



Feel Real Estate

Jaarverslag
2011

Intervest Offices & Warehouses is:

- ✓ een openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, de aandelen zijn genoteerd op NYSE Euronext Brussels
- ✓ gespecialiseerd in beleggingen in kantoorgebouwen en logistiek vastgoed van prima kwaliteit, strategisch gelegen op goede liggingen buiten het centrum van steden
- ✓ qua beleggingsbeleid gericht op kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua pand als geografische ligging
- ✓ gekenmerkt door een hoog dividendrendement
- ✓ voorzien van een gedegen financiële structuur

Risicospreiding in de vastgoedportefeuille

Vastgoedportefeuille	31.12.2011	31.12.2010
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	581.305	526.680
Bezettingsgraad (%)	86 %	85 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	627.096	535.420

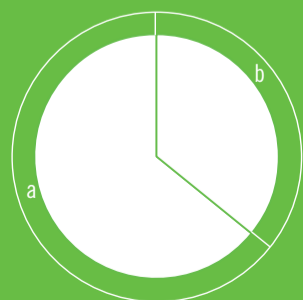
Evolutie van de reële vastgoedwaarde



Groei van vastgoedportefeuille: 10 %

Toename reële waarde vastgoed: circa 1 % (exclusief investeringen in boekjaar 2011)

Type onroerend goed



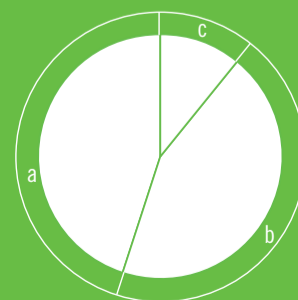
- a — 64% Kantoren
- b — 36% Logistiek vastgoed

Financiële structuur

Kerncijfers	31.12.2011	31.12.2010 ^π
Eigen vermogen (€ 000)	284.018	288.869
Vreemd vermogen (€ 000)	310.116	243.734
Schuldgraad (%)	49,9 %	43,0 %

Kerncijfers per aandeel	31.12.2011	31.12.2010 ^π
Aantal aandelen	13.907.267	13.907.267
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	20,42	20,77
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	21,37	21,75
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	18,15	23,49
Premie (+) / discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	-11 %	13 %

Geografische spreiding kantoren



- a — 45% E19 (incl. Mechelen)
- b — 44% Brussel
- c — 11% Antwerpen

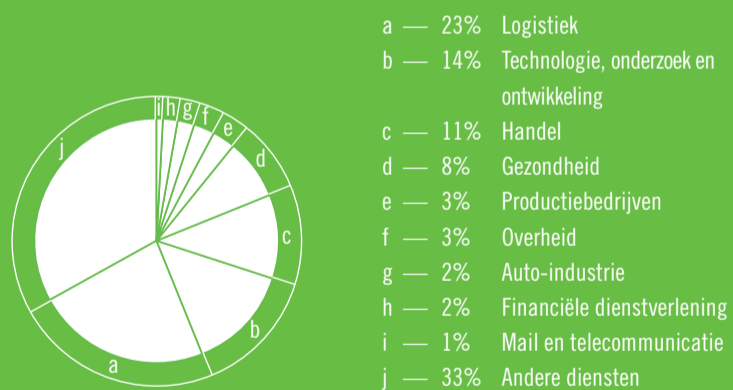
Brutodividenduitkering: € 1,73



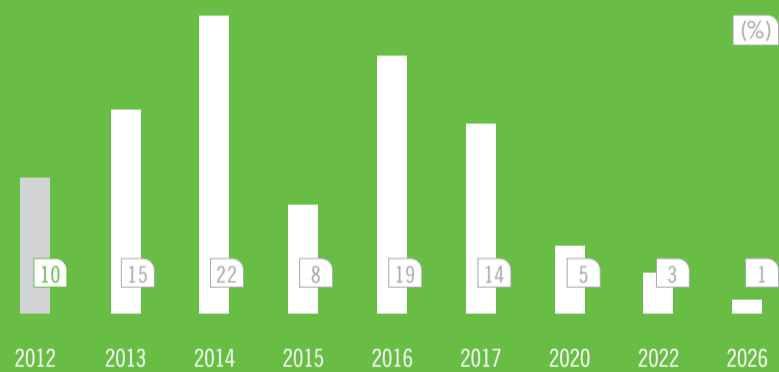
Huurinkomsten: € 38,6 miljoen



Spreiding naar aard van de huurders

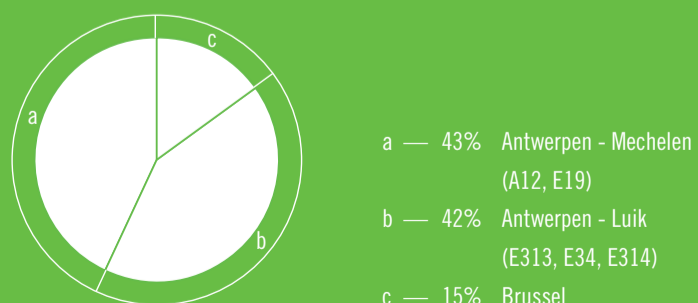


Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten: 3,7 jaar



Eerste tussentijdse vervaldatum van de huurcontracten

Geografische spreiding logistiek vastgoed



Bezettingsgraad: 86%



Resultaten

Resultaten (€ 000)	2011	2010 ^π
Huurinkomsten	38.587	41.068
Met verhuur verbonden kosten	-76	-94
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	2.435	821
Vastgoedresultaat	40.946	41.795
Vastgoedkosten	-5.145	-3.224
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.244	-1.049
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	34.557	37.522
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	64	464
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.294	-8.525
Ander portefeuilleresultaat	-2.478	-614
Operationeel resultaat	34.437	28.847
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-12.018	-9.509
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-4.175	655
Belastingen	-227	-17
NETTORESULTAAT	18.017	19.976
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	21.707	27.996
Portefeuilresultaat	-120	-8.675
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-4.175	655
Andere niet uitkeerbare elementen (dochtervennootschappen)	605	0
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	1,56	2,01
Brutodividend per aandeel (€)	1,73	1,83
Nettodividend* per aandeel (€)	1,37	1,56

* Ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen (B.S. 30 december 2011 - inwerkingtreding vanaf 1 januari 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks verhoogd van 15 % naar 21 % (behoudens bepaalde vrijstellingen of verhogingen).

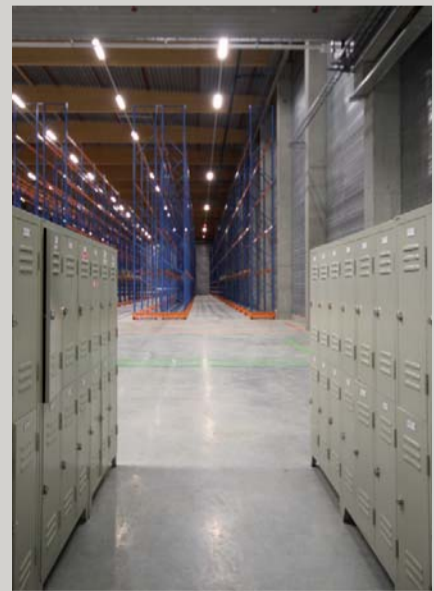


Het brutodividend van Intervest Offices & Warehouses bedraagt € 1,73 per aandeel voor boekjaar 2011 waarmee het aan de aandeelhouders op basis van de slotkoers op 31 december 2011 een brutodividendrendement van 9,5 % biedt.

Financiële kalender

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2011:	dinsdag 14 februari 2012
Algemene vergadering van aandeelhouders:	woensdag 25 april 2012 om 16u30
Betalbaarstelling dividend:	
✓ Ex dividend date 2011	maandag 30 april 2012
✓ Record date dividend 2011	donderdag 3 mei 2012
✓ Uitbetaling dividend 2011	vanaf vrijdag 25 mei 2012
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2012:	maandag 7 mei 2012
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2012:	dinsdag 31 juli 2012
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2012:	vrijdag 26 oktober 2012

Inhoudsopgave



Brief aan de aandeelhouders	6		
1 Verslag van de raad van bestuur	8	4 Vastgoedverslag	76
Profiel	10	Samenstelling van de portefeuille	78
Investeringsbeleid	10	Overzicht van de vastgoedportefeuille	85
Corporate governance verklaring	12	Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	86
Duurzaam ondernemen	28	Beschrijving van de kantoorportefeuille	88
Aangepast juridisch kader voor vastgoedbevaks	31	Beschrijving van het logistiek vastgoed	100
2 Verslag van het directiecomité	34	5 Financieel verslag	112
De markt van kantoren en logistiek vastgoed	36	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	116
Belangrijke ontwikkelingen in 2011	42	Geconsolideerd globaalresultaat	118
Financiële resultaten	56	Geconsolideerde balans	118
Financiële structuur	63	Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	120
Winstbestemming 2011	66	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	122
Vooruitzichten voor 2012	67	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	123
3 Verslag betreffende het aandeel	68	Verslag van de commissaris	162
Beursgegevens	70	Enkelvoudige jaarrekening Interinvest Offices & Warehouses nv	164
Dividend en aantal aandelen	73	6 Algemene inlichtingen	168
Aandeelhouders	74	Identificatie	170
Financiële kalender	75	Uittreksel uit de statuten	174
		Commissaris	178
		Liquidity provider	178
		Vastgoeddeskundigen	178
		Vastgoedbeheerders	178
		Vastgoedbevak - wettelijk kader	178
		Verklaring bij het jaarverslag	179
		Begrippenlijst	180

Toelichtende nota: het symbool π

Wijziging waarderingsregel voor vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten

In augustus 2011 heeft de EECS (European Enforcers Coordination Cession), een door de ESMA (European Securities and Markets Authorities) georganiseerd forum, nadere informatie verschaft over de toepassing van IFRS met betrekking tot vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten (ter compensatie van huurderiving). De EECS heeft bepaald dat volgens IFRS vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten in de jaarrekening volledig als inkomsten moeten worden verwerkt in het jaar waarin de vergoeding wordt ontvangen en niet mogen worden gespreid in resultaat genomen over de resterende looptijd van het oorspronkelijke huurcontract.

Op basis hiervan heeft de Financial Services and Markets Authority (FSMA) Intervest Offices & Warehouses geadviseerd om haar waarderingsregels hieromtrent te wijzigen. Conform IAS 8 moet deze wijziging in waarderingsregels retroactief worden doorgevoerd waardoor de vergelijkende cijfers van 2010 dienen te worden aangepast. Hierdoor wordt in de vergelijkende cijfers de vergoeding ontvangen in september 2010 van Tibotec-Virco (exclusief de retrocessieverplichting om 50 % van alle toekomstige huurinkomsten terug te betalen in het geval van een verhuring vóór afloop van de looptijd van het oorspronkelijke huurcontract) in 2010 als winst verwerkt.

Om de leesbaarheid van dit jaarverslag te bevorderen, is besloten om bij alle vergelijkende cijfers van boekjaar 2010, die ten gevolge van de gewijzigde waarderingsregel aangepast zijn ten opzichte van het gepubliceerde jaarverslag 2010, het symbool π te plaatsen.

Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de beschrijving van de “Belangrijke ontwikkelingen in 2011” in het Verslag van het directiecomité.

Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouder,

Wij blikken tevreden terug op een zeer actief jaar 2011. Vastgoedbevak Intervest Offices & Warehouses heeft immers in 2011 een belangrijk gedeelte van haar doelstellingen, zoals geformuleerd in haar Jaarverslag 2010, gerealiseerd.

De verwachting van Intervest Offices & Warehouses dat de huurmarkt voor logistiek vastgoed in België in 2011 zou hernemen, heeft zich bevestigd door onder meer de verhuur van meer dan 50.000 m² logistieke ruimte in Herentals aan Nike Europe. Ook in de kantorenmarkt heeft Intervest Offices & Warehouses een aantal mooie transacties gerealiseerd zoals de verhuur van 5.543 m² kantoren en labo's in Mechelen aan Biocartis en Galapagos. De bezettingsgraad van de bevak bedraagt 86 % op 31 december 2011 wat een toename is met 1 % in vergelijking met 31 december 2010.

Ondanks deze succesvolle verhueringen is het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Offices & Warehouses in 2011 teruggelopen door de daling van de huurinkomsten, de toename van de vastgoedkosten en de stijging van de financieringskosten van de bevak. Per aandeel kunnen we u hierdoor over boekjaar 2011 een brutodividend aanbieden van € 1,73 per aandeel vergeleken met € 1,83 over boekjaar 2010.

We hebben in 2011 optimaal gebruik gemaakt van onze door de obligatielening gecreëerde beschikbare investeringscapaciteit, door de verdere uitbreiding van onze logistieke vastgoedportefeuille met vier logistieke sites, met name acquisities in Huizingen, Houthalen en Oevel en de bouw van de uitbreiding van Herentals Logistics 2. Deze vier sites vertegenwoordigen een totaal investeringsbedrag van circa € 52 miljoen (€ 4,8 miljoen huurinkomsten op jaarbasis). Hiermee is een belangrijke stap gezet in de groei van het fonds en is onze doelstelling om de portefeuille te doen groeien met circa 5 % in 2011 ruimschoots gerealiseerd. Inmiddels is het aandeel van de logistieke gebouwen in de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses toegenomen tot 36 %. De toevoeging van "Warehouses" in de benaming is dan ook een duidelijke bevestiging van onze belangrijke marktpositie in het logistiek vastgoed en de ambitie om de activiteiten in dit segment uit te breiden.

Veel aandacht is in 2011 besteed aan de financieringspositie van de bevak. Tijdens het boekjaar 2011 zijn voor een totaalbedrag van € 130 miljoen langetermijnkredieten die op vervaldatum gekomen zijn in 2011 en begin 2012, heronderhandeld. De nieuwe kredieten, bij bestaande en nieuwe bankiers, hebben looptijden tussen 3 en 5 jaar en zijn afgesloten aan marktconforme voorwaarden en convenanten. Het eerstvolgende krediet van de bevak dat op

vervaldatum komt, situeert zich pas in december 2013 (voor slechts € 10 miljoen) waardoor Intervest Offices & Warehouses de komende 2 jaar geen belangrijke herfinancieringen van haar kredietenportefeuille dient uit te voeren.

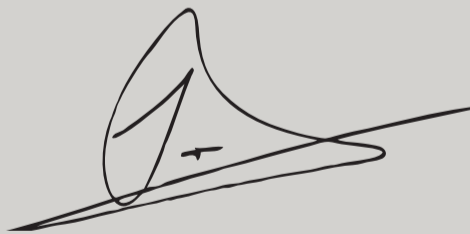
De bevak heeft een intensief marketingprogramma uitgevoerd waarbij op termijn naar meer naambekendheid van het fonds wordt gestreefd, zowel bij potentiële huurders als beleggers. Het is onze bedoeling om deze inspanningen ook in de toekomst voort te zetten.

De plannen om in de verhuurmarkt nog beter in te spelen op de behoeftes van kandidaat-huurders, onder meer door hen bij te staan bij de inrichting van hun kantoren en door het afleveren van turn-key inrichtingsprojecten, zijn ondertussen geconcretiseerd en inmiddels zijn meerdere projecten tot grote tevredenheid van onze huurders uitgevoerd. Intervest Offices & Warehouses wil duidelijk maken dat zij haar rol aanzienlijk ruimer wil zien dan die van louter eigenaar-verhuurder van kantoorgebouwen of logistieke ruimten. Het aanbieden van één huisvestingsoplossing staat hierbij centraal. Er is ter gelegenheid van de naamswijziging ook een baseline geïntroduceerd, zijnde "Feel Real Estate".

Op middellange termijn wenst Intervest Offices & Warehouses haar positie als belangrijke speler in perifere kantoorgebouwen en logistieke panden verder uit te bouwen. Op korte termijn wensen we het verschil te maken in de kantorenmarkt door een sterkere profilering als huisvestingsadviseur, gecombineerd met het aanbieden van turn-key duurzame huisvestingsoplossingen. De focus voor nieuwe acquisities zal evenwel liggen op logistiek vastgoed.

Wij danken u voor het vertrouwen in ons beleid en bedanken onze medewerkers voor hun loyaliteit en dagdagelijkse inzet in het afgelopen jaar.

De raad van bestuur



Johan Buijs
Bestuurder



Paul Christiaens
Voorzitter van de raad van bestuur



De vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses is in 2011 gegroeid met 10 % door investeringen voor € 52 miljoen in vier logistieke sites.

De vastgoedbevak heeft in 2011 haar naam gewijzigd in “Intervest Offices & Warehouses” om het belang van haar logistieke portefeuille te benadrukken.

