en een restaurant, het "Greenhouse Café".

Groene gevel

Ook de plannen voor **Greenhouse BXL**, de renovatie van de huidige Diegem Campus, zijn toonaangevend voor de richting waarin Intervest haar kantorenportefeuille wil laten evolueren. **Vernieuwende, inspirerende en servicegerichte concepten** waar werken een aangename beleving is, vormen daarbij de leidraad.

Heroriëntering kantoren naar inspirerende, vernieuwende omgevingen

In 2016 zijn **50 huurovereenkomsten** afgesloten of verlengd, goed voor 24% van de huurinkomsten. De huuractiviteit situeert zich voornamelijk in het logistieke segment.

Op 31 december 2016 bedraagt de **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intervest 91% wat 1% hoger is dan op jaareinde 2015. Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad in 2016 met 1% gestegen tot 96% en voor de kantorenportefeuille is de bezettingsgraad eveneens gestegen met 1% tot 86%.

Bezettingsgraad

91%

Voor boekjaar 2016 bedraagt het **EPRA resultaat** van Intervest € 29,0 miljoen. De daling met € 1,9 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar is hoofdzakelijk te wijten aan de desinvestering van vijf gebouwen in de Brusselse periferie, gecombineerd met lagere (éénmalige) wederinstaatstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders, dit deels gecompenseerd door lagere financieringskosten.

Rekening houdend met 16.784.521 dividendgerechtigde aandelen, betekent dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,73 voor het boekjaar 2016 ten opzichte van € 1,90 vorig jaar.

EPRA resultaat

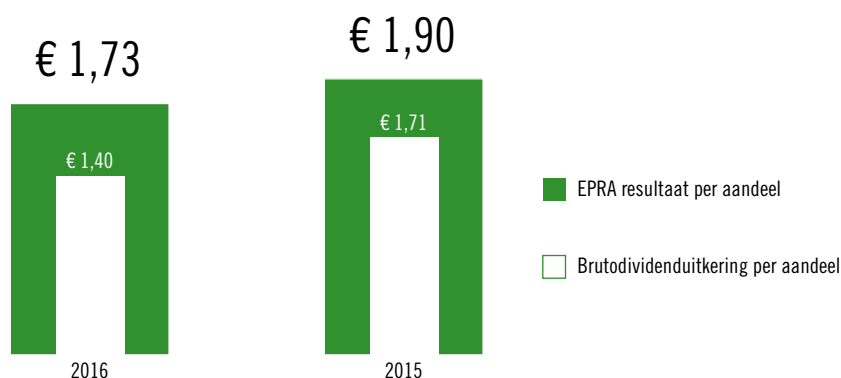
€ 1,73

Zonder rekening te houden met de éénmalige wederinstaatstellingsvergoeding van vertrekkende huurder Deloitte ten belope van € 2,5 miljoen in 2015, zou het onderliggend EPRA resultaat voor boekjaar 2015 € 28,4 miljoen bedragen hebben. Dit zou neergekomen zijn op € 1,74 per aandeel. Bijgevolg is het **onderliggend EPRA resultaat per aandeel** zonder wederinstaatstellingsvergoeding van € 1,73 voor boekjaar 2016 1 eurocent lager dan voor boekjaar 2015.

In het kader van haar aangekondigde groeistrategie heeft Intervest in maart 2016 besloten een brutodividend voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel. Voor boekjaar 2016 wordt aan de aandeelhouders bijgevolg een **brutodividend** van € 1,40 aangeboden (€ 1,71 voor boekjaar 2015). Dit komt neer op een pay-out ratio van 81% van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2016 (€ 23,90) biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 5,9%.

Brutodividend

€ 1,40



De aandeelhoudersstructuur van Intervest heeft in de loop van 2015 en begin 2016 belangrijke wijzigingen ondergaan. De **free float** is gestegen van 45% begin 2015 naar 82% op 31 december 2016, door de stelselmatige verkoop van de aandelenparticipatie aangehouden door NSI (voorheen meerderheidsaandeelhouder met 55%). De aandelen zijn geplaatst bij een brede basis van institutionele investeerders. Deze wijzigingen hebben de liquiditeit van het aandeel verhoogd en geven Intervest een betere toegang tot de kapitaalmarkten en schuldfinancieringen.

Freefloat naar
82%

Het **resultaat van het keuzedividend** in mei 2016 waarbij 57% van de aandeelhouders kiest voor aandelen, zorgt voor een versterking van het eigen vermogen en weerspiegelt het vertrouwen van de markt in Intervest.

57%
kiest voor keuzedividend

Op vlak van financieringen bestaat het beleid van Intervest uit het handhaven van een **schuldgraad** tussen 45% en 50%. Op jaareinde 2016 bedraagt de schuldgraad 45,7% en is daarmee 2,5% gedaald ten opzichte van jaareinde 2015 ten gevolge van de desinvesteringen van vastgoedbeleggingen en het succes van het keuzedividend. De **gemiddelde interestvoet** van de financieringen is in 2016 gedaald en bedraagt 3,1% voor het boekjaar 2016 ten opzichte van 3,5% voor vorig boekjaar. In de loop van 2017 dienen slechts 4% van de kredietlijnen van Intervest geherfinancierd te worden.

45,7%
schuldgraad

3,1%
gemiddelde financieringskost

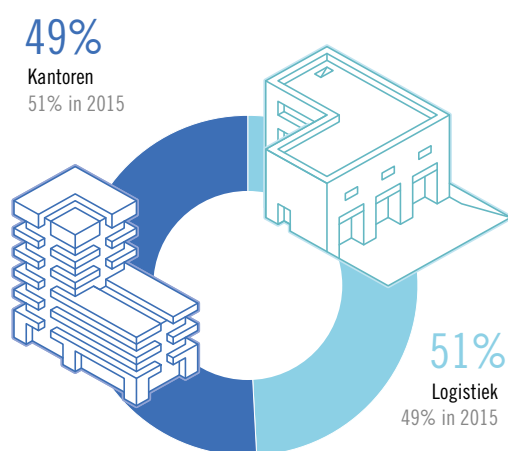
Als gevolg van de gewijzigde aandeelhoudersstructuur en om haar groeiplannen uit te voeren heeft Intervest in april 2016 een herschikking van haar **raad van bestuur** doorgevoerd. Op vlak van het **directiecomité** zijn Jean-Paul Sols, ceo en Inge Tas, cfo, volledig en exclusief beschikbaar voor Intervest sinds augustus 2016. Vanaf 1 mei 2016 is Marco Hengst als chief investment officer opgenomen in het directiecomité. Eind november 2016 heeft Luc Feyaerts te kennen gegeven na 8 jaar zijn functie en zijn mandaat als chief operating officer neer te leggen. Vanaf 31 maart 2017 zal het directiecomité bestaan uit de ceo, cfo en de cio.

Dedicated management

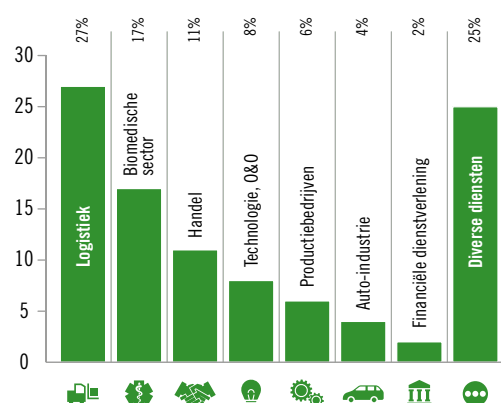
1.2. Evolutie vastgoedportefeuille

Intervest is wat haar investeringsbeleid 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 2016 is deze risicospreiding zoals hierna beschreven.

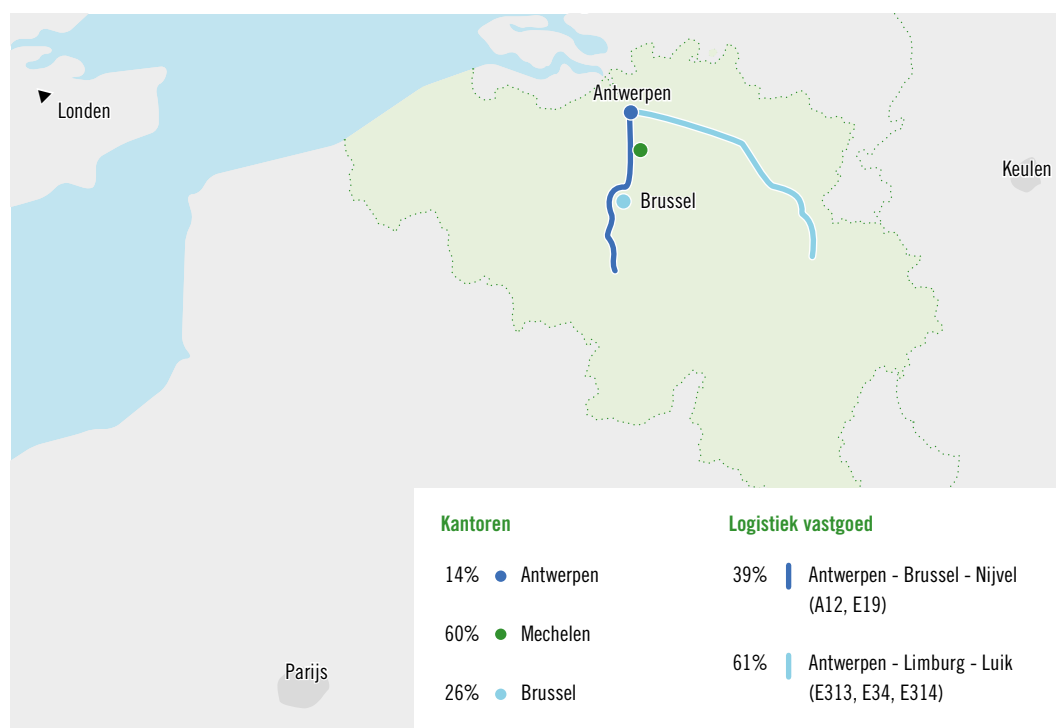
Aard van de portefeuille¹



Sectorale spreiding van de huurders²



Geografische spreiding in de portefeuille³



1 Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op jaareinde.