De bevak heeft belangrijke verhuringen gerealiseerd in 2011 aan onder meer Biocartis, Galapagos en Nike Europe.

De reële waarde van het vastgoed kent in 2011 een stijging van circa 1 % ten opzichte van een daling van 1,6 % in 2010 (exclusief de investeringen in boekjaar 2011).

De totale bezettingsgraad van Intervest Offices & Warehouses is met 1 % verbeterd in 2011 en bedraagt 86 %. Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad gestegen van 84 % naar 91 % op 31 december 2011.

Het brutodividend van Intervest Offices & Warehouses daalt in 2011 naar € 1,73 per aandeel (€ 1,83 in 2010).

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2012 en 2013 geen belangrijke herfinancieringen van haar kredieten uit te voeren.

Van links naar rechts:
Johan Buijs
Paul Christiaens



01

Verslag van de raad van bestuur

Het investeringsbeleid is gericht op het behalen van een combinatie van direct rendement op basis van huurinkomsten en indirect rendement op basis van waardegroei van de vastgoedportefeuille.

(PAGINA 10)



Intercity Business Park - Mechelen - 42.112 m²



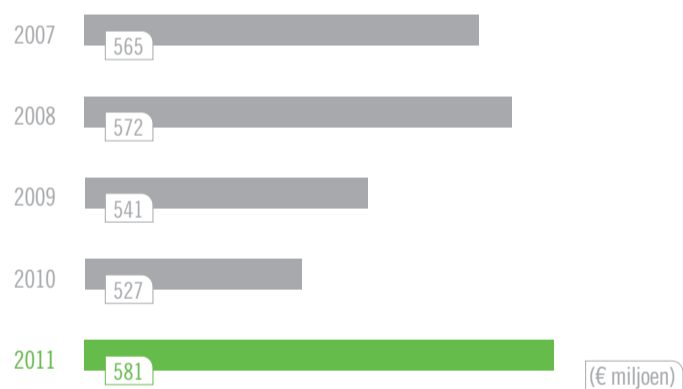


De portefeuille bestaat op 31 december 2011 voor 64 % uit kantoren en 36 % uit logistieke panden. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2011 bedraagt € 581 miljoen.

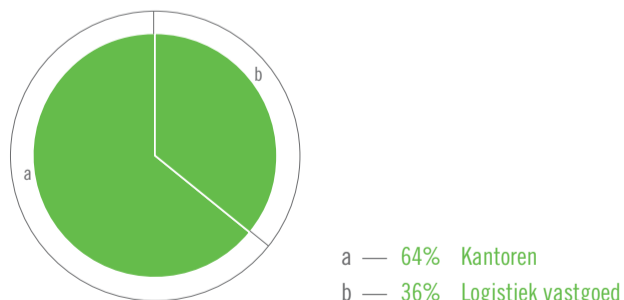
Profiel

Intervest Offices & Warehouses belegt in België in kantoor-gebouwen en in logistieke panden van goede 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. Ter optimalisatie van het risicoprofiel bestaat de mogelijkheid om ook investeringen in stadscentra in overweging te nemen.

Evolutie van de reële vastgoedwaarde



Type onroerend goed



Intervest Offices & Warehouses is als openbare vastgoedbevak ingeschreven op de lijst van Belgische beleggingsinstellingen vanaf 15 maart 1999. De aandelen van de vennootschap zijn genoteerd op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels.

Investeringsbeleid

De vastgoedbevak blijft opteren voor een beleggingspolitiek die gericht is op kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Dit onroerend goed heeft bij voorkeur geen behoefte aan grote herstelingswerken op korte termijn en is gelegen op strategische locaties bij voorkeur op de as Antwerpen - Brussel. Andere locaties worden in overweging genomen voor zover dit de stabiliteit van de huurinkomsten ten goede komt.

Onder bedrijfsmatig onroerend goed worden zowel kantoorgebouwen als logistieke gebouwen, opslagruimten en high-tech gebouwen verstaan. In residentieel onroerend goed en in winkels wordt in principe niet geïnvesteerd.



Het investeringsbeleid is gericht op het behalen van een combinatie van direct rendement op basis van huurinkomsten en indirect rendement op basis van waardegroei van de vastgoedportefeuille.

Intervest Offices & Warehouses wenst de aantrekkelijkheid van haar aandeel verder te verbeteren door het waarborgen van een hoge liquiditeit, de uitbreiding van de vastgoedportefeuille en de verbetering van het risicoprofiel.

Liquiditeit van het aandeel

De liquiditeit wordt bepaald door de mate waarin de aandelen verhandeld kunnen worden op de beurs. Bedrijven met een hoge liquiditeit trekken sneller grote investeerders aan, wat de groeiomgeving bevordert.



De free float van het aandeel van Intervest Offices & Warehouses is gedurende 2011 constant gebleven op 45,3 %.

Een goede liquiditeit vergemakkelijkt de uitgifte van nieuwe aandelen (bij kapitaalverhogingen, inbrengen of fusies), wat eveneens van groot belang is om te kunnen groeien.

Om haar liquiditeit te verbeteren, heeft Intervest Offices & Warehouses een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met ING Bank. De liquiditeit van de meeste Belgische vastgoedbevak is vrij laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat deze fondsen vaak te klein zijn - zowel in termen van marktkapitalisatie als van free float - om de aandacht te krijgen van professionele beleggers.

Bovendien wordt het aandeel van een vastgoedbevak meestal gekocht voor een langere investeringsperiode en minder als speculatie, wat het aantal transacties doet verminderen.

Grootte van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

- ✓ Het draagt bij tot de **risicospreiding** voor de aandeelhouders. Immers, door te beleggen in vastgoed over gans België, kunnen mogelijke geografische schommelingen in de markt opgevangen worden. Ook is men niet afhankelijk van één of enkele grote huurder(s) of project(en).
- ✓ Door de **schaalvoordelen** die zich voordoen, kan de portefeuille op een efficiëntere manier beheerd worden, zodat er meer operationele winst uitgekeerd kan worden. Het betreft hier o.a. de kosten voor onderhoud en herstelling, de (lange termijn) renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten, en dergelijke.
- ✓ Wanneer de totale portefeuille in omvang toeneemt, versterkt dat de **onderhandelingspositie** van het management bij het bespreken van nieuwe huurvoorwaarden, het aanbieden van nieuwe diensten, alternatieve locaties, enz.

- ✓ Het geeft een gespecialiseerd managementteam de mogelijkheid om, door haar knowhow van de markt, een innovatief en creatief beleid te voeren, wat resulteert in **toenemende aandeelhouderswaarde**. Het laat niet enkel toe om een groei te verwezenlijken in de huurstream, maar tevens in de waarde van de portefeuille. Een dergelijk actief management kan zich vertalen in het renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten, enz.

Elke acquisitie dient getoetst te worden aan de volgende criteria:

Vastgoedcriteria:

1. kwaliteit van de gebouwen (constructie, afwerking, aantal parkings)
2. ligging, toegankelijkheid, zichtbaarheid
3. kwaliteit van de huurders
4. naleving van wettelijke en reglementaire bepalingen (vergunningen, bodemverontreiniging, enz.)
5. Brusselse kantoormarkt of andere grote steden
6. herverhuuringspotentieel

Financiële criteria:

1. duurzame bijdrage aan het resultaat per aandeel
2. ruilverhouding gebaseerd op investeringswaarde
3. voorkomen van dilutie van het dividendrendement

Verbetering van de risicospreiding

Intervest Offices & Warehouses tracht het risico op verschillende manieren te spreiden. Zo zijn de huurders vaak actief in sterk uiteenlopende economische sectoren, zoals ondermeer logistiek, gezondheid, handel, technologie, onderzoek en ontwikkeling. Verder wordt er gewaakt over een goede spreiding van de tussentijdse en eindvervaldagen van de huurovereenkomsten.

Corporate governance verklaring

Algemeen

Deze corporate governance verklaring kadert in de toepassing van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 ('Code 2009') en van de Wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen. Het KB van 6 juni 2010 heeft bepaald dat de Code 2009 de enige van toepassing zijnde code is. Deze Code is terug te vinden op de internetsite van het Belgisch Staatsblad, en op www.corporategovernancecommittee.be.

Intervest Offices & Warehouses hanteert de Belgische Corporate Governance Code 2009 als referentiecode. De corporate governance principes van Intervest Offices & Warehouses zijn door de raad van bestuur vastgelegd in een aantal richtlijnen:

- ✓ het Corporate Governance Charter
- ✓ de gedragscode
- ✓ de klokkenluidersregeling
- ✓ de richtlijn ter voorkoming van marktmisbruik

Het volledige 'Corporate Governance Charter' dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest Offices & Warehouses beschrijft, alsook de overige richtlijnen, kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap (www.intervestoffices.be).

Van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 wordt enkel afgeweken wanneer specifieke omstandigheden dit vereisen. In dit geval wordt de afwijking in overeenstemming met het 'comply or explain'-principe toegelicht in het jaarverslag. De raad van bestuur van de bevak heeft geoordeeld dat het soms gerechtvaardigd is dat de vennootschap een aantal bepalingen van de Corporate Governance Code 2009 niet navolgt. Volgens het "pas-toe-of-leg-uit" principe is het inderdaad toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap en in het bijzonder met de reeds rigide bevakwetgeving.



Bestuursorganen

Raad van bestuur

Samenstelling tijdens boekjaar 2011

- 1 **Paul Christiaens**
Voorzitter - Onafhankelijk bestuurder
Adres: Vijverstraat 53
3040 Huldenberg
België
Termijn: April 2013
Functie: Bestuurder van
vastgoedvennootschappen
- 2 **Jean-Pierre Blumberg**
Onafhankelijk bestuurder
Adres: Plataandreef 7
2900 Schoten
België
Termijn: April 2013
Functie: Managing partner Linklaters LLP
- 3 **Nick van Ommen**
Onafhankelijk bestuurder
Adres: Beethovenweg 50
2202 AH Noordwijk aan Zee
Nederland
Termijn: April 2013
Functie: Bestuurder van vennootschappen
- 4 **Johan Buijs**
Bestuurder en effectieve leider (conform art. 38
van de Wet van 20 juli 2004)
Adres: IJsseldijk 438
2921 BD Krimpen a/d IJssel
Nederland
Termijn: Vanaf 27 oktober 2011 - april 2015
Functie: Chief executive officer NSI
- 5 **Daniel van Dongen**
Bestuurder
Adres: Tulpweg 23
2241 VM Wassenaar
Nederland
Termijn: Vanaf 27 oktober 2011 - april 2015
Functie: Chief financial officer NSI
- 6 **Reinier van Gerrevink**
Bestuurder
Adres: Bankastraat 123
2585 EL 's-Gravenhage
Nederland
Termijn: Tot 27 oktober 2011
Functie: Chief executive officer Vastned Groep
- 7 **Wim Fieggen**
Bestuurder
Adres: Julianalaan 34
3116 JR Schiedam
Nederland
Termijn: Tot 27 oktober 2011
Functie: Directeur Vastned Groep
- 8 **Taco de Groot**
Bestuurder
Adres: Schubertlaan 16
3723 LN Bilthoven
Nederland
Termijn: Tot 27 oktober 2011
Functie: Chief executive officer Vastned Retail

Raad van bestuur

Samenstelling

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2011 uit vijf leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die alle drie voldoen aan de voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De bestuurders zijn benoemd voor een periode van drie jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen.

Activiteiten

De raad van bestuur heeft in het jaar 2011 zes maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2011 zijn:

- ✓ goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- ✓ goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- ✓ goedkeuring van de budgetten 2011 en het businessplan 2012
- ✓ bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, e.d.)
- ✓ wijzigingen van de waarderingsregels

De bestuurders zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Nick van Ommen op 27 april 2011.

Auditcomité

Samenstelling

Het auditcomité heeft in 2011 bestaan uit drie onafhankelijke bestuurders: Nick van Ommen (voorzitter), Jean-Pierre Blumberg en Paul Christiaens. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd.

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2011 allen aan de negen onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De leden van het auditcomité zijn deskundig. Elk lid van het comité is individueel onderlegd op het vlak van boekhouding en/of audit. Daarnaast is het auditcomité collectief deskundig. Dit op twee vlakken: op het gebied van de activiteiten van Intervest Offices & Warehouses en op het gebied van boekhouding en audit.

Activiteiten

Het auditcomité heeft in het jaar 2011 vier maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2011 zijn:

- ✓ de bespreking van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- ✓ de analyse van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- ✓ de bespreking van de budgetten
- ✓ de monitoring van de wettelijke controle van de (geconsolideerde) jaarrekening en de analyse van de aanbevelingen van de commissaris
- ✓ de analyse van de doeltreffendheid van de interne controlemechanismen en het risicobeheer van de vennootschap

De leden van het auditcomité zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Nick van Ommen op 27 april 2011.

Het comité rapporteert zijn bevindingen en aanbevelingen rechtstreeks aan de raad van bestuur.

Directiecomité

Het directiecomité is in 2011 als volgt samengesteld:

- ✓ Bvba Jean-Paul Sols, vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, chief executive officer, voorzitter van het directiecomité
- ✓ Inge Tas, chief financial officer
- ✓ Reinier van Gerrevink, bestuurder tot 27 oktober 2011
- ✓ Johan Buijs, bestuurder vanaf 27 oktober 2011

Jean-Paul Sols bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, en Inge Tas oefenen eveneens een directiemandaat uit in Intervest Retail nv, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht.

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennoetschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de raad van bestuur bestuursbevoegdheden overgedragen. De regels in verband met de samenstelling en werking van het directiecomité worden nader beschreven in het 'Corporate Governance Charter' van de vennootschap dat kan geraadpleegd worden op de website (www.intervestoffices.be). De leden van het directiecomité zijn tevens de effectieve leiders van de vennootschap conform artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Het directiecomité
van links naar rechts:
Jean-Paul Sols,
Inge Tas,
Johan Buijs.

Evaluatie van de bestuursorganen

Onder leiding van de voorzitter evalueert de raad van bestuur periodiek zijn omvang, samenstelling, werking en doeltreffendheid, alsook die van het auditcomité en de interactie met het directiecomité. De raad van bestuur kan zich hierbij laten bijstaan door externe deskundigen.

Bij dit evaluatieproces wordt:

- ✓ beoordeeld hoe de raad van bestuur functioneert en geleid wordt
- ✓ nagegaan of belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken
- ✓ de daadwerkelijke bijdrage en betrokkenheid van elke bestuurder bij de besprekingen en de besluitvorming beoordeeld
- ✓ de samenstelling van de raad van bestuur beoordeeld in het licht van de gewenste samenstelling van de raad
- ✓ de werking en de samenstelling van het auditcomité besproken
- ✓ de samenwerking en communicatie met het directiecomité geëvalueerd

Indien voormelde evaluatieprocedures bepaalde zwakheden aan het licht brengen zal de raad van bestuur hieraan de gepaste oplossingen bieden. Dit kan leiden tot aanpassingen aan de samenstelling of de werking van de raad van bestuur of het auditcomité.



Belangenconflicten

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de bevak enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, de Wet van 20 juli 2004 en artikelen 17 tot 19 van het KB van 7 december 2010) en anderzijds aan de regels in zijn statuten en zijn Corporate Governance Charter.

Artikel 17 van de statuten van de bevak bepaalt dienaangaande het volgende: *“De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien door het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks en door het Wetboek van Vennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.”*

✓ **Tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard in hoofde van bestuurders en leden van het directiecomité**

De raad van bestuur, het directiecomité en elk lid afzonderlijk leggen zich de strenge discipline op om elk mogelijk belangenconflict uit te sluiten, ongeacht of het van patrimoniale, professionele of enige andere aard is, en willen nauwkeurig voldoen aan de wettelijke regel van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen inzake belangenconflicten tussen de bevak en een bestuurder.

Indien bijvoorbeeld een bestuurder van de bevak omwille van zijn andere bestuursmandaten, of om een andere reden, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, wordt artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast en wordt de betreffende bestuurder verzocht niet deel te nemen aan de beraadslaging over de beslissingen of verrichtingen, noch aan de stemming (artikel 523, §1 in fine).

Wanneer een bestuurder of een lid van het directiecomité, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang heeft van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met een verrichting of beslissing die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur

of het directiecomité behoort, brengt het betrokken lid de voorzitter en de leden bijgevolg hier vooraf van op de hoogte. Het betreffende lid kan dan niet aan de beraadslagingen en aan de stemming over de betrokken verrichting deelnemen.