2 Percentages op basis van de jaarlijkse huurinkomsten.

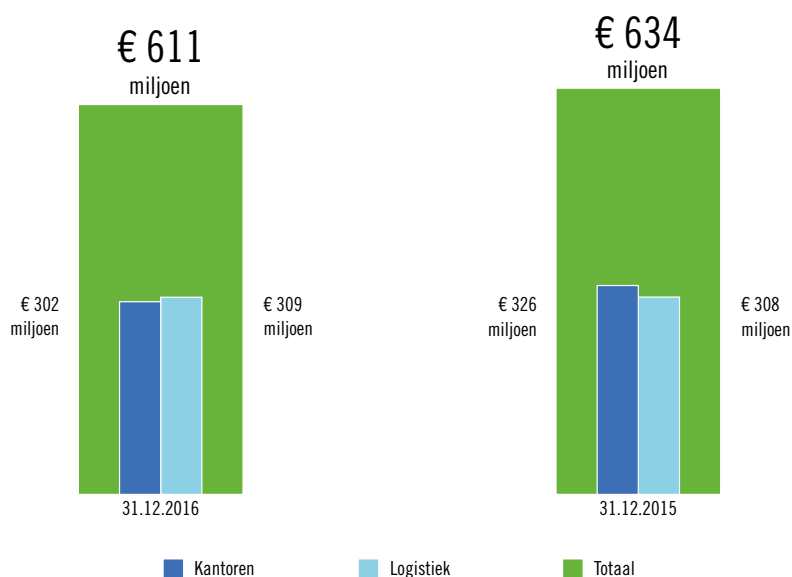
3 Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2016.

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van Intervest is in 2016 verminderd met € 23 miljoen en bedraagt op 31 december 2016 € 611 miljoen (€ 634 miljoen op 31 december 2015).

De reële waarde van de **logistieke portefeuille** is toegenomen met circa € 1 miljoen door € 4 miljoen toename van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille (nieuwe verhuringen, verlengingen van bestaande huurcontracten, aanscherping van de rendementen voor bepaalde toppanden), € 3 miljoen door investeringen en uitbreidingen in de bestaande logistieke portefeuille en € -6 miljoen door de desinvestering van een semi-industrieel gebouw in de Brusselse periferie.

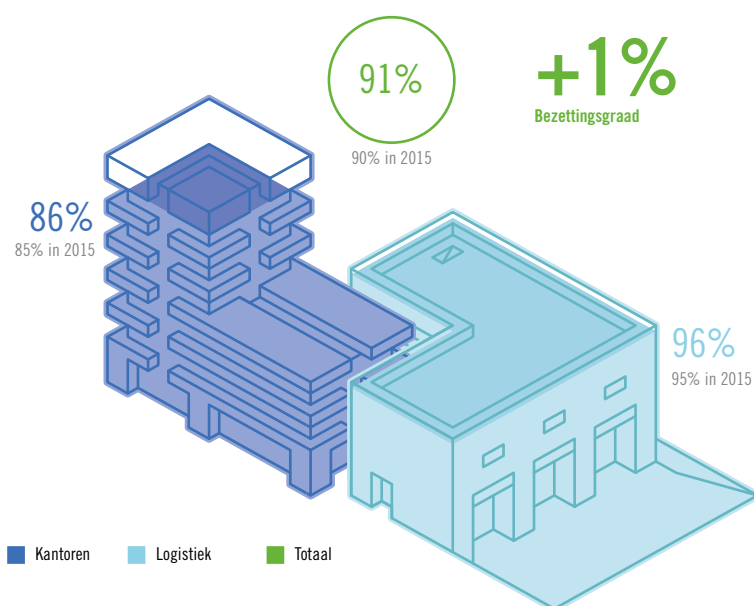
De reële waarde van de **kantorenportefeuille** is verminderd met circa € 24 miljoen voornamelijk door het gecombineerd effect van € -34 miljoen desinvesteringen van vier kantoorgebouwen, € 7 miljoen voor de verwerving van 2 uitbreidingen op Intercity Business Park in Mechelen, € -1 miljoen door de lichte afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille en € 4 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille.



De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 611 miljoen op 31 december 2016.

Bezettingsgraad

Op 31 december 2016 bedraagt de totale **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intervest 91%, een toename met 1% ten opzichte van de situatie op 31 december 2015. De bezettingsgraad bedraagt 86% in de kantorenportefeuille of een stijging met 1% ten opzichte van 31 december 2015 en 96% in de logistieke portefeuille of eveneens een stijging met 1% ten opzichte van jaareinde 2015.



De totale bezettingsgraad van Intervest is met 1% toegenomen in 2016 en bedraagt 91%.



▲ Intercity Business Park - Biocartis

1.3. Investerings en projecten

In 2016 heeft Intervest gefocust op de groei van de **logistieke vastgoedportefeuille** met als strategische doelstelling de logistieke portefeuille op termijn te laten groeien tot deze circa 60% van de totale vastgoedportefeuille zal uitmaken. In Luik is de logistieke site uitgebreid met de nieuwbouw van een crossdockmagazijn van circa 3.600 m². In Herentals zijn de werken gestart voor de nieuwbouw van circa 12.200 m² magazijn. Investerings

in het **kantoreensegment** zijn in 2016 gebeurd ter versteviging en verankering van haar positie in Mechelen door de aankoop van twee gebouwen op Intercity Business Park. In Berchem is Greenhouse Antwerp met een 2e RE:flex geopend. De werkzaamheden voor Greenhouse BXL met een 3e RE:flex, zijn in het eerste kwartaal van 2017 gestart.

Uitbreidingen in Intercity Business Park in Mechelen

Intervest heeft in 2016 haar kantorenpark Intercity Business Park in Mechelen uitgebreid met de aankoop van 2 gebouwen.



▲ Intercity Business Park -
Aankoop Generaal de Wittelaan 11C

In augustus 2016 heeft Intervest het gebouw gelegen aan de Generaal de Wittelaan 11C in Mechelen aangekocht ter uitbreiding van haar bestaande investeringen in Intercity Business Park. Het gebouw grenst aan de bestaande gebouwen van Intervest op deze locatie. In Intercity Business Park is Intervest reeds eigenaar van circa 42.500 m² bedrijfsruimte die verhuurd is aan een 40-tal bedrijven waaronder een aantal grote bedrijven in de biomedische sector zoals Biocartis, Galàpagos, SGS Belgium en LabCorp.

Het gebouw op Generaal de Wittelaan 11C in Mechelen omvat 6.990 m² opslag, 1.358 m² kantoren en sociale ruimtes en 135 parkings. De grondoppervlakte bedraagt 13.578 m².

De investering inclusief aankoopkosten bedraagt circa € 5,9 miljoen. Het gebouw is volledig verhuurd aan Spring Global Mail (Post NL) en genereert jaarlijkse huurinkomsten van circa € 0,4 miljoen.



▲ Intercity Business Park -
Aankoop Generaal de Wittelaan 9/5

Intervest heeft in december 2016 een verdere uitbreiding van Intercity Business Park gerealiseerd door de aankoop van een klein naastgelegen pand op Generaal de Wittelaan 9/5. Dit pand heeft een gemengde functie met 1.382 m² opslag, 1.850 m² kantoren en 23 parkeerplaatsen. Het gebouw is momenteel niet verhuurd. Deze investering inclusief aankoopkosten bedraagt circa € 1,4 miljoen.

Deze investeringen creëren de mogelijkheid om bestaande klanten op langere termijn de gepaste faciliteiten te blijven aanbieden en om deze locatie verder op te waarderen.

Greenhouse Antwerp, met 2^e RE:flex

In september 2016 heeft Intervest Greenhouse Antwerp met een 2e RE:flex officieel geopend.