De verklaring, net als de rechtvaardigingsgronden betreffende het belangenconflict, worden opgenomen in de notulen. Met het oog op de publicatie ervan in het jaarverslag omschrijft de secretaris in de notulen de aard van de beslissing of verrichting en verantwoordt hij de genomen beslissing. Daarenboven vermelden de notulen de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap voortvloeiend uit deze beslissing. Het rapport van de commissaris dat opgesteld moet worden overeenkomstig artikel 143 van het Wetboek van Vennootschappen, bevat een afzonderlijke beschrijving van de financiële gevolgen voor de vennootschap.

✓ **Tegenstrijdig belang in hoofde van een grootaandeelhouder**

Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de bevak wordt de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen verplicht onder meer operaties met verbonden vennootschappen - behoudens bepaalde uitzonderingen - voor te leggen aan het advies van een comité van onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door een onafhankelijk expert.

✓ **Tegenstrijdig belang in hoofde van bepaalde personen vermeld in artikel 18 van het KB van 7 december 2010**

Tevens voorziet artikel 18 van het KB van 7 december 2010 dat de Financial Services and Markets Authority (FSMA) voorafgaandelijk door de openbare vastgoedbevak ter kennis moet worden gebracht van geplande verrichtingen door de openbare vastgoedbevak of één van haar dochtervennootschappen wanneer één of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit

halen: de personen die de openbare vastgoedbevak controleren of er een deelneming in bezitten; de promotor van de openbare vastgoedbevak; de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare vastgoedbevak; en de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers; en de met al deze partijen verbonden personen.

Deze geplande verrichtingen moeten een belang vertegenwoordigen voor de openbare vastgoedbevak, moeten passen binnen haar beleggingsbeleid en moeten tegen normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd. Deze verrichtingen moeten onmiddellijk bekend worden gemaakt.

Conform artikel 31, §2 van het KB van 7 december 2010 is de vennootschap, wanneer er een vastgoedtransactie plaatsvindt met de hierboven vermelde personen, gebonden aan de waardering van de vastgoeddeskundige.

De procedure ter voorkoming van belangenconflicten is niet toegepast tijdens het boekjaar 2011.

Deloitte Campus 2
7.787 m²
Diegem



Remuneratieverslag

Benoemings- en remuneratiecomité

Intervest Offices & Warehouses heeft geen benoemings- en remuneratiecomité. De raad van bestuur van de bevak is de mening toegedaan dat de betreffende opdrachten van het benoemingscomité en het remuneratiecomité als taken van de voltallige raad van bestuur dienen beschouwd te worden. Hiermee wijkt Intervest Offices & Warehouses af van de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 (zie eveneens paragraaf “comply or explain”-principe). De beperkte omvang van de raad maakt immers een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk. Anderzijds vereist de problematiek van de benoemingen of de remuneratie bij de bevak te weinig bijkomende aandacht om een afzonderlijke comitéwerking en de daaraan verbonden extra kosten te kunnen rechtvaardigen.

Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het te voeren bezoldigingsbeleid voor haar leden en voor de leden van de directie. De vergoeding van de bestuurders dient ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

- ✓ het bezoldigingsbeleid van bestuurders en directieleden is in overeenstemming met alle regelgeving in bijzonder deze opgenomen in het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks
- ✓ de totale bezoldiging zal qua hoogte en structuur zodanig dienen te zijn dat gekwalificeerde en deskundige personen kunnen worden aangetrokken en behouden
- ✓ de bezoldigingsstructuur, in termen van vast en eventueel variabel inkomen is zodanig dat daarmee de belangen voor de vennootschap op middellange en lange termijn worden bevorderd
- ✓ het bezoldigingsbeleid houdt onder meer rekening met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van bestuurders en directieleden

Onder gelijkblijvende omstandigheden is het remuneratiebeleid ook voor de twee komende boekjaren van toepassing.

Basisvergoeding 2011

✓ bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders bedraagt in 2011 als lid van de raad van bestuur € 14.000 per jaar (€ 15.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur). Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité. De bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen voeren hun taak onbezoldigd uit.

Er werd geen arbeidsovereenkomst afgesloten met een der bestuurders en er is geen opzegvergoeding van kracht. De vergoeding van de bestuurders houdt conform artikel 16 §2 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks rechtstreeks noch onrechtstreeks verband met de door de bevak verwezenlijkte verrichtingen. De bestuurders bezitten geen aandelen van de bevak noch werden aan de bestuurders opties verleend op aandelen van de bevak.

✓ leden directiecomité

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2011 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité, uitgezonderd de bestuurder, bedraagt € 270.448 waarvan € 170.604 voor de voorzitter van het directiecomité en € 99.844 (kosten wagen, onkostenvergoeding en pensioenplan inbegrepen) voor het ander lid van het directiecomité. De bestuurder die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigt, voert zijn taak onbezoldigd uit. Aan de leden van het directiecomité zijn geen opties verleend op aandelen van de bevak.

In 2011 uitbetaalde bonus over 2010

De twee leden van het directiecomité, uitgezonderd de bestuurder, kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 22.500. De hoogte van de toe te kennen bonus wordt vastgesteld aan de hand van meetbare criteria verbonden aan vooraf afgesproken prestaties.

In 2010 lagen deze criteria op het gebied van verhuuractiviteit, huurincasso, duurzaam beheer van de gebouwen, het verlengen van de gemiddelde looptijd van de kredietovereenkomsten en het aanboren van alternatieve financieringsbronnen. Op basis van de in 2010 gerealiseerde doelstellingen is in 2011 een bonus toegekend van in totaal € 22.500. Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie voorzien.

Naast deze reguliere bonus kan een directielid in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2010 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Basisvergoeding 2012 en bonus over 2011

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van de hierboven genoemde vergoedingen over 2011.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité, uitgezonderd de bestuurder, wordt per 1 januari van elk jaar, (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 3,5 % per 1 januari 2012. Voor Inge Tas, cfo, wordt de jaarlijkse vaste vergoeding voor boekjaar 2012 verhoogd naar € 144.600 (kosten wagen, onkostenvergoeding en pensioenplan inbegrepen).

In 2011 liggen de bonuscriteria op het gebied van verhuringen, acquisities van vastgoed, marketing en herfinanciering van kredieten. Op basis van de in 2011 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 24.000. Over 2011 wordt geen bijkomende bonus uitgekeerd. Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie voorzien.

Duur en beëindigingsvoorwaarden

De leden van de raad van bestuur zijn benoemd voor een periode van drie jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering van aandeelhouders worden herroepen. Er is geen opzegvergoeding van kracht.

De leden van het directiecomité worden benoemd voor onbepaalde duur en de opzegvergoeding bedraagt de tegenwaarde van twaalf (voor de cfo) tot achttien maanden (voor de ceo) vaste vergoeding (behoudens grove nalatigheid of opzettelijke fout in welke gevallen geen vergoeding verschuldigd zal zijn).



De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen een continue opvolging van de strategische, operationele, financiële, financiële verslaggeving en compliance risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Intervest Offices & Warehouses.

Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses heeft in 2011 eens te meer aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest Offices & Warehouses onderhevig is.

Strategische risico's en beheer

Deze risico's worden in belangrijke mate bepaald door de strategische keuzes die Intervest Offices & Warehouses maakt om de gevoeligheid van externe factoren te beperken. De omvang van deze risico's wordt bepaald door de strategische keuzes ten aanzien van het beleggingsbeleid zoals de keuze van:

- ✓ **type vastgoed:** Intervest Offices & Warehouses heeft gekozen voor beleggingen in de kantoorsector en de logistieke sector, waar bij het nemen van investeringsbeslissingen gestreefd wordt naar een adequate spreiding en beperking van risico door een voldoende percentage aan beleggingen in liquide vastgoedmarkten, door een beperking qua exposure van beleggingen in een bepaalde plaats/regio en door een beperking van het risico in verhouding tot het rendement.

Het vastgoedpatrimonium van Intervest Offices & Warehouses wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen beschikken over de vereiste kwalificaties en een belangrijke ervaring op de markt. De door hen geraamde reële waarde van de gebouwen wordt geboekt onder de rubriek "Vastgoedbeleggingen" onder de actiefzijde van de statutaire en geconsolideerde balans. De schommelingen van de reële waarden worden geboekt onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de geconsolideerde en statutaire resultaatrekeningen en kunnen het nettoresultaat positief of negatief beïnvloeden. De door de deskundigen vastgelegde waarden vertegenwoordigen de marktwaarde van de gebouwen. Bijgevolg worden schommelingen van de marktwaarde van het patrimonium weerspiegeld in het nettoactief van Intervest Offices & Warehouses, zoals dit op kwartaalbasis wordt gepubliceerd. Intervest Offices & Warehouses is

blootgesteld aan de schommeling van de reële waarde van zijn portefeuille zoals die resulteert uit de onafhankelijke expertises.

Op 31 december 2011 zou een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de bevak (yield of kapitalisatievoet) met 1 % (van 7,3 % naar 8,3 % gemiddeld), de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 70 miljoen of 12 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 7 % tot 57 % (zie dienaangaande eveneens de "Sensitiviteitsanalyse" zoals opgenomen in het Vastgoedverslag).

- ✓ **tijdstip van investeren en desinvesteren:** Op basis van de kennis van de economische en vastgoedcycli wordt getracht zo goed mogelijk in te spelen op de neergaande en opgaande bewegingen van de markten. Op basis van economische indicatoren kan het normaal te verwachten conjunctuurverloop immers naar best vermogen worden ingeschat. De investeringsmarkt en in het bijzonder de huurmarkt van het bedrijfsmatig vastgoed reageren met enige vertraging op de volatiliteit van de economische conjunctuur. Periodes van uitgesproken hoogconjunctuur geven aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan sterk negatieve correcties. Tijdens deze periode van hoogconjunctuur zal door Intervest Offices & Warehouses een eerder gematigd beleid inzake investeringen aan de dag worden gelegd om het risico op een foute timing van investeringen te beperken. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de waarde en de bezettingsgraad van gebouwen veelal. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt

wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende waarden van gebouwen en op een meer actieve huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de bevak niet te laten oplopen boven de toegestane niveaus.

Operationele risico's en beheer

Deze risico's komen voort uit dagelijkse transacties en (externe) gebeurtenissen die binnen het strategisch kader worden uitgevoerd zoals:

- ✓ **investeringsrisico's:** De voornaamste risico's inherent aan het investeren in vastgoed situeren zich op het vlak van toekomstige negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die voornamelijk veroorzaakt kunnen worden door toenemende leegstand, onbetaalde huren, daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij verlengingen van bestaande huurcontracten en bodemverontreiniging.

Bij Intervest Offices & Warehouses zijn er interne controlematregelen getroffen om het risico van verkeerde investeringsbeslissingen te beperken. Zo wordt er steeds een zorgvuldige inschatting gemaakt van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, een inschatting van toekomstige rendementen, een screening van de bestaande huurders, een studie van de milieu- en vergunningsvereisten, een analyse van fiscale risico's, enz.

Overeenkomstig artikel 31 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevak waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van een vastgoed. Voor elke vervreemding vormt de expertisewaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige een belangrijke leidraad voor de transactiewaarde. Tevens wordt er door Intervest Offices & Warehouses nauwlettend op toegekeken dat de bij de transactie gestelde waarborgen beperkt blijven zowel qua looptijd als qua waarde.

Voor elke acquisitie realiseert Intervest Offices & Warehouses eveneens een technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale "due diligence" op basis van constante analyseprocedures en meestal met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde consulenten.

- ✓ **verhuurrisico's:** Deze risico's hebben betrekking op de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het moet concurreren met nabijgelegen gebouwen, de beoogde doelgroep en gebruikers, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder en het huurcontract. Intervest Offices & Warehouses inventariseert continu de ontwikkeling van deze factoren. Aan de hand van voormelde criteria wordt aan elk goed een risicoprofiel toegekend dat op regelmatige basis wordt geëvalueerd (op basis van de lokale eigen kennis en gegevens van externen en/of taxateurs). Afhankelijk van het risicoprofiel dient over een bepaalde periode een bepaald rendement gerealiseerd te worden dat afgezet wordt tegen het verwachte rendement op basis van het interne rendementsmodel. Op basis hiervan wordt een analyse gemaakt in welke objecten additioneel geïnvesteerd dient te worden, waar de huurdersmix aangepast moet worden en welke panden in aanmerking komen voor verkoop. Daarnaast wordt maandelijks de leegstand en het leegstandsrisico geanalyseerd, waarbij de vervaldagenkalender van de huurcontracten in aanmerking wordt genomen. Binnen de regels van de geldende huurwetgeving wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de looptijd van de huurcontracten. Op deze wijze kan tijdig worden geanticipeerd op toekomstige huuropzeggingen en contractherzieningen.

De activiteiten en de resultaten van Intervest Offices & Warehouses hangen voor een deel samen met de evolutie van de algemene economische conjunctuur. Deze worden gemeten aan de hand van het groei- of dalingsniveau van het bruto binnenlands product van België en heeft een onrechtstreekse invloed op de bezetting van bedrijfsgebouwen door de private sector.

Op 31 december 2011 is de bezettingsgraad van Intervest Offices & Warehouses 86 % in vergelijking met 85 % op 31 december 2010. Voor de kantoorportefeuille die 64 % van de reële waarde van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, bedraagt de bezettingsgraad op 31 december 2011 84 % (85 % eind 2010) en voor de logistieke portefeuille die 36 % van de reële waarde van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, bedraagt de bezettingsgraad op 31 december 2011 91 % (84 % eind 2010).

De impact van de conjunctuur op de resultaten van Intervest Offices & Warehouses wordt evenwel getemperd door:

1. de looptijd van de huurcontracten

De eindvervaldagen van de contracten in de volledige vastgoedportefeuille zijn goed verspreid over de komende jaren. Er dient opgemerkt dat specifiek voor de kantoren de gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 januari 2012) tot de eerstvolgende vervalddag 3,3 jaar bedraagt. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) welke 67 % van de kantoorportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de globale recurrente huurinkomstestroom, ligt de eerstvolgende vervalddag (per 1 januari 2012) gemiddeld pas over 3,9 jaar. De contracten die vervallen in de periode 2012 - 2014 zijn dus vooral kleinere oppervlaktes, die een beperkter risico inhouden op de totale huurinkomsten van de bevak. Voor logistieke panden is er eenzelfde tendens als voor kantoren, met name dat per 1 januari 2012 voor de grote huurders (boven 10.000 m² opslag) die 72 % van de logistieke portefeuille uitmaken de eerstvolgende vervalddag gemiddeld pas over 4,9 jaar ligt.

2. risicospreiding naar huurders en kwaliteit van de huurders

De huurinkomsten van de bevak zijn verspreid over bijna 200 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 45 % van de huurinkomsten uit, en, naast de Europese

Commissie, zijn het steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken ze deel uit van internationale concerns.

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2002-2011 slechts 0,25 % van de totale omzet. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. De vastgoedbevak beperkt dit risico door middel van huurwaarborgen en bankgaranties van de huurders. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor de bevak een aanzienlijk verlies vertegenwoordigen, evenals een onverwachte huurleegstand en zelfs een herverhuur van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerespecteerde contract.

3. sectoriële spreiding van de portefeuille

De huurders van Intervest Offices & Warehouses zijn goed verspreid over een groot aantal verschillende economische sectoren, wat het risico op aanzienlijke leegstand reduceert in geval van lagere conjunctuur die sommige sectoren harder zou kunnen treffen.

4. locatie en de kwaliteit van de gebouwen

De as Antwerpen-Brussel is nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België. De volledige kantoorportefeuille van de bevak situeert zich in deze regio.

De Brusselse periferie kampt met een structureel overaanbod aan kantoren en de markt is zeer competitief. De leegstand in de Brusselse periferie is traditioneel hoger dan in het stadscentrum van Brussel maar de rendementen zijn er ook hoger. De leegstand in de kantoren van de bevak in Brussel is op 31 december 2011 11 % wat in lijn ligt met de globale Brusselse kantoormarkt waar de leegstand momenteel 12 %¹ bedraagt. Voor de Brusselse perifere kantoormarkt geldt zelfs een leegstandspercentage van 23 % op het einde van 2011.

¹ Publicatie: CBRE Belgium Research.

Brussels 7
10.343 m²
Strombeek-Bever



85 % van de logistieke portefeuille bevindt zich op de assen Antwerpen-Mechelen (met name E19 en A12) en Antwerpen-Luik (met name E313, E34 en E314) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 15 % van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel.

- ✓ **kostenbeheersingsrisico's:** Het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen. Binnen Intervest Offices & Warehouses zijn verschillende interne controlemaatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen. Deze goedkeuringsprocedures houden in dat in functie van het bedrag één of meerdere offertes gevraagd worden aan diverse aannemers waarbij door de technische afdeling van Intervest Offices & Warehouses een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken gemaakt wordt. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeuringsniveaus binnen de bevak.