▼ Greenhouse Antwerp



Met de inhuldiging van Greenhouse Antwerp en de 2e RE:flex heeft Intervest een volgende stap gezet in de heroriëntering in de kantorenportefeuille. De innoverende renovatie van dit gebouw gelegen aan de Uitbreidingstraat 66 in Berchem, een gebouw uit 1988, past volledig in de strategie van de heroriëntering in de kantorenportefeuille.

Greenhouse Antwerp is afgestemd op het huidige nieuwe werken. Op de eerste twee verdiepingen biedt RE:flex ruimte voor start-ups, co-working, overflowruimte voor klanten en gemeenschappelijke vergaderruimtes. Naast de renovatie van de technische installaties en de binneninrichting heeft ook de buitenkant van het gebouw een compleet vernieuwd en uniek uitzicht gekregen.



De gehele voorgevel is nu voorzien van een 'groene gevel' of verticale plantentuin met 50.000 levende planten, één van de grootste groene gevels op een kantoorgebouw in België. De groene gevel helpt de luchtverontreinigende stoffen zoals fijnstofdeeltjes en koolstofdioxide te verminderen. Daarnaast vermindert de vegetatie de windsnelheid langs gevels. Studies tonen aan dat verticaal groen een positief effect heeft op de isolerende eigenschappen van gebouwen. Deze eigenschappen leiden met de combinatie van substraat, planten en de ingebedde lucht in het groene gevelsysteem tot een goede geluidsisolatie.

Greenhouse Antwerp is zowel qua technische voorzieningen als qua inrichting compleet gerenoveerd. Het gebouw heeft een verhuurbare oppervlakte van 5.727 m². De totale investering, gespreid over boekjaar 2015 en 2016, bedraagt circa € 4 miljoen.

▲ Greenhouse Antwerp - RE:flex Berchem

“Het nieuwe werken kan zorgen voor een betere balans tussen werk en privéleven. Uiteraard hebben we dan aangename en inspirerende omgevingen nodig. RE:flex speelt hier helemaal op in.”

PHILIPPE MUYTERS, VLAAMS MINISTER VAN WERK, ECONOMIE, INNOVATIE EN SPORT

De herinrichting binnen is een realisatie van de eigen interieurarchitecten van Intervest. Intervest positioneert zich in haar marktsegmenten niet alleen als een verhuurder van louter m², maar zorgt ook voor een brede waaier aan diensten en voorzieningen waaronder turnkey solutions. In het gebouw is geheel in de stijl van de renovatie door Intervest eveneens een restaurant ingericht, Greenhouse Café, uitgebaat door Cook & Style.

Greenhouse BXL, met 3^e RE:flex

Na de succesvolle en vernieuwende heroriëntering van Greenhouse Antwerp voorziet Intervest eveneens een heroriëntering van Diegem Campus waarbij deze zich als Greenhouse BXL duidelijk zal onderscheiden van het klassieke kantorenaanbod.

Begin 2017 zijn met het vertrek van huurder Deloitte de kantoorgebouwen van Diegem Campus vrijgekomen. Het gebouw op Berkenlaan 6 is in het eerste semester van 2016 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.

De bouwvergunning voor deze herontwikkeling is ontvangen en de werkzaamheden starten in het eerste kwartaal van 2017. Het uitgewerkte concept is erop gericht om ontmoeting en interactie te stimuleren. Het straalt professionaliteit uit, stimuleert kruisbestuiving, laat een hoge mate van

flexibiliteit toe, brengt rust, stelt service centraal, is energie-efficiënt en zet in op bereikbaarheid.

Een nog te bouwen patio zal fungeren als een levendige ontmoetingsplek met mogelijkheden voor het organiseren van events. Het "nieuwe werken" wordt in het complex geïntegreerd door een co-working lounge en inspiratieplekken te combineren. De inrichting is er ook op gericht om interactie tussen bezoekers en gebruikers onderling te stimuleren. Er zijn onder meer een Grand Café, een restaurant, grotere gemeenschappelijke vergaderzalen en een auditorium voorzien. De gebruikers kunnen ook beroep doen op een service desk die zal garant staan voor een persoonlijke benadering in functie van de behoeften van de klant.

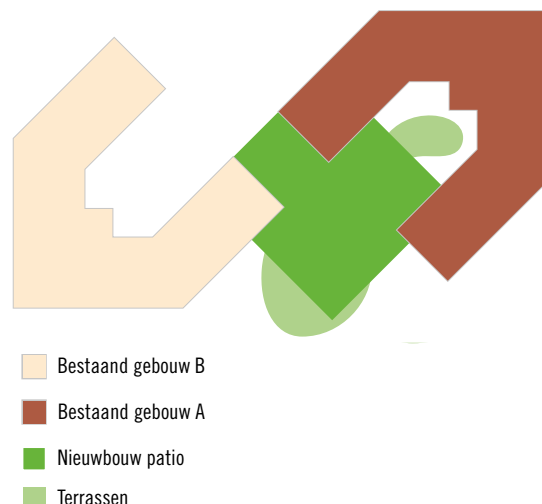
De totale geplande investering, voorzien voor boekjaar 2017 bedraagt circa € 8 miljoen. De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de vennootschap.

In 2016 is Intervest gestart met de herontwikkeling van de kantoorste Diegem Campus tot Greenhouse BXL met een 3^e RE:flex.



▲ Greenhouse BXL - Artist impression

▼ Greenhouse BXL - Plattegrond



Logistiek herontwikkelingsproject Herentals Logistics 3

Intervest herontwikkelt Herentals Logistics 3 met de nieuwbouw van een distributiecentrum van circa 12.200 m², voor Schrauwen Sanitair en Verwarming.



▲ Herentals Logistics 3 - Artist impression

Deze geplande investering van circa € 4 miljoen kadert in de groeistrategie van Intervest om haar portefeuille in logistiek vastgoed verder uit te bouwen op een klantgedreven wijze door o.m. ontwikkelingen op multimodaal bereikbare plaatsen. Intervest toont hiermee meer te zijn dan een aanbieder van louter m², ook in logistiek vastgoed.

De site is gelegen op één van de belangrijkste logistieke corridors in België, naast de oprit van de E313, met zichtlocatie. Het nieuwe distributiecentrum omvat circa 9.000 m² magazijn, 2.000 m² mezzanine en 1.500 m² sociale ruimten en kantoren. De site biedt bovendien verdere uitbreidingsmogelijkheden voor een bijkomend magazijn van ongeveer 8.000 m².

Met de huurder, Schrauwen Sanitair en Verwarming, is een langetermijnhuurovereenkomst getekend voor 15 jaar met een eerste opzegmogelijkheid na 9 jaar. Met deze belangrijke uitbreiding van de magazijnruimte worden de activiteiten van Schrauwen Sanitair en Verwarming verankerd in Herentals.

Verwacht wordt dat het project kan opgeleverd worden medio 2017. De nodige vergunning is verkregen en de werken zijn begin 2017 gestart.

“Dit project sluit naadloos aan bij de strategie om in het segment van het logistiek vastgoed ook te groeien door herontwikkelingen in de eigen portefeuille.

Deze investering is bovendien uitgewerkt in nauwe samenwerking met de toekomstige klant, waarmee Intervest eens te meer aantoon verder te kijken dan het louter aanbieden van m² en oplossingen zoekt op maat van haar klanten.”

Uitbreiding van de logistieke site in Luik met nieuwbouw crossdockmagazijn

Intervest breidt haar logistieke site in Luik uit voor haar bestaande huurders

In het tweede semester van 2016 heeft Intervest haar bestaande logistieke site in Luik uitgebreid met een nieuwbouwontwikkeling. Deze uitbreiding was noodzakelijk om de groei van de reeds aanwezige huurders CooperVision Distribution en Vincent Logistics op de bestaande locatie te faciliteren.

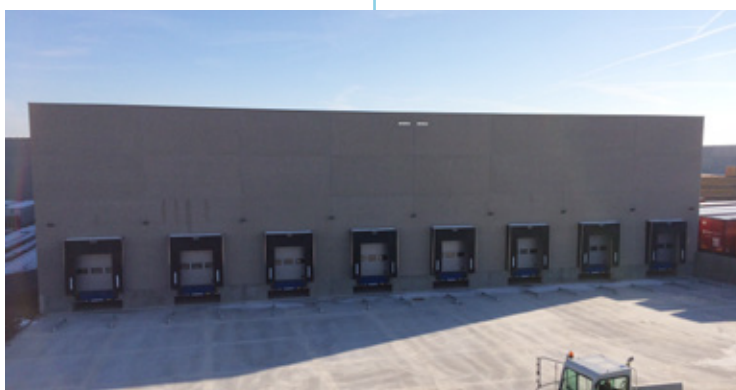
De nieuwbouw is een crossdockmagazijn met een beperkte opslagcapaciteit van circa 3.600 m².