- ✓ **risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en het risico van grote werken**

De staat van de gebouwen verslechtert omwille van slijtage van diverse onderdelen als gevolg van gewone veroudering en bouwkundige en technische veroudering. Door een proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen tracht de bevak de technische kosten voor de komende jaren te beperken.

Bij het beëindigen van de huurovereenkomst dient de huurder (conform de contractuele afspraken gemaakt in de huurovereenkomst) een vergoeding voor huurschade te betalen aan de bevak. De huurschade wordt bepaald door een onafhankelijke expert die de ingaande plaatsbeschrijving vergelijkt met de uitgaande plaatsbeschrijving. Deze schadevergoedingen worden door Intervest Offices & Warehouses gebruikt om de vrijgekomen ruimte weder in staat te stellen voor ingebruikname door de volgende huurder.

Een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen kan ook voortvloeien uit de verslechtering van de omliggende gebouwen of een verloedering van de hele buurt waar het goed waarvan de bevak eigenaar is, gelegen is.

- ✓ **debiteurenrisico's:** Intervest Offices & Warehouses hanteert duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract dat Intervest Offices & Warehouses hanteert voor de verhuur van haar kantoren wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien. Op 31 december 2011 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 5,5 maanden (of circa € 12,3 miljoen). Voor de logistieke portefeuille op 31 december 2011 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties 3,3 maanden (of circa € 4,1 miljoen).

Daarnaast zijn er interne controle procedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijkse of driemaandelijke basis. Voor huurlasten en taksen die Intervest Offices & Warehouses betaalt maar die contractueel doorfactureerbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijke provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2002-2011 slechts 0,25 % van de totale omzet.

De financiële en vastgoedportefeuille-administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden. Op 31 december 2011 bedraagt het openstaand aantal dagen klantenkrediet slechts 12 dagen.

✓ **juridische en fiscale risico's:**

- contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties

Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs, om het risico van financiële en reputatieschade als gevolg van inadequate contracten te beperken. Intervest Offices & Warehouses is verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar beleggingen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke schade dekt tot een bedrag van € 12,4 miljoen en stoffelijke schade (andere dan door brand en ontploffing) tot € 0,6 miljoen. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid waarbij schade wordt gedekt tot een bedrag van € 15 miljoen.

Vennootschapsrechtelijke reorganisaties waarbij Intervest Offices & Warehouses betrokken is (fusie, splitsing, partiële splitsing, inbreng in natura, enz.) worden steeds onderworpen aan "due diligence" werkzaamheden, begeleid door externe adviseurs om het risico op juridische en financiële onjuistheden te minimaliseren.

- verzekering

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt door Intervest Offices & Warehouses verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 529 miljoen tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 581 miljoen op 31 december 2011 (weliswaar gronden inbegrepen). De verzekerde waarde voor de kantoren bedraagt € 369 miljoen en voor de logistieke portefeuille € 160 miljoen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is eveneens een dekking voorzien, waarvan de modaliteiten afhangen van geval tot geval. De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen (o.a. huurdering), de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en

gebruikers en het verhaal van derden. Inclusief deze bijkomende waarborgen is de verzekerde waarde € 901 miljoen. Deze verzekerde waarde wordt gesplitst in € 705 miljoen voor de kantoren en € 196 miljoen voor de logistieke portefeuille.

- fiscaliteit

Fiscaliteit speelt bij het investeren in vastgoed een belangrijke rol (BTW, registratierechten, exit tax, onroerende voorheffing, enz). Deze fiscale risico's worden continu beoordeeld en waar nodig ondersteund door externe adviseurs.

- risico verbonden aan de regelgeving en de administratieve procedures

De wijzigingen in de regelgeving inzake stedenbouw en milieubescherming kunnen een ongunstige invloed hebben op de capaciteit van Intervest Offices & Warehouses om een gebouw op termijn te exploiteren. De strikte toepassing en naleving van de stedenbouwkundige regelgeving door de gemeentelijke overheden kan de aantrekkelijkheid van het gebouw negatief beïnvloeden. Zo kan een vermindering van de afmetingen van een gebouw die bij een grondige renovatie wordt opgelegd, eveneens zijn reële waarde aantasten.

Tot slot kan de invoering van nieuwe of strengere normen inzake bodemvervuiling of energieverbruik een grote invloed hebben op de kosten die moeten worden gemaakt om het goed te kunnen blijven exploiteren.

Financiële risico's en beheer

De voornaamste financiële risico's zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico, het renterisico en het risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen.

- ✓ **financieringsrisico:** De vastgoedportefeuille kan gefinancierd worden met deels eigen vermogen en deels vreemd vermogen. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde "leverage"), maar daarmee ook in een verhoogd risico. Bij tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, kan bij een hoge mate van leverage het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Financiering met nieuw vreemd vermogen kan in dat geval niet worden verkregen of slechts tegen zeer ongunstige condities. Om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen dient dan vastgoed verkocht te worden, waarbij het risico gelopen wordt dat dit niet tegen de meest gunstige voorwaarden kan worden gerealiseerd. De waardeontwikkeling van de kantoorportefeuille wordt in sterke mate bepaald door de ontwikkeling op de vastgoedmarkt. Intervest Offices & Warehouses streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest Offices & Warehouses ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijn kredietovereenkomsten op 31 december 2011 is 3,7 jaar.

De bankkredietovereenkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Intervest Offices & Warehouses of haar financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat Intervest Offices & Warehouses nog zou kunnen lenen. Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2011. Indien Intervest Offices & Warehouses deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de bevak worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vroegtijdig terugbetaald.

Intervest Offices & Warehouses is beperkt in zijn leencapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de vastgoedbevak toestaat. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van Intervest Offices & Warehouses bedraagt, binnen de limieten van de ratio van 65 %, die wettelijk is vastgelegd, ongeveer € 250 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille.

- ✓ **liquiditeitsrisico:** Intervest Offices & Warehouses dient voldoende kasstromen te genereren om aan zijn dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Enerzijds wordt dit risico beperkt door de maatregelen genoemd onder operationele risico's, waardoor het risico van het wegvallen van kasstromen door bijvoorbeeld leegstand of faillissementen van huurders wordt beperkt. Daarnaast heeft Intervest Offices & Warehouses voorzien in voldoende kredietruimte bij zijn financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan.

Op 31 december 2011 heeft Intervest Offices & Warehouses € 31 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor haar werking en dividenduitkering.

- ✓ **renterisico:** Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het lange termijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Ter verdere bescherming van haar operationele resultaten tegen renteschommelingen heeft Intervest Offices & Warehouses in het derde kwartaal van 2011 drie forward interest rate swaps afgesloten ter indekking van een kredietbedrag van in totaal € 30 miljoen aan gemiddeld 2,29 % met looptijden van 5 en 6 jaar startend op 1 januari 2012. Hiermee liggen de rentevoeten op de kredieten van de bevak vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 4,0 jaar.
- ✓ **risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen:** Het sluiten van een financieringscontract of de belegging in een indekkingsinstrument met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dit tegenpartijrisico te beperken doet Intervest Offices & Warehouses beroep op verschillende referentiebanken op de markt om een zekere diversificatie van de herkomst van haar financieringen en van de rente-indekkingsinstrumenten te verzekeren waarbij een bijzondere aandacht uitgaat naar de prijs-kwaliteitverhouding van de geleverde diensten.

Intervest Offices & Warehouses onderhoudt handelsrelaties met 5 banken:

- banken die de financiering verzekeren, zijn: ING België nv, BNP-Paribas Fortis (Fortis Bank nv), KBC Bank nv, Belfius Bank en Verzekeringen nv (voorheen Dexia Bank België nv) en Banque LBLux sa.
- banken die tegenpartij zijn voor de rente-indekkingsinstrumenten zijn: ING België nv, KBC Bank nv en Belfius Bank en Verzekeringen nv (voorheen Dexia Bank België nv).

Intervest Offices & Warehouses herziet regelmatig de lijst van haar bankrelaties en haar blootstelling aan elk ervan. In de huidige crisiscontext van de banksector kan niet worden uitgesloten dat een of meer van de bancaire tegenpartijen van Intervest Offices & Warehouses in gebreke zou kunnen blijven. Het financieel model van Intervest Offices & Warehouses steunt op een structurele schuldenlast, zodat haar positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is. Deze positie bedraagt € 0,4 miljoen op 31 december 2011.

Financiële verslaggevingrisico's en beheer

Elk kwartaal wordt een volledige boekhoudkundige afsluiting en consolidatie opgesteld en gepubliceerd. Om het proces van financiële verslaggeving te optimaliseren wordt binnen de financiële afdeling steeds een planning met deadlines opgemaakt voor alle taken die dienen vervuld te worden. Het financiële team stelt vervolgens de kwartaalcijfers en de balansen op. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en intern gecontroleerd.

Om het risico op fouten in de financiële verslaggeving te beperken, worden de cijfers besproken binnen het directiecomité en hun juistheid en volledigheid worden gecontroleerd door onder andere analyses van huurinkomsten, operationele kosten, leegstand, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren, enz. Vergelijkingen met forecasts en budgetten worden besproken. Het directiecomité rapporteert vervolgens elk kwartaal de financiële staten aan het auditcomité met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen. Bovendien worden de halfjaarcijfers en de jaarcijfers ook steeds door de commissaris gecontroleerd.

Inter Acces Park ►
6.869 m²
Dilbeek

Compliance risico's en beheer

Hieronder valt het risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen. Intervest Offices & Warehouses beperkt dit risico door screening bij aanwerving van haar medewerkers, door bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en door te zorgen dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Intervest Offices & Warehouses in het verleden reeds een interne gedragscode ("*code of conduct*") en een klokkenluidersregeling opgesteld.

Andere betrokken partijen

Commissaris

De commissaris, aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders, is Deloitte Bedrijfsrevisoren bv o.v.v.e. CVBA en wordt vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander en Frank Verhaegen, bedrijfsrevisoren.

Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd door twee onafhankelijke deskundigen, te weten: Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield ieder voor een gedeelte van de vastgoedportefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

Compliance officer

Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code 2009, heeft de vennootschap Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo, aangesteld als compliance officer, belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijn 2003/6/EC betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie.

“Comply or explain”-principe

In 2011 is van onderstaande codebepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 afgeweken (explain):

- ✓ **Bepalingen 5.3 en 5.4 over de comitéwerking (incl. bijlage D en E)**
De raad van bestuur heeft besloten geen benoemingscomité en geen remuneratiecomité op te richten. De raad ziet de betreffende opdrachten van deze comités als taken van de voltallige raad van bestuur. De beperkte omvang van de raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.
- ✓ **Bepaling 2.9 Vennootschapssecretaris**
De raad van bestuur heeft geen vennootschapssecretaris aangeduid conform bepaling 2.9 die de raad adviseert over alle bestuurszaken en zorg draagt voor de communicatie binnen en tussen de bestuursorganen van de vennootschap. De beperkte omvang van de vennootschap en de raad van bestuur maakt een dergelijke functie overbodig.



Duurzaam ondernemen

Intervest Offices & Warehouses wil haar activiteiten op een duurzame wijze organiseren en uitvoeren. Zij is zich bewust van het wereldwijd effect van klimaatverandering, afvalproductie en de eindigheid van de natuurlijke grondstoffen. Zowel voor de eigen organisatie als de huurders in haar gebouwen wil Intervest Offices & Warehouses daarom het bewustwordingsproces verder stimuleren, om te komen tot een duurzame impact van haar activiteit op het milieu en de maatschappij.

Intervest Offices & Warehouses voert een beleid om de negatieve impact van haar activiteiten op het milieu zoveel mogelijk te beperken. Op economisch verantwoorde wijze wordt stapsgewijs en steeds verdergaand een duurzame werkwijze doorgevoerd, waarbij het uitgangspunt de tevredenheid van de huurder blijft. De focus van verschillende bedrijven in de tweede jaarhelft van 2011 is weliswaar eerder op economische ontwikkeling komen te liggen, maar een duurzame werkwijze staat hier niet mee in conflict.

In het operationeel beheer van haar portefeuille focust Intervest Offices & Warehouses zich op een viertal domeinen ten aanzien van duurzaamheid: energie, materiaalgebruik en afvalverwijdering, locatie en welzijn van haar gebruikers.

1. In het domein van **duurzaam energieverbruik** richt Intervest Offices & Warehouses zich in eerste instantie op bewustmaking van de gebruikers, aangezien zij in belangrijke mate het verbruik bepalen. In 2011 is daarom een doorgedreven systeem ingevoerd, waarmee het effectief individueel energieverbruik voor zowel HVAC (Heating Ventilation Air Conditioning) als voor verlichting, computers en andere, individueel aan de huurders kan worden doorgerekend. Indien de installaties dit toelaten, wordt het individueel energieverbruik voor HVAC continu individueel gemonitord. Hierdoor worden individuele huurders-verbruikers verder gestimuleerd om op een zo efficiënt mogelijke wijze gebruik te maken van hun energiebronnen.

In tweede instantie wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van hernieuwbare energie. Sinds 2009 maakt

Intervest Offices & Warehouses daarom uitsluitend gebruik van elektrische energie opgewekt door middel van waterkrachtcentrales in de Alpen of hernieuwbare energie van Belgische oorsprong. Alle gemeenschappelijke installaties en ook verschillende privaatieve installaties werken hierdoor vanaf 2009 uitsluitend op elektriciteit opgewekt uit duurzame bronnen.

In derde instantie is in 2009 specifiek voor de logistieke portefeuille gestart met een project voor de opwekking van elektriciteit door middel van hernieuwbare energie op basis van zonne-energie. Het plaatsen van een fotovoltaïsche installatie op het dak van logistieke gebouwen resulteert namelijk enerzijds in een lagere CO₂-uitstoot en anderzijds ook in een lagere energiefactuur voor de huurders. In 2010 zijn de eerste drie gebouwen opgeleverd, waarbij op de logistieke sites van Puurs, Boom en Herentals 88.000 m² dakoppervlak is uitgerust met een fotovoltaïsche installatie. In 2011 is dit verder uitgebreid met de logistieke sites in Duffel en Oevel voor een bijkomende dakoppervlakte van 56.000 m². Het totaal geïnstalleerd vermogen bedraagt hierdoor 9,1 megawatt piek (MWp), waarmee een CO₂-reductie van ongeveer 2.300 ton per jaar wordt gerealiseerd.

2. Op het vlak van **materiaalgebruik en afvalverwijdering** is in 2011 begonnen met de vervanging van de koelmiddelen in de airconditioning installaties. Bij een aanzienlijk deel van de kantoorportefeuille van Intervest Offices & Warehouses wordt namelijk nog gebruik gemaakt van het vroeger gangbare R22, waarvan de toepassing vanaf eind 2015 sterk wordt beperkt. Intervest Offices & Warehouses heeft deze verplichting vanaf eind 2015 echter aangegrepen om tegelijkertijd ook de rendementsprestaties van de airconditioninginstallaties gevoelig te verbeteren. Hier toe zullen daarom niet enkel de koelmiddelen worden vervangen, maar zullen de volledige buitengroepen van de airconditioningsinstallaties worden vervangen. Hiermee wordt een efficiëntiewinst van 50 % gerealiseerd in het koelvermogen en een winst van 20 % in het verwarmingsvermogen, wat niet alleen het milieu maar ook de huurders ten goede komt.

De eerste twee gebouwen (een gebouw in Intercity Business Park en een gebouw in 3T Estate) zijn in 2011 reeds omgevormd, waarmee een investering van circa € 1 miljoen is gemoeid. De andere gebouwen waar dit van toepassing is, zullen in de periode tussen 2012 en 2014 worden aangepakt.

In het dagelijks beheer van de portefeuille wordt in quasi alle gebouwen een systeem van gescheiden afvalophaling toegepast. De minimale variant is de scheiding van enerzijds papier- en kartonafval en anderzijds restafval en in drie gebouwen is zelfs een doorgedreven afvalophalingsmethodiek van toepassing, waarbij het afval wordt gescheiden in 8 verschillende fracties (papier, karton, PMD, restafval, glas, batterijen, tl-lampen en inktpatronen). Dit zal de komende jaren nog worden uitgebreid.

3. De aandacht voor de **locatie** van de gebouwen is met name van toepassing bij de acquisitie van nieuwe gebouwen. In de mate van het mogelijke worden te verwerven gebouwen daarom getoetst op het vlak van multimodale bereikbaarheid, wat zowel voor kantoren als logistieke gebouwen van groot belang is. Voor een aantal gebouwen in portefeuille is reeds overgegaan tot het plaatsen van overdekte fietsenstallingen om het fietsgebruik te stimuleren.
4. In het domein van **welzijn** van haar huurders tenslotte, beheert Intervest Offices & Warehouses haar gebouwen op een zodanige wijze dat maximale veiligheid en huurdertevredenheid continu worden nagestreefd. Om de veiligheid en het welzijn van de gebruikers te waarborgen wordt naast de wettelijke keuringen voor alle multitenant gebouwen een evacuatieprocedure uitgeschreven, waarbij jaarlijks gemeenschappelijke evacuatieoefeningen worden georganiseerd. Verder wordt regelmatig de huurderstevredenheid gemeten.

Om de prestatie van de individuele gebouwen met het oog op duurzaamheid te kunnen beoordelen, wordt deze gebenchmarkt en stapsgewijs gecertificeerd.

Puurs Logistic Center
Magazijnruimte: 41.890 m²
Kantoorruimte: 1.600 m²
Puurs



Al in 2009 is Intervest Offices & Warehouses gestart met het beoordelen en certificeren van de gebouwen binnen haar portefeuille op hun milieuprestaties. Dit is gedaan op basis van de BREEAM-In-Use ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'-In Use, of kort 'BIU') methodiek. De BREEAM-In-Use beoordeelt bestaande gebouwen op hun duurzaamheid, zowel op bouwfysische aspecten, bedrijfsvoering en beheer, als op het gebruik van het gebouw.

Momenteel is de BIU-methodiek uitsluitend gebaseerd op de Britse situatie en regelgeving, maar in de loop van 2012 zal er ook een internationale versie beschikbaar zijn. Deze internationale versie zal beter aansluiten bij de Europees continentale situatie, omdat tot op heden bepaalde energie gerelateerde vragen enkel binnen een UK-situatie relevant zijn. Naast deze internationale versie worden ook specifieke BIU-versies per land uitgewerkt, wat momenteel al het geval is voor Nederland. Bij het uitwerken van deze landspecifieke versie zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de EPC organisaties (Energie Prestatie Certificaat).

Inmiddels heeft Intervest Offices & Warehouses al een vijftal gebouwen gecertificeerd, zowel kantoorgebouwen als logistieke gebouwen. Momenteel worden er nog twee gebouwassessments afgerond. Aangezien de BIU-methodiek momenteel enkel gebaseerd is op de Britse situatie, zijn de scores enkel voorlopig en richtinggevend. Pas nadat de internationale versie beschikbaar is, zullen deze in een definitieve score worden omgezet.

Ondanks het feit dat de BIU-scores vooralsnog gebaseerd zijn op de Britse situatie, blijken de resultaten van de verschillende gebouwaudits wel overeen te komen met de verwachtingen. Vooral gebouwen waarin ook de huurder veel aandacht heeft voor duurzaamheid, zoals bijvoorbeeld de gebouwen van Deloitte, PWC en Fiege, blijken bovengemiddeld te scoren ten aanzien van duurzaamheid. Dit is te wijten aan het feit dat de duurzame prestaties van een gebouw in belangrijke mate worden bepaald door de gebruiker van het

gebouw. Dit heeft er dan ook toe geleid dat huurdersresponsabilisering en verantwoord duurzaam aankoopbeleid verder is doorgevoerd in de multi-tenant gebouwen die door Intervest Offices & Warehouses zelf worden beheerd.



Na een grondige studie van de markt en de behoeften, heeft Intervest Offices & Warehouses gekozen voor de verderzetting van het contract met Electrabel voor de levering van elektriciteit voor de periode 2012-2013. Electrabel heeft hierbij zoveel mogelijk trachten in te spelen op de behoeften van zowel Intervest Offices & Warehouses als haar klanten-huurders, waarbij rekening is gehouden met de prijszetting, de flexibiliteit én het groene aspect. De rechtstreekse aankoop op de markt van 100 % groene elektriciteit voor 2012 en 2013 zorgt voor een aanzienlijke toegevoegde waarde voor alle partijen.

JAN VAN LIMBERGEN - ACCOUNT MANAGER MARKETING
& MULTISITE BUSINESS - ELECTRABEL

Aangepast juridisch kader voor vastgoedbevaks

Op 7 januari 2011 is het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks in werking getreden en is het KB van 10 april 1995 opgeheven. Sinds de invoering van het KB van 10 april 1995 heeft de reglementering van de instellingen voor collectieve belegging op wetgevend vlak immers enige ontwikkeling gekend. Een aantal bepalingen van het KB van 10 april 1995 diende te worden aangepast, hetzij omdat hun toepassing bepaalde problemen met zich meebracht, hetzij omdat een actualisering zich opdrong gezien de evolutie van de financiële markten. Opdat de vastgoedbevak zijn aantrekkelijke karakter zou behouden en de bescherming van de beleggers gewaarborgd zou blijven, diende het geldende juridische kader te worden aangepast.

Het KB van 7 december 2010 heeft voornamelijk volgende wijzigingen geïntroduceerd:

1. Institutionele bevak

Het KB van 7 december 2010 biedt de openbare vastgoedbevak de mogelijkheid om dochtervennootschappen op te richten die de vorm aannemen van een “institutionele vastgoedbevak”. Deze nieuwe optie strekt ertoe het gebruik van een ad hoc vehikel toe te laten zodat de openbare vastgoedbevaks specifieke projecten zouden kunnen verwezenlijken met een derde (institutionele of professionele belegger), doch dit steeds zonder in te gaan tegen het belang van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak. Het belang van deze aandeelhouders zal bijgevolg de grenzen bepalen waarbinnen de oprichting van een institutionele vastgoedbevak is toegestaan. Om deze reden schrijft het KB van 7 december 2010 voor dat een institutionele vastgoedbevak onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van een openbare vastgoedbevak. Bovendien verbiedt het KB van 7 december 2010 de constructie waarbij een institutionele vastgoedbevak onder de gezamenlijke controle staat van twee vastgoedbevaks, voor zover deze laatste niet gecontroleerd worden door eenzelfde openbare vastgoedbevak. Tot slot wordt

een deelneming in een institutionele vastgoedbevak of in een vastgoedvennootschap enkel beschouwd als een vastgoed als zij (gezamenlijke of exclusieve) controle over de betrokken vennootschap verleent.

De institutionele vastgoedbevaks vallen onder het toezicht van de Financial Services and Markets Authority (FSMA). Behoudens een aantal specifiek opgesomde uitzonderingen (met betrekking tot het inschrijvingsdossier, de vastgoeddeskundigen, de regels betreffende kapitaalverhogingen, de verplichtingen als openbare en genoteerde vennootschap en het beleggingsbeleid), zijn alle bepalingen die van toepassing zijn op de openbare vastgoedbevak ook van toepassing op de institutionele vastgoedbevak.

Omwille van fiscale overwegingen geldt een verbod op zgn. “gemengde dochters” waardoor de openbare vastgoedbevak die de controle heeft over één of meer vastgoedbevaks, geen dochtervennootschap (naar Belgisch recht) mag hebben die de vorm aanneemt van een vastgoedvennootschap. De openbare vastgoedbevak zal met andere woorden een keuze moeten maken met betrekking tot het type van dochtervennootschappen dat zij wil aanhouden.

2. Bestuur

Het KB van 7 december 2010 eist dat er ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen zetelen in de raad van bestuur van de openbare vastgoedbevak en de raad van bestuur moet worden samengesteld op zodanige wijze dat de openbare vastgoedbevak autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. Van zodra een bepaalde *de minimis*-drempel wordt overschreden, moet de vastgoedbevak voor elke daad van beschikking op vastgoed nog steeds worden vertegenwoordigd door ten minste twee bestuurders.

3. Kapitaal en effecten

Het KB van 7 december 2010 verleent de mogelijkheid om andere effecten uit te geven dan aandelen. Enkel de uitgifte van winstbewijzen (of andere effecten die het kapitaal niet vertegenwoordigen en vergelijkbaar zijn met winstbewijzen) blijft verboden.

Het KB van 7 december 2010 voert de mogelijkheid in om een kapitaalverhoging te verwezenlijken met opheffing van het voorkeurrecht, mits verlening van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders op het ogenblik van de toekenning van de nieuwe effecten.

De regels voor kapitaalverhoging door inbreng in natura zijn verder uitgewerkt met inbegrip van de minimale uitgifteprijs, die voortaan niet alleen kan worden gebaseerd op het 30 dagen-gemiddelde van de beurskoers (al dan niet onder aftrek van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven), maar eveneens op de netto-inventariswaarde. De regels inzake inbreng in natura zullen voortaan ook van toepassing zijn op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

De uitkering van een keuzedividend is thans uitdrukkelijk toegestaan en gereguleerd.

4. Vastgoeddeskundigen

Er zijn nieuwe regels voor de vastgoeddeskundige die door de vastgoedbevak is aangesteld om haar vastgoedportefeuille te waarderen. De vereiste onafhankelijkheid van de deskundige wordt sterker benadrukt en er wordt gepreciseerd dat zijn vergoeding geen verband mag houden met de waarde van het vastgoed dat door hem aan een expertise is onderworpen. Tevens is voor de vastgoedbevak de verplichting ingevoerd om te zorgen voor een rotatie van de deskundigen die zij aanstelt. Zo kan de deskundige slechts worden benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Bovendien mag de deskundige slechts gedurende een periode van maximaal drie jaar met de waardering van een welbepaald vastgoed worden belast, waarna een "cooling-off periode" van drie jaar in acht moet worden genomen met betrekking tot hetzelfde vastgoed. Indien de deskundige een rechtspersoon is, geldt

dit rotatiesysteem echter enkel ten aanzien van de natuurlijke personen die de rechtspersoon vertegenwoordigen.

5. Beleggingsbeleid

Afgezien van de mogelijkheid om institutionele vastgoedbevak op te richten, zijn de verplichtingen op het vlak van het beleggingsbeleid op een aantal punten aangepast.

Zo wordt nu bepaald onder welke voorwaarden de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen mogen beleggen in effecten die niet als vastgoed worden gekwalificeerd, en onder welke voorwaarden zij niet-toegewezen liquide middelen mogen bezitten en afdekkingsinstrumenten (bijvoorbeeld "interest rate swaps") mogen kopen of verkopen.

De openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen mogen onder bepaalde voorwaarden als leasingnemer overeenkomsten van onroerende leasing sluiten en onroerende goederen in leasing geven. Met het oog op de verplichte diversificatie van de beleggingen, geldt nog steeds een bovengrens van 20 % voor een belegging in één enkel "vastgoed geheel".

6. Schuldgraad

Het KB van 7 december 2010 beperkt, zowel op enkelvoudig als op geconsolideerd niveau, de schuldgraad van de openbare vastgoedbevak tot 65 %. Het KB van 7 december 2010 vereist nu, om een proactief beheer van de schuldgraad te waarborgen, dat de openbare vastgoedbevak een financieel plan voorlegt zodra haar geconsolideerde schuldgraad 50 % overschrijdt. De institutionele vastgoedbevak zijn niet verplicht om zich op enkelvoudig niveau te houden aan een maximale schuldgraad.

7. Overige

- ✓ De promotor van de openbare vastgoedbevak krijgt een ruimere rol en meer verplichtingen toebedeeld wat de verplichte verspreiding in het publiek betreft van ten minste 30 % van de aandelen van de openbare vastgoedbevak. Voortaan zal deze middelenverbintenis een permanent karakter hebben.
- ✓ De vastgoedbevaks zijn niet langer verplicht om een bewaarder aan te stellen.
- ✓ Het KB van 7 december 2010 eist niet langer dat de vergoedingen, provisies en kosten die ten laste komen van de vastgoedbevak, vooraf door de Financial Services and Markets Authority (FSMA) worden goedgekeurd. Daarentegen gelden er openbaarmakingsverplichtingen voor de vergoeding van de persoon belast met de financiële dienst alsook voor de deskundigen en de commissaris. Verder mag de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare vastgoedbevak of haar dochters uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde nettoresultaat.
- ✓ De reikwijdte van de regels ter voorkoming van belangenconflicten is uitgebreid en aangepast aan de invoering van de institutionele vastgoedbevak.
- ✓ Het KB van 7 december 2010 legt aanvullende verplichtingen op met betrekking tot de inhoud, de vorm en de openbaarmakingswijze en -termijn van de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen en financiële staten van de openbare vastgoedbevaks.
- ✓ Zonder afbreuk te doen aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, moet de vastgoedbevak jaarlijks nog steeds minstens 80 % van de operationele winst uitkeren aan haar aandeelhouders. Er gelden echter beperkingen op deze verplichte uitkering in het licht van de maximale schuldgraad van 65 %.

Woluwe Garden
25.074 m²
Sint-Stevens-Woluwe

Inwerkingtreding en overgangsregime

Het KB van 7 december 2010 is in werking getreden op 7 januari 2011. De inwerkingtreding bracht de opheffing mee van het KB van 10 april 1995 en het KB van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks. Het KB van 7 december 2010 bevat echter een aantal specifieke overgangsbepalingen en grandfathering-clausules.

De statuten van Intervest Offices & Warehouses zijn op 6 april 2011 aangepast conform het KB van 7 december 2010.

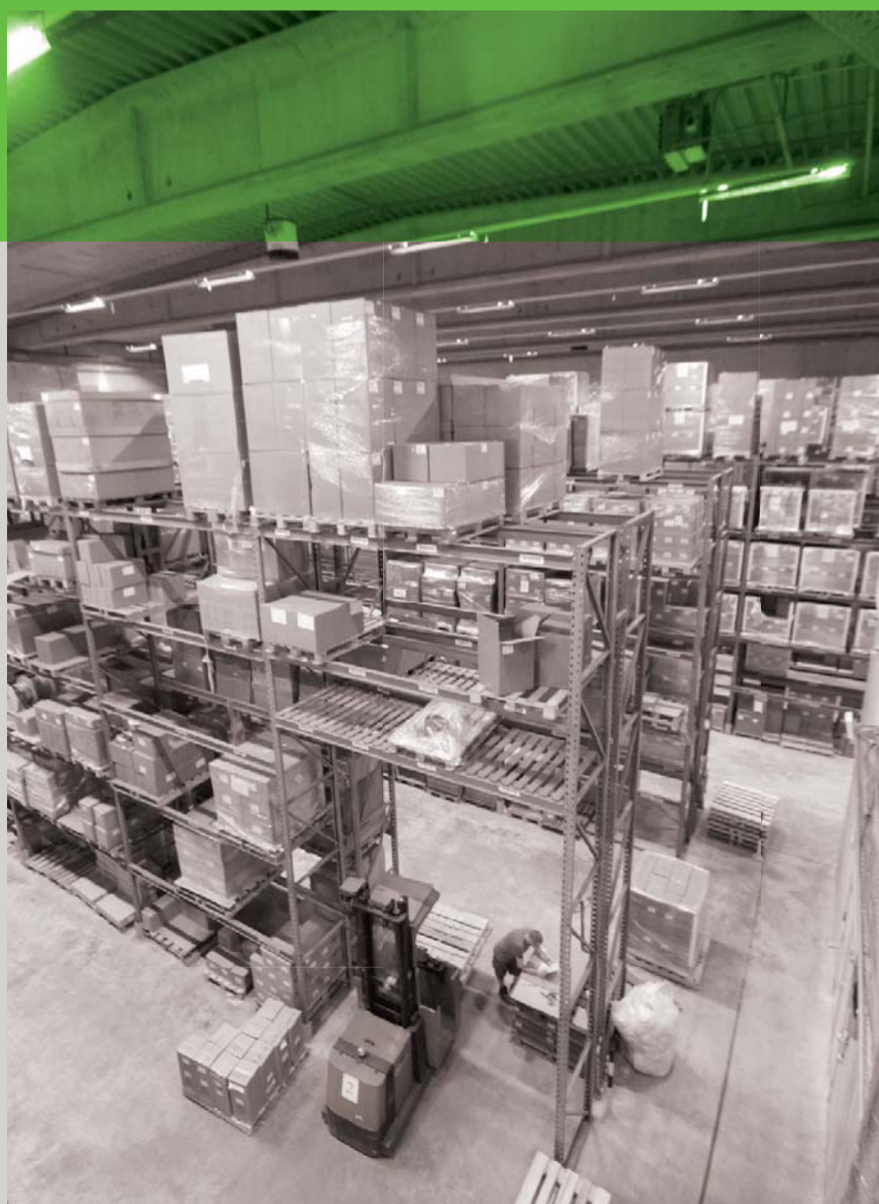


02 Verslag van het directiecomité

34

De vastgoedbevak heeft in 2011 haar naam gewijzigd in “Intervest Offices & Warehouses” om het belang van haar logistieke portefeuille te benadrukken.