De werken zijn afgerond voor jaareinde 2016 en het gebouw is opgeleverd en in gebruik genomen.

De investering bedraagt circa € 2,3 miljoen. Dit project levert huurinkomsten op vanaf 1 januari 2017. Tegelijkertijd zijn ook de termijnen van de huurcontracten voor de andere gebouwen op de site verlengd voor lange termijn.



▲► Luik - Uitbreiding



1.4. Desinvesteringen: vijf panden in Brusselse periferie

Intervest heeft in het eerste semester van 2016 vier kantoorgebouwen en een semi-industrieel gebouw in de Brusselse periferie verkocht.

Visie

Intervest heeft deze vijf gebouwen gedesinvesteerd gezien deze panden een uitzonderlijk risicoprofiel hadden in vergelijking met andere gebouwen in de portefeuille. De gebouwen hebben een leeftijd tussen 15 en 25 jaar en zouden renovatiewerken vereisen, zonder dat deze renovatiewerken uitzicht gaven op hogere huurprijzen in de toekomst omwille van de aanzienlijke leegstand in deze delen van de Brusselse periferie. Verder waren deze gebouwen voor Intervest arbeidsintensieve gebouwen op vlak van asset management door het aantal huurders en de lage bezettingsgraad.

Vastgoedtransactie

De desinvestering betreft de kantoorgebouwen “Brussels 7” in Strombeek-Bever, “Park Station” en “Hermes Hills” in Diegem en “3T Estate” in Vilvoorde. Het semi-industrieel gebouw “Berchem Technology Center” is gelegen in Sint-Agatha-Berchem.

De totale oppervlakte van de gedesinvesteerde gebouwen bestond uit circa 32.900 m² kantoren, 4.000 m² opslagruimte, 2.500 m² archiefruimte en 770 parkeerplaatsen. De bezettingsgraad van deze vijf gedesinvesteerde gebouwen was op het ogenblik van desinvestering 67%. De gedesinvesteerde kantoorgebouwen hadden een gemiddelde bezettingsgraad van 65%, die per 1 januari 2017 zou gedaald zijn tot 60% na het vertrek van huurder Deloitte in Hermes Hills. De bezettingsgraad van het semi-industrieel gebouw in Sint-Agatha-Berchem was 84% op het ogenblik van de desinvestering.

Intervest heeft deze gebouwen gedesinvesteerd met een aanzienlijke minderwaarde ten opzichte van de taxatiewaarde. De verkoopprijs bedraagt € 27 miljoen (exclusief taksen en aankoopkosten) wat 32% lager is dan de boekwaarde (reële waarde) van deze panden op 31 december 2015 die € 40 miljoen bedroeg.

Impact van de transactie

Deze verkooptransactie heeft het aandeel kantoren doen dalen met 2% tot 49%. Het logistiek vastgoed maakt 51% uit van de portefeuille (respectievelijk 51% en 49% op 31 december 2015).

De impact van deze transactie op de taxatiewaarde van de resterende kantoren in de portefeuille van Intervest blijft beperkt tot een waardedaling van € 1,2 miljoen die in de jaarcijfers van 2016 verwerkt is.

De gebouwen maakten 6% uit van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en vertegenwoordigden een jaarlijks huurinkomen van circa € 2,9 miljoen. Door het vertrek van Deloitte in Hermes Hills zou dit voor boekjaar 2017 teruggevallen zijn tot circa € 2,3 miljoen op jaarbasis.

Het effect van deze verkooptransactie op het EPRA resultaat is circa 9 euro-cent per aandeel negatief op jaarbasis. Voor boekjaar 2016 bedraagt dit effect 6 eurocent. Het negatieve effect van deze transactie op de nettowaarde (reële waarde) per aandeel is circa 80 eurocent.

1.5. Verhuuractiviteit

Intervest heeft opnieuw een erg actief jaar gekend in 2016 op vlak van **verhuringen**: 24% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten zijn verlengd of vernieuwd. In totaal zijn 50 verhuurtransacties afgesloten voor 216.980 m² met nieuwe of zittende huurders, voornamelijk in de logistieke portefeuille. In 2015 was dit 19% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten in 62 transacties, goed voor 117.612 m².

De verhuuractiviteit van Intervest heeft zich ook in 2016 vooral toegespitst op **verlengingen** van bestaande huurovereenkomsten. In totaliteit zijn in 2016 circa 20% van de jaarlijkse netto-huurinkomsten van de vastgoedvennootschap verlengd ten opzichte van 15% in 2015.

Verhuringen aan **nieuwe huurders** in 2016 bedragen 4% van de totale netto-huurinkomsten van de vennootschap, ten opzichte van eveneens 4% in 2015.

In 2016 zijn 50 huurovereenkomsten afgesloten of verlengd, goed voor 24% van de huurinkomsten.

Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

▼ Wilrijk 2 - Toyota Material Handling



▼ Inter Access Park - Edwards Lifesciences



In de logistieke portefeuille van Intervest is in 2016 veel activiteit geweest op het vlak van verhuringen. Er zijn nieuwe huurders aangetrokken voor 7% van de jaarlijkse huurinkomsten van dit segment en verlengingen met bestaande huurders voor 35%. In totaal is voor circa 204.000 m² aan huurtransacties afgesloten (op een totale logistieke portefeuille van circa 500.000 m²).

Nieuwe huurders

In de logistieke portefeuille van Intervest zijn in 2016 voor een oppervlakte van 38.029 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in 6 transacties. Vergeleken met 2015 is dit een stijging toen er voor een oppervlakte van 24.966 m² huurovereenkomsten afgesloten zijn in 5 transacties.

De belangrijkste transacties in 2016 zijn verhuringen aan:

- Delhaize Group in Puurs voor 16.536 m²
- Schrauwen Sanitair en Verwarming op Herentals Logistics 3 (nieuwbouw) voor circa 12.200 m²
- Rogue Benelux in Schelle voor 5.035 m²
- Ikea Belgium in Wilrijk voor 3.653 m².

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille zijn in 2016 voor een oppervlakte van 165.575 m² huurovereenkomsten verlengd of uitgebreid in 12 transacties. Over dezelfde periode in 2015 is een oppervlakte van 54.478 m² heronderhandeld in 9 transacties.

De belangrijkste transacties in 2016 zijn:

- verlenging van Nike Europe Holding in Herentals Logistics 2 voor 50.912 m²
- verlenging en uitbreiding van Vincent Logistics in Luik voor 27.967 m²
- verlenging en uitbreiding van CooperVision Distribution in Luik voor 16.096 m²
- verlenging van Pharma Logistics in Huizingen voor 17.478 m²
- verlenging van DHL Supply Chain (Belgium) in Opglabbeek voor 14.660 m²
- uitbreiding van Toyota Material Handling in Wilrijk voor 12.419 m² (2 transacties).



▲ Puurs - Delhaize Group

Verhuuractiviteit in de kantorenportefeuille

In de kantorenportefeuille heeft de activiteit zich voornamelijk geconcentreerd op verlengingen met bestaande huurders en dit vooral in de kantoorparken in Mechelen. Er zijn nieuwe huurders aangetrokken voor 1% van de jaarlijkse huurinkomsten van dit segment en verlengingen met bestaande huurders voor 6%. In totaal is voor circa 13.000 m² aan huurtransacties afgesloten (op een totale kantorenportefeuille van ongeveer 209.000 m²).

Nieuwe huurders

In 2016 zijn in de kantorenportefeuille van Intervest voor een totale oppervlakte van 3.431 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten en zijn hiermee 11 nieuwe huurders aangetrokken voornamelijk in Mechelen en Antwerpen (in jaar 2015, 12 nieuwe huurders voor een totale oppervlakte van 4.693 m²).

De belangrijkste transacties in 2016 zijn verhuringen aan:

- Bluebee Belgium op Mechelen Campus voor 574 m²
- VIBA op Mechelen Campus voor 425 m²
- Sundio Group Belgium in Antwerpen Gateway House voor 367 m²
- Cook & Style in Berchem Greenhouse Antwerp voor 365 m²
- DPS Engineering Belgium op Mechelen Campus voor 279 m²
- Elma Multimedia op Mechelen Intercity Business Park voor 274 m²

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantorenportefeuille zijn in 2016 voor een oppervlakte van 9.944 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 21 transacties. Over dezelfde periode in 2015 is een oppervlakte van 33.475 m² heronderhandeld in 36 transacties.