(PAGINA 7)



Oevel - Magazijnruimte: 27.548 m² - Kantoorruimte: 1.711 m²



De markt van kantoren en logistiek vastgoed

Rondetafelgesprek met de vastgoeddeskundigen van Intervest Offices & Warehouses over de evoluties op de investerings- en verhuurmarkt van kantoren en logistiek vastgoed in 2011.

Op 20 december 2011 heeft Intervest Offices & Warehouses haar twee vastgoeddeskundigen rond de tafel samengebracht om de huidige investerings- en verhuurmarkt te bespreken.

Gesprekspartners:

- ✓ Frank Weyers, Rod Scrivener, Patricia Lannoije (Jones Lang Lasalle)
- ✓ Kris Peetermans, Jef Van Doorslaer (Cushman & Wakefield)
- ✓ Jean-Paul Sols, Inge Tas, Luc Feyaerts, Marco Hengst (Intervest Offices & Warehouses)

De bedrijfsrevisor van Intervest Offices & Warehouses, Deloitte Bedrijfsrevisoren, heeft eveneens het gesprek gevolgd.

De mening van de vastgoeddeskundigen van Intervest Offices & Warehouses over de evoluties op de investerings- en verhuurmarkt van kantoren en logistiek vastgoed in 2011:

“Op de huurmarkt van de kantoren bevindt de opname van oppervlakten zich in 2011 op het laagste niveau van de laatste 10 jaar en staan de huurprijzen onder druk.

Op de huurmarkt van het logistiek vastgoed overstijgt de opname van oppervlakten in 2011 het vijfjaarlijks gemiddelde. De huurprijzen zijn er stabiel.

Op de investeringsmarkt is er voor kantoren voornamelijk interesse voor gebouwen met langlopende huurovereenkomsten van meer dan 15 jaar. Voor logistiek vastgoed bestaat er een sterke interesse bij investeerders maar is het aanbod zeer beperkt.”

Huurmarkt kantoren

De algemene trend in 2011

De totale take-up van de Brusselse kantoormarkt is in 2011 zeer bescheiden geweest op een niveau van circa 300.000 m² kantooroppervlakte. Dit is het laagste niveau van de afgelopen 10 jaar en zelfs lager dan het voorgaande dieptepunt van 400.000 m² in 2009.

De reden voor deze zeer lage take-up is, dat er geen grote transacties hebben plaatsgevonden in de publieke sector (behalve één, met de Europese Commissie) en evenmin corporate transacties van meer dan 10.000 m². Gezien dergelijke grotere transacties noodzakelijk zijn om een normaal take-up niveau te bereiken, is de totale kantooropname zeer beperkt gebleven. Het aantal transacties is echter min of meer op een normaal niveau gebleven.

Gezien het feit, dat er nauwelijks nieuwe oppervlakte aan de kantoorvoorraad is toegevoegd, heeft dit echter geen negatieve invloed op de gemiddelde leegstandsgraad in de Brusselse kantorenmarkt. Meer nog, doordat een aantal verouderde kantoorgebouwen uit de kantoorvoorraad zijn teruggetrokken (hetzij door afbraak, hetzij door omvorming tot residentieel gebruik of tot verzorgingsinstelling) is de totale leegstandsgraad licht gedaald in 2011.

De belangrijkste transacties in 2011 in de CBD-markt, de Brusselse periferie en de regionale markten

In 2011 is er binnen Brussel slechts één grote kantooroppervlakte verhuurd. Deze verhuring is voor rekening van de Europese Commissie en betreft 45.900 m² in het gebouw ‘The Capital’ in de Leopoldswijk. Alle andere verhuringen betreffen oppervlakten van minder dan 10.000 m². De belangrijkste transacties hiervan zijn de verhuring van 7.600 m² aan de FOD Justitie in de

Intercity Business Park
42.112 m²
Mechelen



Gateway House
11.318 m²
Antwerpen



Waterside, 7.000 m² aan NMBS Logistics in de Zenith Building en 6.100 m² aan de vertegenwoordiging van Bundesland Hessen in de Montoyerstraat.

In de Brusselse periferie is het aantal transacties in 2011 opnieuw zeer beperkt. De enige nieuwe huurtransacties van enige omvang zijn de verhuringen van 6.400 m² aan Business Solution Builders in Louvain-La-Neuve en de verhuring van 5.400 m² aan Yara Belgium in Corporate Village in Zaventem. Verder zijn er nog een aantal kleinere transacties van Emerson en Stanley Black & Decker (resp. 2.900 m² en 1.900 m² in Pegasus Park), Toyota Tsusho (2.800 m² in Astra Gardens) en Staples (2.600 m² in Brussels 7).

In de regionale markten waarin Intervest Offices & Warehouses actief is, zijn de belangrijkste transacties in 2011 in Antwerpen de verhuring van 2.100 m² kantooroppervlakte aan Dela Verzekeringen in de Avenue Building, 1.800 m² aan Amadeus in de Veldekens en 1.600 m² aan DLA Piper in Gateway House. In Mechelen zijn dit de nieuwe verhuringen aan Biocartis en Galapagos, beiden in het Intercity Business Park voor resp. 3.970 m² en 1.560 m².

Evolutie van de beschikbaarheidsgraad van de kantorenmarkt in 2011

De beschikbaarheid van oppervlakte binnen de Brusselse kantorenmarkt als geheel bedraagt in 2011 ongeveer 10 %. Dit varieert per deelmarkt van een lage beschikbaarheid van 4 à 7 % aan het Zuid-station, het Centrum en het Noordstation, tot een gemiddelde beschikbaarheidsgraad van 8 à 12 % in het CBD en de Louizawijk en een hoge beschikbaarheidsgraad van 16 % in de gedecentraliseerde zone. Vooral in de gedecentraliseerde zone is de beschikbaarheidsgraad in 2011 verder toegenomen.

In de noordelijke periferie van Brussel blijft de beschikbaarheidsgraad zeer hoog op 19 %, al is deze licht gedaald ten opzichte van 2010. Deze daling is te wijten aan het

achterwege blijven van nieuwe speculatieve ontwikkelingen in 2011 en de terugtrekking van een aantal klasse-C gebouwen die niet meer voldoen aan de huidige kantoorvereisten.

Evolutie van de huurprijzen

De huurprijzen voor kantoren zijn in 2011 licht gedaald of stabiel gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. Aangezien de huurprijs rechtstreeks wordt beïnvloed door de mate van beschikbaarheid, is een lichte daling logisch. Bij een beschikbaarheidsgraad van 6 à 9 % spreekt men namelijk van een markt in evenwicht met constante prijzen, is de beschikbaarheidsgraad lager dan 6 % dan geeft dit ruimte voor huurgroei, is de beschikbaarheid hoger dan 9 % dan werkt dit huurkrimp in de hand. En gezien de beschikbaarheid in de periferie, CBD en gedecentraliseerde zone hoger ligt dan deze laatstgenoemde 9 %, heeft dit een negatief effect op de huurprijsevolutie.

Er wordt verwacht dat ook in 2012 de huurprijzen stabiel zullen blijven.

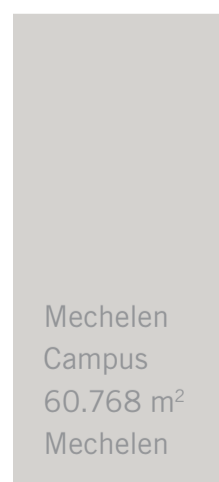
Effect op nieuwe ontwikkelingen

Door de hoge beschikbaarheidsgraad van 10 % van de Brusselse markt als geheel, en het negatieve effect daarvan op de huurprijzen is het aantal nieuwe speculatieve ontwikkelingen bijna volledig opgedroogd. In 2011 bedraagt dit namelijk slechts 20.000 m² en in 2012 zijn er zelfs geen speculatieve kantoorontwikkelingen gepland, terwijl er gemiddeld circa 330.000 m² nieuwe kantoren per jaar opgeleverd en toegevoegd worden aan de markt. Deze zeer beperkte nieuwe ontwikkelingen, geeft de kantorenmarkt ruimte om zich te herstellen. Nadien wordt verwacht dat het aantal nieuwe ontwikkelingen opnieuw zal stijgen.

Duurzame kantoren

Bij nieuwe ontwikkelingen worden de duurzame aspecten van de gebouwen steeds belangrijker. Er is echter een verschuiving merkbaar van nieuwbouw naar renovaties en vergroening van bestaande gebouwen. Binnen het bestaande patrimonium is het immers vaak mogelijk om een aantal quick wins door te voeren, waarmee de energieprestaties van een gebouw sterk kunnen worden verbeterd. Hierbij kan gedacht worden aan het vervangen van de oorspronkelijke verlichting door moderne efficiënte verlichting, het installeren van een gebouwmanagement systeem, of het vervangen van de bestaande klimaatinstallaties voor koeling en verwarming door moderne energie efficiënte exemplaren.

Zowel nieuwe ontwikkelingen als ingrijpende renovaties worden steeds gecertificeerd (BREEAM of HQE), om het duurzame karakter van het gebouw aan te tonen. Er wordt echter verwacht dat de energie prestatie certificering van de gebouwen meer invloed zal hebben op de gebouwkeuze van de gebruiker. Dergelijke certificering is reeds verplicht in het Brussels Gewest en zal naar waarschijnlijkheid in de loop van 2012 ook in Vlaanderen worden ingevoerd.



Huurmarkt semi-industriële en logistieke gebouwen

Algemene trend in 2011

Het jaar 2011 is een goed jaar voor het marktsegment van semi-industriële en logistieke gebouwen geweest, vooral in de eerste jaarthelft. De ingebruikname van deze gebouwen heeft een historisch hoog niveau bereikt (vergelijkbaar met de topjaren 2007 en 2008) en ook de investeringen in dit deelsegment zijn in trek gebleven.

De totale take-up bedraagt namelijk 1.650.000 m², wat duidelijk meer is dan de beperkte take-up van het voorafgaande jaar 2010. In dat jaar is de opname namelijk teruggevallen tot een niveau van 925.000 m², hetgeen voornamelijk te wijten is aan het invullen van leegstaande ruimten bij de verschillende logistieke spelers.

De huurmarkt van de **logistieke gebouwen** is in 2011 gedreven door verschillende fusies en overnames van de eindklanten van de logistieke spelers. Hierdoor is in het logistieke proces van deze eindklanten ook een verdere efficiëntie en centralisatie doorgevoerd, resulterend in de inhuurname van bijkomende gebouwen en in de uitbreiding van verschillende bestaande logistieke sites. De opname van de logistieke gebouwen is opnieuw te situeren langs de 4 grote logistieke assen (Antwerpen-Brussel, Antwerpen-Limburg-Luik, Antwerpen-Gent en de Waalse as) en bedraagt in totaal circa 780.000 m² ten opzichte van 240.000 m² het jaar voordien.

Het deelsegment van de **semi-industriële gebouwen** heeft in 2011 eveneens goed gepresteerd voor wat take-up betreft. Opnieuw bestaat de take-up voornamelijk uit aankopen voor eigen gebruik in de Golden Triangle (driehoek Antwerpen-Brussel-Gent) en slechts uit een beperkte inhuurname. De totale take-up van semi-industriële oppervlakte bedraagt in 2011 circa 750.000 m², hetgeen licht hoger is dan de 690.000 m² van het jaar voordien.



Herentals Logistics 2
 Magazijnruimte: 40.540 m² + 8.248 m²
 (mezzanine)
 Kantoorruimte: 2.206 m²
 Herentals

Belangrijkste transacties in de markt

De take-up van de deelmarkt voor de logistieke en semi-industriële gebouwen bestaat zowel uit aankopen voor eigen gebruik als uit inhuurnames. Tussen deze 2 deelsegmenten is er echter wel een groot verschil waar te nemen.

Het deelsegment voor de **logistieke gebouwen** bereikt opnieuw hetzelfde niveau als in de topjaren 2007 en 2008 en ruim boven het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. Opvallend is dat ook opnieuw de transacties met een grote oppervlakte sterk zijn toegenomen, terwijl deze het jaar voordien achterwege zijn gebleven.

De havengebonden transacties buiten beschouwing gelaten, zijn de voornaamste transacties in 2011 bij de eigenaar-gebruikers 64.500 m² in Tessenderlo voor Stanley Black & Decker, 49.500 m² in Mechelen-Zuid voor Colim en 25.500 m² in Puurs voor Duvel-Moortgat. Bij de inhuurnames van logistieke ruimten zijn dit 51.000 m² in Herentals voor Nike Europe, 34.000 m² in Willebroek voor Brico en 31.000 m² in Sint-Niklaas voor VF Europe. De belangrijkste logistieke huurtransactie in 2011 heeft dan ook plaatsgevonden binnen de portefeuille van Intervest Offices & Warehouses (Nike Europe).

Het volume van transacties in het deelsegment voor de **semi-industriële gebouwen** is in 2011 op hetzelfde niveau gebleven als de voorgaande jaren, waarvan het merendeel aankopen voor eigen gebruik zijn geweest. De meest opmerkelijke transacties zijn dan ook de aankoop van 23.000 m² door Lock'o en Jost in Herstal (Luik) en de aankoop van een gebouw van 14.600 m² door De Schacht Plastics in Geel. Bij de inhuurname van semi-industriële gebouwen in de regio's waar Intervest Offices & Warehouses actief is, zijn de voornaamste transacties de inhuurname van 9.000 m² door Van Pamel in Willebroek, eveneens 9.000 m² door Femstaal in Puurs en 6.300 m² door Vloeren Van Calster in Herentals.

Evolutie van de huurmarkt

De huurprijzen van de **logistieke oppervlakte** zijn in 2011 stabiel gebleven ten opzichte van de voorgaande jaren en situeren zich voor de belangrijkste as Antwerpen-Brussel rond de 42 à 43 €/m²/jaar en voor de beide assen Antwerpen-Limburg-Luik en Antwerpen-Gent, rond de 40 à 42 €/m²/jaar.

Gezien de onzekerheid over de economische situatie zijn er in 2011 geen speculatieve logistieke ontwikkelingen opgestart. Enkel bij een directe ingebruikname zijn ontwikkelingen opgestart (bijv. in Tessenderlo voor Stanley Black & Decker en in Herentals voor Nike Europe). De markt heeft dan ook zelfregulerend gewerkt in 2011 zodat er geen additionele leegstand is toegevoegd waardoor het huurniveau onder druk zou komen.

Voor 2012 mag echter verwacht worden, dat de (wereldwijde) economische recessie een licht negatief effect zal hebben op de logistieke huurmarkt. Deze is immers sterk gecorreleerd met de wereldwijde goederenstromen en de Belgische export. Doordat er in 2012 evenmin speculatieve ontwikkelingen van logistieke gebouwen op de markt komen, zal dit op korte tot middellange termijn geen effect hebben op de leegstandsgraad. Verwacht wordt dan ook dat hierdoor ook de huurprijzen langs de grote logistieke assen stabiel zullen blijven in 2012, maar dat deze daarbuiten licht kunnen dalen.

De huurprijzen voor de **semi-industriële oppervlakte** zijn eveneens stabiel gebleven in 2011 en situeren zich nu rond 50 €/m²/jaar in de regio's Brussel en Waals Brabant, rond 45 €/m²/jaar in de regio's Antwerpen en Mechelen en rond 40 €/m²/jaar in de regio's Gent en E313. Gezien de correlatie tussen de semi-industriële markt en de economische situatie minder direct is, wordt verwacht dat de huurprijzen voor het semi-industrieel vastgoed ook in 2012 stabiel zullen blijven.

Investeringsmarkt

Globale cijfers voor de investeringsmarkt in 2011

De investeringsmarkt in 2011 is licht toegenomen ten opzichte van de 2 voorgaande jaren. Het totale investeringsvolume bedraagt dan ook slechts € 1,8 miljard (ter vergelijking € 1,5 miljard in 2009 en 2010), terwijl het meerjarig gemiddelde € 3,0 miljard bedraagt. Dit totale investeringsvolume is als volgt verdeeld over de verschillende sectoren: 50 % kantoren, 20 % retail, 15 % logistiek en semi-industrieel vastgoed en 15 % residentieel en andere. Binnen en tussen de verschillende sectoren zijn er echter grote verschillen waarneembaar.

Het volume van de investeringen in het **kantoorsegment** is min of meer gelijk gebleven ten opzichte van 2010. Het relatieve aandeel van dit segment in het totaal van vastgoedinvesteringen is echter teruggelopen, alhoewel het kantoren veruit het belangrijkste segment blijven.

De grootste transacties in 2011 van de kantoorinvesteringen zijn de verkoop van het KAM gebouw aan het treinstation van Brugge voor € 125 miljoen aan Dexia Insurance, de verkoop van The Pavillon in de Leopoldwijk voor € 80 miljoen aan een Duits fonds en de Espace Orban voor € 78 miljoen aan Befimmo. Al deze objecten zijn voor lange termijn (resp. 27, 15 en 15 jaar) verhuurd en zijn verkocht aan zeer lage rendementen van rond de 5%.

Binnen de deelmarkten van het kantoorsegment, waarin Intervest Offices & Warehouses actief is, zijn er slechts een zeer beperkt aantal transacties van investeerders te onderscheiden. De voornaamste transacties zijn hier de verkoop van het Antwerpse kantorenpark City-Link voor € 63 miljoen aan Mercator Verzekeringen, de verkoop van het Mechelse kantorenpark Stephenson Plaza voor € 27 miljoen eveneens aan Mercator Verzekeringen en de verkoop van Alpha Campus in Zwijndrecht voor € 8 miljoen aan Integrale. Deze objecten zijn telkens multi-tenant gebouwen met een kortere gemiddelde looptijd van de huurcontracten en verkocht aan aanvangsrendementen van onder de 7%.

In het segment van het **winkelvastgoed** zijn dit overdracht van de Galeries Saint-Lambert in Luik voor € 105 miljoen aan CBRE Investors en de verkoop van een winkelparkproject in Tongeren aan Retail Estates voor een bedrag van € 32 miljoen.

Binnen het segment van **logistiek en semi-industrieel vastgoed**, is het aandeel voor eigenaar-gebruikers in 2011 opvallend hoog. Voor het semi-industrieel vastgoed zijn dit voornamelijk een aantal kleinere transacties, maar voor het logistiek vastgoed zijn hier eveneens een aantal grote transacties waar te nemen. De grootste transacties voor eigenaar-gebruikers zijn de verkoop van het project in Tessenderlo voor € 36 miljoen aan Stanley Black & Decker en de verkoop van de FM-Logistics site in Mechelen-Zuid voor € 25 miljoen aan Colim. De grootste transacties aan investeerders zijn de verkoop van het Carrefour Distributie Centrum in Nijvel voor € 49 miljoen aan AG Real Estate en de verkoop van West-Logistics in Oevel voor € 22 miljoen aan Intervest Offices & Warehouses.

Alhoewel het totale volume van de **kantoorinvesteringen** gelijk is gebleven, zijn er grote verschillen waarneembaar. De absolute core-producten (kantoren verhuurd voor lange periode op centrumlocaties) blijven zeer in trek, zowel voor Belgische institutionele investeerders als voor de Duitse en Angelsaksische institutionele investeerders. Door het beperkt aanbod van dergelijke producten blijven de aanvangsrendementen daar zeer scherp rond de 5 %. Voor niet-core producten was er wel veel interesse van opportunistische investeerders, maar aan veel hogere rendementen. Verwacht wordt, dat het verschil tussen de aanvangsrendementen van core en niet-core gebouwen nog verder zal toenemen.

Investeringen in **logistiek vastgoed** zijn voornamelijk gerealiseerd door Belgische spelers en nauwelijks door buitenlandse. De aanvangsrendementen voor moderne logistieke complexen op de primaire logistieke assen zijn constant gebleven rond 7,0 à 7,25 %, de rendementen voor **semi-industrieel vastgoed** zijn constant gebleven op 8,0 à 8,5 %.

Toekomstige evolutie van de investeringsmarkt in 2012-2013

Het is de verwachting dat het volume van de investeringsmarkt stabiel zal blijven of zelfs licht zal groeien tijdens de komende jaren. De redenen hiervoor zijn, dat het aandeel van vastgoed in de totale investeringmix bij institutionele investeerders nog zal moeten toenemen om te voldoen aan de Basel III normen. Daarnaast zullen de private investeerders ook sterk actief blijven op de vastgoedmarkt bij gebrek aan andere investeringsmogelijkheden. De focus van beide groepen blijft net als in 2011 echter sterk verschillend.

De institutionele investeerders, en vooral de spelers met veel eigen vermogen, zoals de Belgische bevals, verzekeraars en pensioenfondsen, alsook de Duitse openend fondsen, zullen zich blijven focussen op de core-producten. Dit omwille van het teruggelopen vertrouwen, de nieuwe economische recessie en de onduidelijkheid in de Eurozone. De private investeerders zullen zich eerder concentreren op retail vastgoed, logistiek vastgoed en opportunistische deals. De aanvangsrendementen voor de core-producten zullen hierdoor onder druk blijven, terwijl deze voor het andere vastgoed eerder zullen stijgen.

Park Station
8.903 m²
Diegem



Belangrijke ontwikkelingen in 2011

Verhuringen in 2011

Algemeen

De opname van kantoren op de Belgische kantoormarkt ligt nog steeds erg laag. Voor Brussel bijvoorbeeld ligt de geschatte totale opname nog lager dan in 2009 en 2010, maar in die jaren zijn de cijfers naar het einde van het jaar nog opgekrikt door enkele grote uitzonderlijke transacties².

De prime rents blijven hierbij toch redelijk stabiel. De werkelijke huurprijzen staan echter, zij het in iets mindere mate dan in 2010, nog steeds onder druk, zowel in het centrum van Brussel als in de andere belangrijkste Belgische kantoormarkten (Brusselse periferie, Antwerpen, Gent en Mechelen), door de aanzienlijke kortingen en incentives die eigenaars dienen te geven. Verhuisbeslissingen nemen echter nog steeds heel wat tijd in beslag, wat op zich niet ongunstig is voor het behoud van bestaande huurders.

De algemene verwachting van 2010, met name dat de huurprijzen hun dal bereikt hadden, is in 2011 bevestigd. Verdere verbetering wordt verwacht in 2012, maar dit zal uiteraard ook sterk afhankelijk zijn van de macro-economische evolutie binnen de Europese Unie.

In de logistieke en semi-industriële markt is een geheel andere tendens merkbaar in 2011. De take-up voor 2011 ligt rond 1.650.000 m², wat vergelijkbaar is met de historische hoge niveaus van 2007 en 2008. Vooral de logistieke gebouwen doen het erg goed, de geschatte take-up is in 2011 meer dan verdrievoudigd ten opzichte van 2010³.

De prime rents blijven hierbij voorlopig nog stabiel, maar door de sterke vraag én het beperkt kwalitatief aanbod bestaat de verwachting dat deze voor kwalitatieve gebouwen ook zullen stijgen in de komende jaren.

Bezettingsgraad - overzicht van verhuringen

Zowel voor kantoren als voor logistiek vastgoed is Intervest Offices & Warehouses er in 2011 in geslaagd om voor nieuwe verhuringen beter te scoren in vergelijking met 2010, terwijl ook in 2010 reeds een stijging ten opzichte van 2009 is gerealiseerd.

Op 31 december 2011 bedraagt de totale bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses 86 % (85 % op 31 december 2010):

- ✓ de bezettingsgraad van de kantoorportefeuille is ten opzichte van 31 december 2010 licht gedaald tot 84 % (85 % op 31 december 2010), voornamelijk door de aangepaste verwerking van de huurinkomsten van Tibotec-Virco, deels gecompenseerd door verhuringen aan Biocartis en Galapagos in Intercity Business Park in Mechelen
- ✓ voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad ten opzichte van 31 december 2010 gestegen met 7 %, tot 91 %. Deze stijging heeft voornamelijk te maken met de verwerving van drie logistieke sites met elk een bezettingsgraad van 100 % (Huizingen, Houthalen en Oevel) en met de uitbreiding van Herentals Logistics 2 door de verhuring aan Nike Europe.

² Bron: Cushman & Wakefield.
³ Bron: Jones Lang LaSalle.

De ideale ligging van de kantoren en het engagement van Intervest Offices & Warehouses om samen de volledige verbouwing van de 5.000 m² kantoren te realiseren binnen een termijn van 4 maanden waren voor Ingram Micro Europe cruciaal om opnieuw een huurcontract te ondertekenen.

YVES DE WAEGENEER - FACILITY MANAGER
INGRAM MICRO EUROPE

Verhuuractiviteit in de kantoorportefeuille

Nieuwe huurders

In 2011 zijn in de kantoorportefeuille van Intervest Offices & Warehouses voor een totale oppervlakte van 9.755 m² nieuwe huurovereenkomsten ingegaan en zijn hiermee 13 nieuwe huurders aangetrokken (op een totale kantoorportefeuille van ongeveer 244.000 m²). Dit is in aantal huurders aanzienlijk minder vergeleken met de nieuwe verhuringen in het jaar 2010, toen nog 21 nieuwe huurders zijn aangetrokken, maar de totale verhuurde oppervlakte is daarentegen wel licht gestegen (9.529 m² in 2010).

De belangrijkste transacties in 2011 zijn:

- ✓ Intercity Business Park in Mechelen: 3.970 m² aan Biocartis en 539 m² aan E-Spot
- ✓ Gateway House in Antwerpen: 1.630 m² aan DLA Piper
- ✓ Mechelen Campus: 717 m² aan MC Square en 511 m² aan AFAS Belgium
- ✓ 3T Estate in Vilvoorde: 636 m² aan B-Bridge (Excelsia)

Biocartis binnentuin
Intercity Business Park
Mechelen



Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantoorportefeuille van de bevak zijn in 2011 voor een oppervlakte van 26.306 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 36 transacties. Dit is meer dan de heronderhandelingen in 2010 toen 30 transacties voor een totale oppervlakte van 20.004 m² zijn afgesloten.

De belangrijkste transacties in 2011 zijn:

- ✓ verlenging van Ingram Micro in 3T Estate in Vilvoorde voor 5.072 m²
- ✓ verlenging en uitbreiding van Galapagos in Intercity Business Park in Mechelen voor 4.148 m²
- ✓ tijdelijke verlenging van Hello Agency in Park Station in Diegem voor 2.472 m²
- ✓ tijdelijke verlenging van BDO in Sky Building in Berchem voor 2.905 m²
- ✓ verlenging van Endemol in Mechelen Campus voor 1.774 m²
- ✓ verlenging van Mylan in Park Rozendal in Hoeilaart voor 1.430 m²
- ✓ uitbreiding van SGS Belgium in Intercity Business Park in Mechelen voor 1.298 m²
- ✓ verlenging en uitbreiding van Electro Rent in Intercity Business Park in Mechelen voor 1.029 m²
- ✓ verlenging en uitbreiding van PAB Benelux en Trilux in Intercity Business Park in Mechelen voor respectievelijk 827 m² en 819 m²
- ✓ verlenging en uitbreiding van Keyrus in Brussels 7 in Strombeek voor 772 m²



Bij de keuze van onze huisvesting, en ook bij onze laatste uitbreiding, hebben wij gekozen voor de site van Mechelen Intercity Business Park, omwille van de vlotte bereikbaarheid, de interessante verhouding prijs/kwaliteit, en de adequate dienstverlening bij het dagelijks beheer van de gebouwen, geleverd door de verhuurder Intervest Offices & Warehouses.

LUC BRAEKEN - BUSINESS UNIT
MANAGER, DIRECTOR BIOMETRICS
SGS BELGIUM

Bij onze recente nood aan uitbreiding hebben wij beroep kunnen doen op de diensten van onze verhuurder op Mechelen Campus om met de zittende huurders bepaalde regelingen te treffen, zodat wij binnen het zelfde gebouw nog bijkomende ruimte hebben kunnen huren. De ondersteuning door Intervest Offices & Warehouses en de efficiënte tussenkomsten van de beheerafdeling hebben ervoor gezorgd dat onze uitbreiding op de Campus heel vlot verlopen is, zodat wij thans verder kunnen bouwen aan onze toekomst, in een zeer aangename kantooromgeving, op een goede en vlot bereikbare locatie in Mechelen Noord.

MARTINE MICHIELSEN - GROUP MANAGER COMPENSATION & BENEFITS - LBC BELGIUM HOLDING NV



Mechelen Campus
60.768 m²
Mechelen

Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

De bezettingsgraad van de logistieke vastgoedportefeuille bedraagt eind december 2011 91 % wat een substantiële stijging is ten opzichte van eind 2010 (84 % op 31 december 2010). Enerzijds is er een transactie met Nike Europe afgesloten in Herentals Logistics 2 voor circa 51.000 m² en anderzijds zijn er 3 volledig verhuurde panden aangekocht in Huizingen, Houthalen, en Oevel voor een totaal van meer dan 74.000 m² (zie hierna “Investerings in 2011”).

Nieuwe huurders

In de logistieke portefeuille van de bevak zijn in 2011 voor een oppervlakte van 89.323 m² huurovereenkomsten afgesloten in 4 transacties (inclusief de sale-and-rent-back transactie met Pharma Logistics (DHL) in Huizingen). Dit is bijna een verdubbeling ten opzichte van 2010 (46.881 m² in 2010).

Deze transacties in 2011 zijn:

- ✓ verhuring aan Nike Europe in Herentals Logistics 2 voor 50.994 m²
- ✓ tijdelijke verhuring aan Distri-Log in Stocletlaan in Duffel voor 19.395 m² (tot 31 december 2011)
- ✓ verhuring aan Pharma Logistics (DHL) in Huizingen voor 17.801 m²
- ✓ verhuring aan Van Marcke in Sint-Niklaas voor 1.133 m²

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille zijn in 2011 voor een oppervlakte van 26.385 m² huurovereenkomsten vernieuwd, uitgebreid of verlengd in 6 transacties. Dit ligt gevoelig lager dan in 2010, waarbij echter dient opgemerkt dat de belangrijkste verlenging in 2010, zijnde deze van Fiege in Puurs Logistic Center, ongeveer 80 % van de totale oppervlakte vertegenwoordigde.

Deze transacties in 2011 zijn:

- ✓ tijdelijke verlenging van Ikea in Wilrijk voor 7.070 m²
- ✓ uitbreiding van Ceva Logistics in Boom met 6.277 m²
- ✓ uitbreiding van Yusen Logistics Benelux in Herentals Logistics 1 met 4.809 m²
- ✓ 2 uitbreidingen van Pharma Logistics (DHL) in Intercity Industrial Park in Mechelen met een totaal van 4.151 m²
- ✓ verlenging van Iron Mountain in Duffel Stocletlaan voor 4.078 m²



Op 31 december 2011 heeft de volledige portefeuille een bezettingsgraad van 86 %.

Na een grondige analyse van de verschillende opties en in functie van de noden van het bedrijf, is Mechelen weerhouden omwille van de hoge kwaliteit, de geschiktheid van de infrastructuur en de zeer actieve medewerking van Intervest Offices & Warehouses, waardoor Biocartis quasi onmiddellijk is kunnen starten met haar activiteiten.

RUDI PAUWELS - EXECUTIVE CHAIRMAN - BIOCARTIS

Gezien de goede service, geleverd door de beheerafdeling van de verhuurder, en de interessante huurvoorwaarden, naast de prima locatie en de degelijkheid van de gehuurde goederen, hebben wij besloten om onze samenwerking met Intervest Offices & Warehouses verder voor een lange duur te bestendigen. Naast een bijkomende uitbreiding met 1.560 m², zijn de bestaande contracten aldus verlengd tot het jaar 2024.

GUILLAUME JETTEN - CFO - GALAPAGOS

Gedeeltelijke herverhuuring van ex-Tibotec-Virco ruimten in Mechelen aan Biocartis en Galapagos

Intervest Offices & Warehouses heeft met Biocartis enerzijds een huurovereenkomst en anderzijds een leasingovereenkomst afgesloten voor in totaal 3.970 m² labo's, kantoren en productieruimte in Intercity Business Park in Mechelen. De huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 15 jaar, met een breakmogelijkheid na 9 jaar en is ingegaan op 15 mei 2011. De leasingovereenkomst gaat in (na de nodige verbouwingen) op 15 mei 2012 en heeft een vaste duurtijd van 15 jaar.

Deze overeenkomsten vertegenwoordigen in een eerste fase een nettovergoeding van ongeveer € 445.000 per jaar. Voor de periode van mei 2011 tot november 2013 wordt de helft van de nettohuurinkomsten uit deze huurovereenkomst gedeeld met Tibotec-Virco, in het kader van het akkoord uit 2010 rond de retrocessie van huurinkomsten⁴. Als gevolg van deze herverhuuringstransacties heeft de bevak een gedeelte van de in 2010 van Tibotec-Virco ontvangen schadevergoeding in opbrengst genomen in het eerste semester van 2011.