De belangrijkste transacties in 2016 zijn:

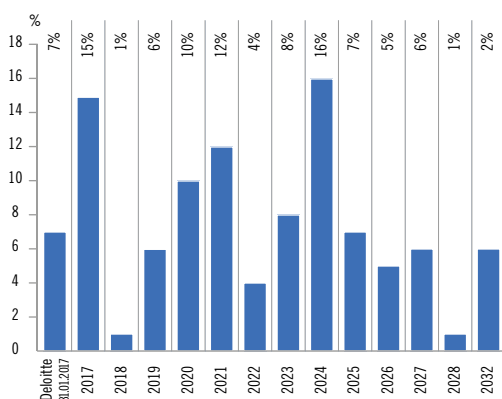
- uitbreiding van Galápagos op Mechelen Campus voor 1.732 m² (in 2 transacties)
- verlenging van Imperial Tobacco Benelux op Mechelen Campus voor 1.506 m²
- verlenging van Karel de Grote Hogeschool in Antwerpen Gateway House voor 1.431 m²
- uitbreiding van Biocartis op Mechelen Intercity Business Park voor 1.017 m²
- verlenging van Edwards Lifesciences in Dilbeek Inter Access Park voor 771 m²
- verlenging van Haskoning DHV Belgium op Mechelen Campus voor 622 m²
- verlenging van KBC Bank op Mechelen Intercity Business Park voor 583 m².



▲ Mechelen Campus - Galápagos

1.6. Looptijd huurcontracten in portefeuille

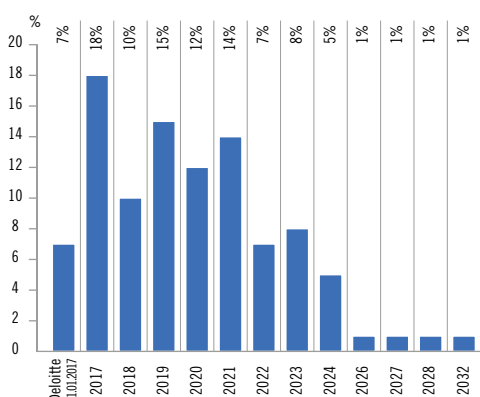
Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. 22% van de contracten heeft, op basis van de jaarhuur, een eindvervaldatum in het jaar 2017. Hiervan is 7% toe te schrijven aan het aflopen van de contracten van Deloitte in Diegem op 31 januari 2017. Er lopen met meerdere van de andere huurders gesprekken en onderhandelingen voor de verlenging van de overeenkomsten.

In 2018 komt slechts 1% van de contracten op eindvervaldatum en in 2019 slechts 6%.

Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



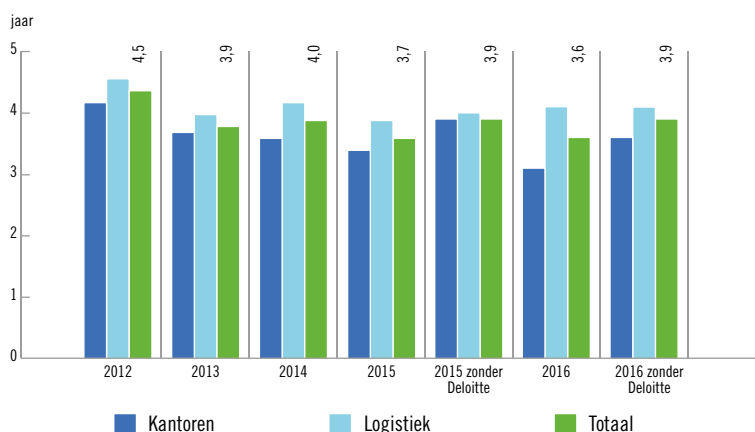
Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben deze huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. De grafiek toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag). Daar Intervest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

De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2016 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 2017 komt 25% van de contracten op tussentijdse- of eindvervaldatum, waarvan 12% in de kantorenportefeuille en 13% in het logistiek vastgoed. Een deel daarvan heeft te maken met het aflopen van de contracten van Deloitte in Diegem, gezien dit 7% van de totale portefeuille uitmaakt. Voor de overige contracten op tussentijdse of eindvervaldatum (5% in de kantorenportefeuille verspreid over meerdere kleinere huurcontracten en 13% 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.

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum¹

Volledige portefeuille

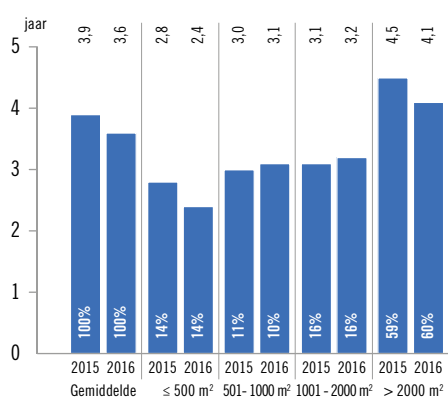


Op 31 december 2016 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de volledige portefeuille 3,9 jaar, gelijk aan deze op 31 december 2015.

¹ In de berekeningen van de resterende contractduur wordt geen rekening gehouden met de contracten van Deloitte die op 31 januari 2017 eindigen (7% van de huurinkomsten op jaarbasis). Om de vergelijkbaarheid met vorig boekjaar te waarborgen zijn de cijfers van 2015 ook zonder de contracten van Deloitte toegevoegd.

Kantoren

Op 31 december 2016 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 3,6 jaar ten opzichte van 3,9 jaar op 31 december 2015. Voor oppervlakten groter dan 2.000 m² is dit 4,1 jaar ten opzichte van 4,5 jaar op 31 december 2015.



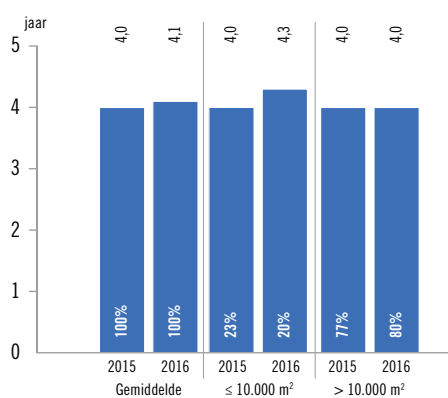
Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde resterende huurperiode tot de eerstvolgende vervaldag 3,6 jaar op 31 december 2016 ten opzichte van 3,9 jaar op 31 december 2015. Uit de grafiek kan duidelijk worden afgeleid dat de gemiddelde resterende huurperiode stijgt naarmate de huurder een grotere oppervlakte heeft. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 60% van de kantorenportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de totale huurinkomstestroom, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 januari 2017) gemiddeld pas over 4,1 jaar.



▲ Mechelen Campus - Cochlear

Logistiek vastgoed

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten 4,1 jaar op 31 december 2016 ten opzichte van 4,0 jaar op 31 december 2015.



Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,1 jaar op 31 december 2016, ten opzichte van 4,0 jaar op 31 december 2015. Deze stijging is voornamelijk afkomstig van de verlenging van enkele grote contracten en de verhuring aan Schrauwen Sanitair en Verwarming op Herentals Logistics 3 met een eerstvolgende breakdatum binnen 9 jaar.

Voor grote huurders (boven 10.000 m² opslagruimte) ligt de eerstvolgende vervaldag gemiddeld over 4,0 jaar (4,0 jaar op 31 december 2015).



2. Financiële jaarresultaten 2016

2.1. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	2016	2015
Huurinkomsten	45.280	46.147
Met verhuur verbonden kosten	-157	30
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	490	2.848
Vastgoedresultaat	45.613	49.025
Vastgoedkosten	-5.242	-5.319
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-2.145	-1.624
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	38.226	42.082
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-12.798	125
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.425	-5.347
Ander portefeuilleresultaat	363	-243
Operationeel resultaat	28.216	36.617
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-9.147	-10.913
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.547	558
Belastingen	-34	-310
NETTORESULTAAT	20.582	25.952
Toelichting:		
EPRA resultaat	29.044	30.859
Portefeilleresultaat	-10.009	-5.465
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.547	558

Analyse van de resultaten¹

Voor het boekjaar 2016 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest € 45,3 miljoen en zijn hiermee met 2% verminderd ten opzichte van het boekjaar 2015 (€ 46,1 miljoen). De afname met € 0,9 miljoen volgt voornamelijk uit de heroriëntering van de kantorenportefeuille die geleid heeft tot de desinvestering van een portefeuille van vijf niet-strategische gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016. Deze desinvestering heeft gezorgd voor een afname van de huurinkomsten van de vennootschap met € 1,5 miljoen in 2016. Deze daling is deels gecompenseerd door nieuwe investeringen in vastgoedbeleggingen en indexaties van bestaande huurovereenkomsten.

Vermindering van de huurinkomsten in 2016 door de desinvestering van een portefeuille van vijf niet-strategische gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016.

De met **beheer verbonden kosten en opbrengsten** vertonen in 2016 een opbrengst van € 0,5 miljoen (€ 2,8 miljoen). De afname van € 2,3 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar heeft betrekking op de eenmalige inresultaatname in 2015 van de wederinstaatstellingsvergoeding voor een bedrag van € 2,5 miljoen, van vertrekkende huurder Deloitte in de kantorenportefeuille.

De **vastgoedkosten** bedragen voor boekjaar 2016 € 5,2 miljoen en zijn daarmee op hetzelfde niveau gebleven als in 2015 (€ 5,3 miljoen). Hierbij zijn de leegstandskosten voor niet-verhuurde gebouwen afgenomen in 2016 met € 0,3 miljoen door de desinvestering van vijf gebouwen met een beduidende leegstand. De beheerskosten van het vastgoed zijn in 2016 toegenomen met € 0,2 miljoen door een uitgebreider personeelsbestand voor het beheer van het vastgoed.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 2,1 miljoen voor boekjaar 2016 (€ 1,6 miljoen). De toename met € 0,5 miljoen is voornamelijk het gevolg van een uitgebreider directiecomité en personeelsbestand, alsook van hogere huisvestingskosten en toegenomen marketing- en publiciteitsactiviteiten.

De daling van de huurinkomsten ten gevolge van de heroriëntering van de kantorenportefeuille, gecombineerd met de lagere wederinstaatstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders en de toename van de algemene kosten, zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in 2016 daalt met € 3,9 miljoen of circa 9% tot € 38,2 miljoen (€ 42,1 miljoen). Hierdoor bedraagt de operationele marge van Intervest 84% voor boekjaar 2016 (91%).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt in 2016 € -12,8 miljoen en bevat de minderwaarde gerealiseerd op de desinvestering van vijf gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016.

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2015.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** zijn in 2016 positief en bedragen € 2,4 miljoen in vergelijking met negatieve variaties van € -5,3 miljoen in 2015. Deze toename met 0,4% van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (zonder rekening te houden met nieuwe acquisities en met desinvesteringen) is voornamelijk het gevolg van:

- € -1,4 miljoen door de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met 0,6%, voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie
- € 3,8 miljoen of 1,2% door de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten, alsook door de aanscherping van de rendementen voor bepaalde toppanden van de vennootschap.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges))** bedraagt in 2016 € -9,1 miljoen (€ -10,9 miljoen). De daling van de financieringskosten met € 1,8 miljoen volgt hoofdzakelijk uit de desinvestering van vijf gebouwen in juni 2016 voor een bedrag van € 27 miljoen en uit de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen in juni 2015.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap bedraagt 3,1% inclusief bankmarges voor het boekjaar 2016 (3,5%).

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** bevatten de wijziging in de marktwaarde van de financiële derivaten die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 1,5 miljoen (€ 0,6 miljoen).

De daling van de **belastingen** met € 0,3 miljoen is het gevolg van de fusie door overneming in februari 2016 van de dochtervennootschap Stockage Industriel, eigenaar van de logistieke site in Luik.

Het **nettoresultaat** van Intervest van het boekjaar 2016 bedraagt € 20,6 miljoen (€ 26,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 29,0 miljoen (€ 30,9 miljoen); de daling met € 1,9 miljoen is hoofdzakelijk te wijten aan de desinvestering van vijf gebouwen in de Brusselse periferie ten gevolge van de heroriëntering van de kantorenportefeuille, gecombineerd met de lagere wederinstaatstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders en een uitgebreider personeelsbestand, dit deels gecompenseerd door nieuwe investeringen, lagere financieringskosten en een daling van de belastingkost
- het **portefeuilleresultaat** van € -10,0 miljoen (€ -5,5 miljoen) hoofdzakelijk door de minderwaarde van € -12,8 miljoen gerealiseerd op de desinvestering van vijf gebouwen in de Brusselse periferie en de positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor € 2,4 miljoen
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € 1,5 miljoen (€ 0,6 miljoen).

Voor het boekjaar 2016 betekent dit voor Intervest een EPRA resultaat van € 29,0 miljoen (€ 30,9 miljoen). Rekening houdend met 16.784.521 aandelen geeft dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,73 ten opzichte van € 1,90 per aandeel voor boekjaar 2015.

Zonder rekening te houden met de éénmalige toegekende wederinstandstellersvergoeding van vertrekkende huurder Deloitte ten belope van € 2,5 miljoen in 2015, zou het EPRA resultaat voor boekjaar 2015 € 28,4 miljoen bedragen hebben. Dit zou neergekomen zijn op € 1,74 per aandeel. Bijgevolg is het EPRA resultaat per aandeel van € 1,73 voor boekjaar 2016 1 eurocent lager dan voor boekjaar 2015 zonder éénmalige wederinstandstellersvergoeding.

In het kader van haar aangekondigde groeistrategie heeft Intervest in maart 2016 besloten een bruto-dividend voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel.¹

Voor boekjaar 2016 zal aan de aandeelhouders bijgevolg een **brutodividend** van € 1,40 aangeboden worden (€ 1,71 voor boekjaar 2015). Dit komt neer op een pay-out ratio van 81%² van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2016 (€ 23,90) biedt dit de aandeelhouders een **bruto-dividendrendement** van 5,9%.

RESULTAAT PER AANDEEL	2016	2015
Aantal aandelen op jaareinde	16.784.521	16.239.350
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.784.521	16.200.911
Nettoresultaat (€)	1,23	1,60
EPRA resultaat (€)	1,73	1,90
Uitkeringspercentage (%)	81%	90%
Brutodividend (€)	1,40	1,71
Percentage roerende voorheffing*	30%	27%
Nettodividend (€)	0,9800	1,2483

* De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de Programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016, vanaf 1 januari 2017 verhoogd van 27% naar 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen).

- 1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergaderingen te houden in 2017, 2018 en 2019.
- 2 Intervest Offices & Warehouses is een gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen.

2.2. Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2016	31.12.2015
ACTIVA		
Vaste activa	612.373	635.218
Vlottende activa	12.790	13.181
Totaal activa	625.163	648.399
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	326.085	321.736
Kapitaal	152.948	147.980
Uitgiftepremies	90.821	84.220
Reserves	61.734	63.549
Nettoresultaat van het boekjaar	20.582	25.954
Minderheidsbelangen	0	33
Verplichtingen	299.078	326.663
Langlopende verplichtingen	223.953	231.467
Kortlopende verplichtingen	75.125	95.196
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	625.163	648.399

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.12.2016	31.12.2015
Aantal aandelen in omloop op jaareinde	16.784.521	16.239.350
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,43	19,81
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,37	20,75
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	19,60	20,09
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	23,90	24,37
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	23%	23%
Schuldgraad (max. 65%)	45,7%	48,2%

Actief ¹

*De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt
€ 611 miljoen op 31 december 2016.*

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de vennootschap is in 2016 verminderd met € 23 miljoen en bedraagt op 31 december 2016 € 611 miljoen (€ 634 miljoen). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2016 volgende evoluties gekend.

- De toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met circa € 1 miljoen of 0,3% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2015, die hoofdzakelijk het gecombineerd effect is van:
 - € 4 miljoen of 1,2% door de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten, alsook door de aanscherping van de rendementen voor bepaalde toppanden van de vennootschap
 - € 3 miljoen door investeringen en uitbreidingen in de bestaande logistieke portefeuille
 - € -6 miljoen door de desinvestering van een semi-industrieel gebouw in de Brusselse periferie dat op 31 december 2015 een reële waarde had van € 6 miljoen.
- De daling van de reële waarde van de **kantorenportefeuille** met circa € 24 miljoen of 7% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2015, die voornamelijk het gecombineerd effect is van:
 - € -34 miljoen door de desinvestering van vier kantoorgebouwen in de Brusselse periferie die op 31 december 2015 een reële waarde hadden van € 34 miljoen
 - € 7 miljoen voor de verwerving van 2 uitbreidingen op Intercity Business Park in Mechelen
 - € -1 miljoen of 0,6% als gevolg van de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille, voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie
 - € 4 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille.

De **vlottende activa** bedragen € 13 miljoen en bestaan hoofdzakelijk voor € 7 miljoen uit handelsvorderingen (waarvan € 4 miljoen voor vooruitfacturaties van huren voor het boekjaar 2017 voor de logistieke portefeuille), € 4 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2015.

Passief ¹

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2016 gestegen met € 4 miljoen en bedraagt op 31 december 2016 € 326 miljoen (€ 322 miljoen). Deze toename in het eigen vermogen komt hoofdzakelijk voort uit het nettoresultaat van boekjaar 2016 en het keuzedividend over boekjaar 2015.

De aandeelhouders van Intervest hebben voor de uitkering van het **dividend** over het boekjaar 2015 voor 57% 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 25 mei 2016 geleid tot een versterking van het eigen vermogen met € 11,6 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 545.171 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen vanaf 25 mei 2016, 16.784.521 bedraagt. De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2016. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 16.784.521 stuks op 31 december 2016 (16.239.350 stuks).

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2016 door deze kapitaalverhoging gestegen met € 5 miljoen tot € 153 miljoen (€ 148 miljoen) en de **uitgiftepremies** met € 7 miljoen tot € 91 miljoen (€ 84 miljoen). De **reserves** van de vennootschap bedragen € 62 miljoen (€ 64 miljoen).

Op 31 december 2016 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,43 (€ 19,81). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2016 € 23,90 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 23% ten opzichte van de reële nettowaarde.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 224 miljoen (€ 231 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 220 miljoen (€ 226 miljoen) die voor € 160 miljoen bestaan uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2017 en de in maart 2014 uitgegeven obligatieleningen voor € 60 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 3 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 75 miljoen (€ 95 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 62 miljoen uit kortlopende financiële schulden, i.e. bankleningen met een vervaldag vóór 31 december 2017 (€ 80 miljoen), voor € 3 miljoen uit handelsschulden en voor € 10 miljoen uit overlopende rekeningen.

De **schuldgraad** van de vastgoedvennootschap bedraagt 45,7% op 31 december 2016 (48,2% op 31 december 2015). De daling van de schuldgraad met 2,5% is voornamelijk het gecombineerd effect van de verkopen van vastgoedbeleggingen in juni 2016 en het succes van het keuzedividend in mei 2016.

*De schuldgraad bedraagt 45,7% op
31 december 2016.*

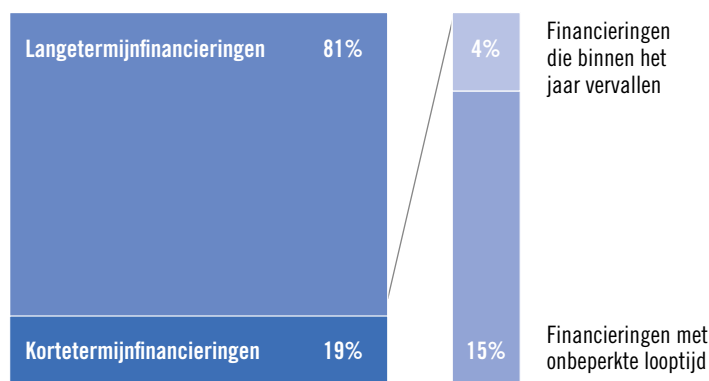
¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2015.

2.3. Financiële structuur

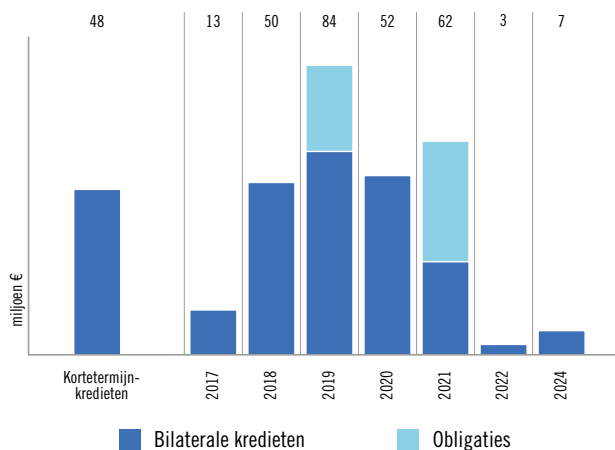
Het financieringsbeleid van Intervest is gericht op het optimaal financieren van de groeistrategie van de vennootschap. Hierbij wordt een evenwichtige verhouding van schulden en eigen vermogen nagestreefd, waarbij het de bedoeling is om de schuldgraad tussen 45% en 50% te behouden. Intervest zorgt voor voldoende beschikbare middelen om de lopende projecten te financieren en om te kunnen ingaan op groeiopportuniteiten. Een goede diversificatie van verschillende financieringsbronnen wordt beoogd, alsook een adequate spreiding van de vervaldagen van de financieringen. Intervest besteedt blijvend aandacht aan het actief beheer van de financiële risico's waaronder renterisico, liquiditeitsrisico en financieringsrisico.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur op jaareinde 2016 zijn:

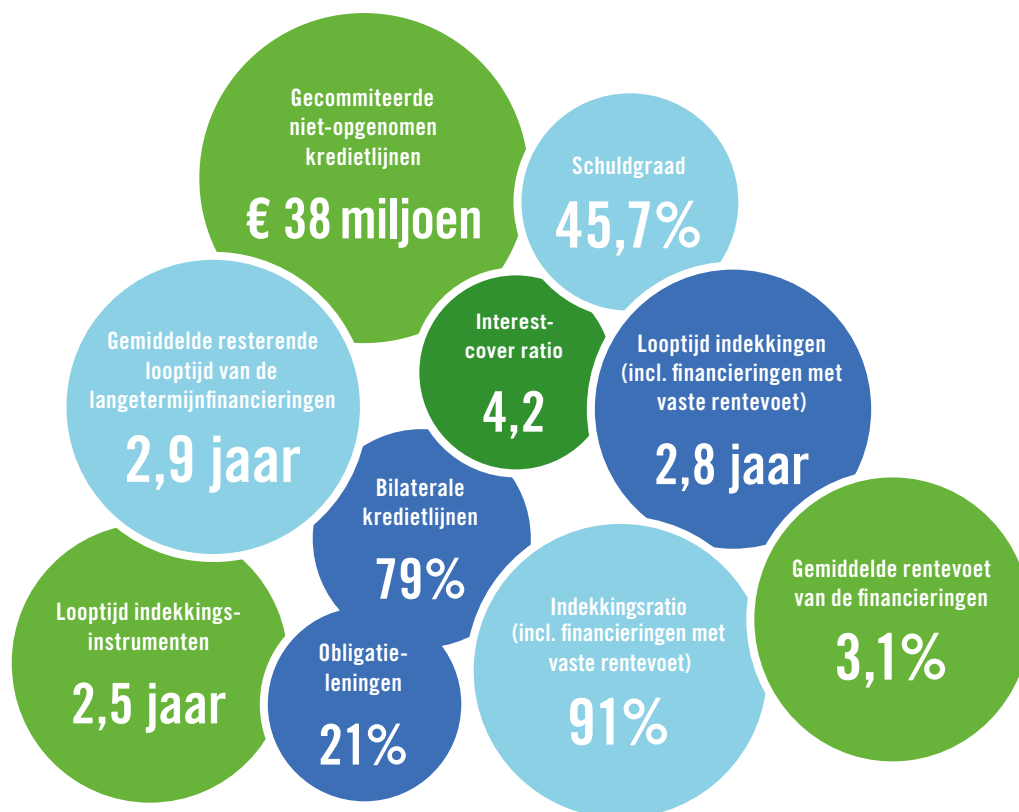
- bedrag financiële schulden: € 282 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- 81% langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,9 jaar
- 19% kortetermijnfinancieringen, voor 15% bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 48 miljoen), voor 4% bestaande uit kredieten die in 2017 op vervaldatum komen (€ 13 miljoen)



- gespreide vervaldagen van de kredieten tussen 2017 en 2024



- spreiding van de kredieten over 6 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- € 38 miljoen aan niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen
- indekkingsratio: 80% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 20% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten heeft 91% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 9% een variabele rentevoet
- de rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 2,8 jaar
- op 2 januari 2017 zijn interest rate swaps op vervaldatum gekomen voor een notioneel bedrag van € 60 miljoen. Deze hadden op jaareinde 2016 nog een looptijd van 2 dagen. Door het aflopen van deze indekkingen stijgt de resterende looptijd van de vastliggende rentevoeten naar 3,7 jaar en heeft 70% van de opgenomen kredieten vanaf 2 januari 2017 een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps. 30% heeft een variabele rentevoet.
- op 31 december 2016 is de gewogen gemiddelde rentevoet van de interest rate swaps 1,3%. Door het aflopen van de interest rate swaps op 2 januari 2017 daalt dit naar 0,9%.
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 3 miljoen negatief
- gemiddelde rentevoet voor 2016: 3,1% inclusief bankmarges (3,5% voor 2015)
- schuldgraad van 45,7% (wettelijk maximum: 65%) (48,2% op 31 december 2015)
- interest cover ratio van 4,2 voor 2016 (3,9 voor 2015)
- geen wijziging in 2016 in de bestaande gecontracteerde convenanten, op 31 december 2016 voldoet de GVV aan haar convenanten.



3. Vooruitzichten 2017

Intervest zal haar aangekondigde **groeiplan** en **investeringsstrategie** onverminderd verder zetten. Hierbij is het de bedoeling om de vastgoedportefeuille te laten groeien tot € 800 miljoen tegen eind 2018. De **strategische accentverschuiving**, die enkele jaren geleden ingezet is, naar een verhouding van 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen, zal gehandhaafd blijven.

Dit **logistiek vastgoed** zal bij voorkeur gelegen zijn op de belangrijke logistieke assen waar Intervest reeds actief is, met name de as Antwerpen – Brussel – Nijvel en de as Antwerpen – Limburg – Luik. Andere locaties in België, Nederland en Duitsland komen eveneens in aanmerking. Locaties die potentieel hebben voor de toekomst en trimodaal ontsloten terreinen genieten de voorkeur, hoewel dit niet steeds mogelijk of noodzakelijk is. Gezien de grote belangstelling van investeerders voor de logistieke investeringsmarkt en de relatief hoge prijzen die daarvan het gevolg zijn, beoogt Intervest een combinatie van built to suit projecten (zoals bijvoorbeeld de huidige ontwikkeling in Herentals Logistics 3 voor Schrauwen Sanitair en Verwarming), sale and lease back operaties en klassieke investeringen om een voldoende attractief rendement te realiseren.

Investerings in de **kantorenmarkt** zullen eerder opportunistisch plaatsvinden. Net zoals in 2016, toen Intervest twee gebouwen in Mechelen aangekocht heeft om te anticiperen op een mogelijke groei van haar klanten om zo de mogelijkheid te creëren om voor haar bestaande klanten op langere termijn de gepaste faciliteiten aan te bieden. Investerings in de kantorenmarkt waarbij de gebouwen en locaties afgestemd zijn op een inspirerende unieke werkomgeving, en die een bijzonder karakter hebben zowel op vlak van multifunctionaliteit, architectuur, duurzaamheid als kwaliteit, zullen zeker onderzocht worden.

Desinvesteringen in de kantorenmarkt zijn op korte termijn minder waarschijnlijk nadat in 2016 reeds een belangrijke heroriëntering in dit segment heeft plaatsgevonden.

Eind januari 2017 zijn met het vertrek van huurder Deloitte de kantoorgebouwen van Diegem Campus vrijgekomen. Deze kantoorgebouwen bieden gezien de locatie en de kwaliteit van de gebouwen, een uitstekende opportuniteit voor herpositionering en een multi-tenant benadering. De nodige voorbereidingen zijn in 2016 reeds getroffen om aan te vangen met de herontwikkeling naar een vernieuwend, inspirerend en servicegericht concept, **Greenhouse BXL**. De bouwwerken vatten aan in het eerste kwartaal van 2017 en zullen naar het jaareinde toe beëindigd zijn. Het is de ambitie van Intervest om hier in 2017 de eerste huurders aan te trekken.

Naast deze verhuringen in Diegem streeft Intervest ernaar het volume aan **nieuwe verhuringen, verlengingen en uitbreidingen** in de kantorenportefeuille minimaal stabiel te houden.

Voor boekjaar 2017 verwacht Intervest dat het **EPRA resultaat** zal dalen door het wegvallen van de huurinkomsten van Deloitte in Diegem vanaf eind januari 2017. Er wordt voorzien dat deze daling gedeeltelijk kan gecompenseerd worden door nieuwe investeringen, bijkomende verhuringen en door de verdere daling van de gemiddelde interestvoet van de financieringen¹ doordat € 60 miljoen interest rate swaps met een interestvoet boven 2% op vervaldatum zijn gekomen op 2 januari 2017. In de loop van 2017 dienen ook slechts 4% van de kredietlijnen van Intervest geherfinancierd te worden.

¹ In de veronderstelling dat de renteverwachtingen ongewijzigd blijven.

In het kader van haar aangekondigde groeistrategie heeft Intervest reeds in maart 2016 besloten een **brutodividend** voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40¹ per aandeel.

In de strategische evolutie van het louter verhuren van m² naar het aanbieden van flexibele oplossingen en een complete dienstverlening gaat Intervest met de concepten van RE:flex en turnkey solutions verder op de ingeslagen weg: **beyond real estate**. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, zorgt Intervest voor het 'ontzorgen' van de klanten en het bieden van meerwaarde. Ook in 2017 zal Intervest er naar streven om bij nieuwe verhuringen of verlengingen van bestaande huurovereenkomsten **turnkey solutions** te implementeren: een compleet op maat gemaakte oplossing gaande van inrichtingsplannen, werfopvolging tot coördinatie van verhuys, binnen een vooropgestelde timing en budget.

Met **RE:flex** komt Intervest tegemoet aan de noden van mobiele en flexibele werkers om te werken en te vergaderen in een professionele en gemakkelijk toegankelijke omgeving. Daarnaast is RE:flex als seminariecentrum tevens een goede aanvulling op het reeds bestaande aanbod van dienstverlening voor de klanten op Mechelen Campus en in Greenhouse Antwerp.

Ook in Greenhouse BXL is een RE:flex voorzien met ruimte voor start-ups, co-working, overflowruimte en een ruim aanbod vergaderruimtes. Greenhouse BXL voorziet ook een auditorium met een capaciteit van 200 personen. Verder bouwend op het succes van RE:flex in Mechelen en Berchem worden de mogelijkheden bestudeerd om dit succesvolle concept voor mobiel en flexibel werken uit te breiden naar andere locaties.

Net zoals in de voorgaande jaren zet Intervest 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 2017 een aantal bijkomende sites op basis van de BREEAM-In-Use methodiek te laten beoordelen. Deze methodiek ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'-In-Use, of kort 'BIU') beoordeelt bestaande gebouwen op hun duurzaamheid, zowel op bouwfysische aspecten, bedrijfsvoering en beheer, als op het gebruik van het gebouw.

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

1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergaderingen te houden in 2017, 2018 en 2019.

4. Financiële kalender 2017



Het jaarverslag over het boekjaar 2016 zal vanaf 24 maart 2017 ter beschikking zijn op de website van de vennootschap (www.intervest.be).

Intervest Offices & Warehouses nv (hierna Intervest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Intervest 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-Nijvel en Antwerpen-Limburg-Luik. Intervest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m². De vennootschap gaat 'beyond real estate' met het aanbieden van 'turnkey solutions': een totaaloplossing op maat van én met de klant, 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, T. + 32 3 287 67 87.
<http://corporate.intervest.be/nl/offices>

BIJLAGEN: FINANCIËLE STATEN¹

1. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

in duizenden €	2016	2015
Huurinkomsten	45.280	46.147
Met verhuur verbonden kosten	-157	30
NETTOHUURRESULTAAT	45.123	46.177
Recuperatie van vastgoedkosten	683	3.183
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.880	9.388
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-412	-409
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7.880	-9.388
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	219	74
VASTGOEDRESULTAAT	45.613	49.025
Technische kosten	-1.084	-1.211
Commerciële kosten	-337	-263
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-475	-783
Beheerskosten van het vastgoed	-2.979	-2.791
Andere vastgoedkosten	-367	-271
Vastgoedkosten	-5.242	-5.319
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	40.371	43.706
Algemene kosten	-2.232	-1.768
Andere operationele opbrengsten en kosten	87	144
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	38.226	42.082
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-12.798	125
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.425	-5.347
Ander portefeuilleresultaat	363	-243
OPERATIONEEL RESULTAAT	28.216	36.617
Financiële opbrengsten	196	105
Netto-interestkosten	-9.329	-11.011
Andere financiële kosten	-14	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.547	558
Financieel resultaat	-7.600	-10.355
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	20.616	26.262
Belastingen	-34	-310
NETTORESULTAAT	20.582	25.952
NETTORESULTAAT	20.582	25.952

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 €	2016	2015
Toelichting:		
EPRA resultaat	29.044	30.859
Portefeuilleresultaat	-10.009	-5.465
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.547	558
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	20.582	25.954
Minderheidsbelangen	0	-2

RESULTAAT PER AANDEEL	2016	2015
Aantal aandelen op jaareinde	16.784.521	16.239.350
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.784.521	16.200.911
Nettoresultaat (€)	1,23	1,60
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,23	1,60
EPRA resultaat (€)	1,73	1,90

2. GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

in duizenden €	2016	2015
NETTORESULTAAT	20.582	25.952
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT	20.582	25.952
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	20.582	25.954
Minderheidsbelangen	0	-2

3. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	31.12.2016	31.12.2015
VASTE ACTIVA	612.373	635.218
Immateriële vaste activa	331	3
Vastgoedbeleggingen	610.944	634.416
Andere materiële vaste activa	702	792
Financiële vaste activa	383	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	13	7
VLOTTENDE ACTIVA	12.790	13.181
Handelsvorderingen	6.601	6.957
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.913	3.593
Kas en kasequivalenten	412	598
Overlopende rekeningen	1.864	2.033
TOTAAL ACTIVA	625.163	648.399
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2016	31.12.2015
EIGEN VERMOGEN	326.085	321.736
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	326.085	321.703
Kapitaal	152.948	147.980
Uitgiftepremies	90.821	84.220
Reserves	61.734	63.549
Nettoresultaat van het boekjaar	20.582	25.954
Minderheidsbelangen	0	33
VERPLICHTINGEN	299.078	326.663
Langlopende verplichtingen	223.953	231.467
Langlopende financiële schulden	219.703	226.054
<i>Kredietinstellingen</i>	160.142	166.625
<i>Obligatielening</i>	59.561	59.426
<i>Financiële leasing</i>	0	3
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.330	4.507
Andere langlopende verplichtingen	920	906
Kortlopende verplichtingen	75.125	95.196
Kortlopende financiële schulden	62.012	79.158
<i>Kredietinstellingen</i>	62.012	79.157
<i>Financiële leasing</i>	0	1
Andere kortlopende financiële verplichtingen	13	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.655	6.335
Andere kortlopende verplichtingen	232	186
Overlopende rekeningen	10.213	9.517
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	625.163	648.399