Daarnaast heeft Intervest Offices & Warehouses in september 2011 een huurovereenkomst afgesloten met het biotechnologiebedrijf Galapagos voor ongeveer 1.560 m² labo's in een gebouw dat voormalig door Tibotec-Virco als R&D-centrum gebruikt is in Intercity Business Park te Mechelen. Deze huurovereenkomst loopt tot 2024, met een breakmogelijkheid in 2020. Deze overeenkomst vertegenwoordigt een huurinkomst van ongeveer € 270.000 per jaar. Voor de periode september 2011 tot oktober 2014 wordt de helft van de nettohuurinkomsten gedeeld met Tibotec-Virco, in het kader van het akkoord uit 2010 rond de retrocessie van huurinkomsten. Tegelijkertijd is de bestaande overeenkomst met Galapagos voor ongeveer 2.600 m² kantoor en labo-ruimte, welke normaal afliep in 2015, verlengd met 9 jaar tot 2024, met een breakmogelijkheid in 2020.

Deze overeenkomsten met Galapagos zijn in globo afgesloten tegen marktconforme huurvoorwaarden en bevestigen nogmaals de attractiviteit van Mechelen voor bedrijven in hoogtechnologische sectoren zoals met name biotech.

Op 31 december 2011 is circa 13.600 m² of ongeveer 70 % van de 19.526 m² vrijgekomen ruimte door het vertrek van Tibotec-Virco herverhuurd (labo's inbegrepen).



Intercity
Business Park
42.112 m²
Mechelen

⁴ Zie persbericht van 3 juni 2010: Intervest Offices sluit akkoord met Tibotec-Virco en start herverhuuring.

Investerings in 2011

Gezien de markt van het logistiek vastgoed gevoelig beter presteert dan de nog steeds moeilijke kantoormarkt heeft Intervest Offices & Warehouses zich qua investeringen gefocust op het logistieke segment. De doelstelling voor 2011 om de portefeuille te doen groeien met circa 5 % is ruimschoots gerealiseerd door de aankoop van 3 logistieke gebouwen in de loop van 2011 en de bouw van de uitbreiding van Herentals Logistics 2. Door de toename van het aandeel logistiek vastgoed in de portefeuille naar 36 % heeft de bevak geopteerd om haar naam aan te vullen met “Warehouses”.



⁵ Zie persbericht van 16 februari 2011: Intervest Offices verwert logistieke site in Huizingen.

1. Verwerving logistieke site in Huizingen via sale-and-rent-back transactie met Pharma Logistics (DHL)⁵

Op 16 februari 2011 heeft de bevak een logistieke site in Huizingen verworven via een sale-and-rent-back transactie met Pharma Logistics (DHL). De logistieke site is gelegen in de industriezone ‘De Gijzeleer’ in de zuidelijke periferie van Brussel en goed ontsloten via de E19 Brussel-Bergen-Parijs.

De site bestaat hoofdzakelijk uit 3 gebouwen, die zijn opgericht in 1987 en 1993. Sindsdien zijn veelvuldige aanpassingen en renovaties aan de gebouwen uitgevoerd om deze te kunnen gebruiken voor de opslag van farmaceutische producten. Zo is onder meer het volledige magazijn uitgerust met airconditioning. De totale oppervlakte van deze gebouwen is 15.902 m² magazijnruimte, 1.899 m² kantoorruimte en 85 parkeerplaatsen.

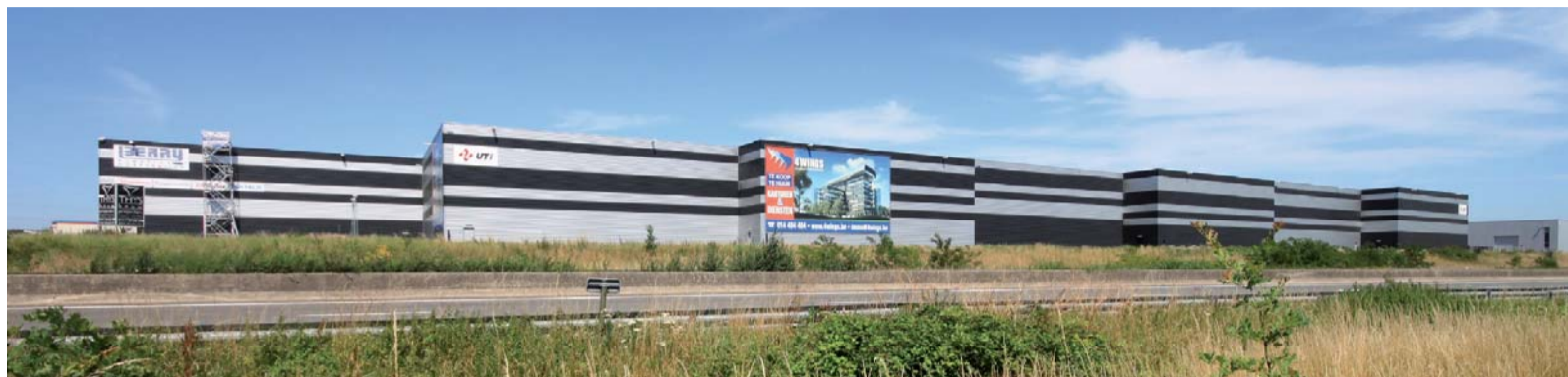
De site wordt integraal teruggehuurd door Pharma Logistics (DHL) op basis van een huurovereenkomst van 9 jaar met een opzegmogelijkheid na het 6e jaar. Het huurinkomen bedraagt € 605.000 op jaarbasis. De aankoop is gebeurd onder registratierechten. De aankoopssom bedraagt € 7,7 miljoen (registratierechten inbegrepen), wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 7,85 %. De investeringswaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak op het moment van aanschaffing is eveneens € 7,7 miljoen.

Huizingen
Magazijnruimte: 15.902 m²
Kantoorruimte: 1.899 m²

Oevel

Magazijnruimte: 27.548 m²

Kantoorruimte: 1.711 m²



49

2. Verwerving logistieke site in Oevel⁶

De bevak heeft op 1 juli 2011 de controle verworven over West Logistics nv, eigenaar van een logistieke site langs de autosnelweg E313 in Oevel (Westerlo).

De site is een modern state-of-art uitgerust complex van opslaghallen, bijhorende kantoorfaciliteiten en buitenparkings, opgericht in 2007. De site omvat 27.548 m² magazijnruimte, 1.711 m² kantoorruimte en 65 buitenparkings. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om op termijn op de site een bijkomende unit van circa 2.000 m² te realiseren.

Het gebouw is volledig verhuurd aan UTI Belgium (87 %) tot 2017 en aan Berry Plastics (13 %) tot 2013. Het deel van de site dat gehuurd wordt door UTI Belgium fungeert als het Europese distributiecentrum voor Noord-Europa van het cosmeticaconcern Estée Lauder. Deze acquisitie genereert voor de bevak een huurinkomstenstroom van circa € 1,5 miljoen op jaarbasis.

De aanschaffingswaarde van deze logistieke site bedraagt circa € 21,5 miljoen (reële waarde € 21,0 miljoen). Deze aanschaffingswaarde ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak op het moment van verwerving. Deze acquisitie geeft Intervest Offices & Warehouses een direct brutoaanvangsrendement van 7 %.

De aankoop van de aandelen van de vennootschap West Logistics nv bedraagt € 12,9 miljoen.

De transactie is gefinancierd uit de bestaande kredietlijnen van de bevak en door de overname van de kredieten in de vennootschap West Logistics nv voor circa € 8 miljoen (met een looptijd tot 2017 en 2022).



⁶ Zie persbericht van 1 juli 2011: Intervest Offices & Warehouses verwerft circa 58.000 m² distributiecentra in Oevel en Houthalen.

3. Verwerving logistieke site in Houthalen⁷

De bevak heeft op 1 juli 2011 de aandelen van MGMF Limburg nv verworven, eigenaar van een logistieke site in de industriezone Europark in Houthalen, goed ontsloten via de E314.

De site is een modern complex van 26.255 m² magazijnen, samen met 740 m² kantoorfaciliteiten en 123 parkings en is opgericht in 2001.

De gebouwen zijn verhuurd aan Caterpillar Logistics. De terbeschikkingstellingsovereenkomst loopt tot 2016. Deze acquisitie genereert voor de bevak een huurinkomstestroom van circa € 1,1 miljoen op jaarbasis.

De aanschaffingswaarde van dit vastgoed bedraagt circa € 14,2 miljoen (reële waarde € 13,9 miljoen) en geeft Intervest Offices & Warehouses een aantrekkelijk direct brutoaanvangsrendement van 7,7 %. De aanschaffingswaarde ligt in lijn met de waardering uitgevoerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak op het moment van verwerving.

De aankoop van de aandelen van de vennootschap MGMF Limburg nv bedraagt € 12,8 miljoen. De transactie is gefinancierd uit de bestaande kredietlijnen van de bevak.

Houthalen
Magazijnruimte: 26.255 m²
Kantoorruimte: 740 m²



De sites in Oevel en Houthalen zijn een langetermijn strategische aanvulling op de vastgoedportefeuille van de bevak. Logistiek vastgoed in de belangrijke logistieke corridors blijft een interessante investering, aangezien het aanbod van goed ontsloten vastgoed hier relatief beperkt is.

JEAN-PAUL SOLS - CEO -
INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



⁷ Zie persbericht van 1 juli 2011: Intervest Offices & Warehouses verwerft circa 58.000 m² distributiecentra in Oevel en Houthalen.



4. Verhuring op de site Herentals Logistics 2 van 50.994 m² logistieke ruimte aan Nike Europe⁸ en uitbreiding van het complex

De bevak heeft in juni 2011 voor haar site Herentals Logistics 2 een nieuwe terbeschikkingstellingsovereenkomst afgesloten met Nike Europe. Het gaat om de volledige reeds bestaande nieuwbouw van 20.270 m² magazijnruimte, 4.124 m² mezzanine en 1.276 m² kantoren, alsook de tweede fase, zijnde een uitbreiding van 20.270 m² magazijnruimte, 4.124 m² mezzanine (beiden reeds opgeleverd in 2011) en 930 m² kantoren (die in het eerste kwartaal van 2012 zullen opgeleverd worden). Nike Europe heeft de bestaande nieuwbouw in het laatste kwartaal van 2011 grotendeels in gebruik genomen. Nike Europe zal op termijn circa 300 mensen tewerkstellen op deze site.

Na volledige ingebruikname van het gebouw (zowel het reeds bestaande als de in 2011 grotendeels reeds gerealiseerde tweede fase), die verwacht wordt in het eerste kwartaal van 2012, zal deze overeenkomst ongeveer € 2 miljoen nettohuurinkomsten op jaarbasis genereren.

De bouwkost van de uitbreiding bedraagt circa € 10,3 miljoen (exclusief de aankoop van de grond die reeds in 2008 heeft plaatsgevonden). Hiervan is na de voorlopige oplevering van het opslaggedeelte op 22 december 2011 reeds € 8,6 miljoen betaald aan de aannemer. Na volledige ontwikkeling zal de reële waarde van de volledige site circa € 28,7 miljoen bedragen en zal het rendement van de site circa 7,5 % belopen. De investering wordt gefinancierd uit de beschikbare kredietlijnen van de vastgoedbevak.

Herentals Logistics 2
Magazijnruimte: 40.540 m² + 8.248 m² (mezzanine)
Kantoorruimte: 2.206 m²
Herentals



Omwille van de ligging, de hoge kwaliteit en het duurzame karakter van de gebouwen hebben wij gekozen voor de site van Herentals Logistics van Intervest Offices & Warehouses. Deze site is een prima aanvulling op het Europees Distributie Centrum van Nike in Laakdal, waarmee wij de nodige flexibiliteit krijgen om verder te groeien.

MIKE VAN DER ZANDEN - R.O.E. DISTRIBUTION
MANAGER - NIKE LOGISTICS EUROPE



⁸ Zie persbericht van 24 juni 2011: Verhuring Herentals Logistics 2 aan Nike Europe.

Herentals Logistics 2



Foto's evolutie van de werken

1. eerste kolommen
2. verticale structuur
3. plaatsing eerste dakspanten
4. vooruitgang structuur nieuwbouw
5. mezzanine en brandwand
6. plaatsing eerste gevelelementen
7. structuur kantoorgebouw
8. betonning vloeren
9. dichting buitengevel
10. vordering kantoorgebouw
11. dichting buitengevel
12. asfalteringswerken



Desinvesteringen 2011

Intervest Offices & Warehouses heeft in december 2011 een principeakkoord bereikt voor de verkoop van een niet-strategisch semi-industrieel complex dat werd opgericht in 1992 met gedeeltelijke leegstand gelegen te Sint-Niklaas, Eigenlostraat 25, gekend als "Eigenlo".

De totale oppervlakte van het pand omvat 1.328 m² kantoren en 6.535 m² opslagplaatsen/productieruimte wat slechts 0,3 % van de totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbevak is.

De verkoopprijs bedraagt € 4,1 miljoen en de koper is een Belgische privé-investeerder. De verkoopprijs is circa 2 % boven de boekwaarde op 31 december 2011 die € 4,0 miljoen bedraagt (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak).

In januari 2012 is de notariële akte verleden en is de verkoopprijs ontvangen van de koper.

Fusie van 27 oktober 2011

Op 27 oktober 2011 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders beslist, tot fusie door overneming, door vereniging van alle aandelen in handen van Intervest Offices & Warehouses nv, van de naamloze vennootschap West-Logistics, eigenaar van een logistieke site in Oevel en van de naamloze vennootschap MGMF Limburg, eigenaar van een logistieke site in Houthalen, vennootschappen waarvan de aandelen reeds door Intervest Offices & Warehouses verworven zijn op 1 juli 2011.

Deze fusie kan gezien worden als een formele én logische stap in het kader van de verdere uitbreiding van het vastgoedpatrimonium van Intervest Offices & Warehouses.



Houthalen
Magazijnruimte: 26.255 m²
Kantoorruimte: 740 m²

Wijziging waarderingsregel voor vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten

In augustus 2011 heeft de EECS (European Enforcers Coordination Cession), een door de ESMA (European Securities and Markets Authorities) georganiseerd forum, nadere informatie verschaft over de toepassing van IFRS met betrekking tot vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten (ter compensatie van huurder-ving). De EECS heeft bepaald dat volgens IFRS vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten in de jaarrekening volledig als inkomsten moeten worden verwerkt in het jaar waarin de vergoeding wordt ontvangen en niet mogen worden gespreid in resultaat genomen over de resterende looptijd van het oorspronkelijke huurcontract.

Op basis hiervan heeft de Financial Services and Markets Authority (FSMA) Intervest Offices & Warehouses geadviseerd om haar waarderingsregels hieromtrent te wijzigen. Conform IAS 8 moet deze wijziging in waarderingsregels retroactief worden doorgevoerd waardoor de vergelijkende cijfers van 2010 dienen te worden aangepast. Hierdoor wordt in de vergelijkende cijfers de vergoeding ontvangen in september 2010 van Tibotec-Virco⁹ (exclusief de retrocessieverplichting om 50 % van alle toekomstige huurinkomsten terug te betalen in het geval van een verhuring vóór afloop van de looptijd van het oorspronkelijke huurcontract) in 2010 als winst verwerkt, wat onderstaand beeld geeft:

in duizenden €	31.12.2010		
	Gepubliceerde cijfers	Na wijziging waarderingsregel	Vershil
Huurinkomsten	38.523	41.068	2.545
Nettoresultaat	17.431	19.976	2.545
Operationeel uitkeerbaar resultaat	25.451	27.996	2.545
Eigen vermogen	286.324	288.869	2.545
Overlopende rekeningen van het passief	12.603	10.058	-2.545
Per aandeel (in €)			
Nettoresultaat	1,25	1,44	0,18
Operationeel uitkeerbaar resultaat	1,83	2,01	0,18
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	20,59	20,77	0,18
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	21,57	21,75	0,18

Het extra operationeel uitkeerbaar resultaat dat door wijziging van de waarderingsregel getoond wordt in 2010 zal overeenkomstig de oorspronkelijke boekhoudkundige methode, worden toegerekend aan het dividend van de jaren 2011-2013/2014. Door de herverhuring van de vrijgekomen ruimtes die Intervest Offices & Warehouses heeft weten te realiseren in 2011 aan Biocartis en Galapagos kan de bevak reeds in boekjaar 2011 € 2,4 miljoen extra dividend uitkeren. Per saldo betekent dit dat er op 31 december

2011 nog € 0,1 miljoen nog uit te keren dividend naar aanleiding van de gewijzigde waarderingsregel overblijft voor de jaren 2012/2014.

Om de leesbaarheid van dit jaarverslag te bevorderen, is besloten om bij alle vergelijkende cijfers van boekjaar 2010, die ten gevolge van de gewijzigde waarderingsregel aangepast zijn ten opzichte van het gepubliceerde jaarverslag 2010, het symbool π te plaatsen.

⁹ Zie persbericht van 3 juni 2010: Intervest Offices sluit akkoord met Tibotec-Virco en start herverhuring.

Financiële resultaten¹⁰

Winst- en verliesrekening

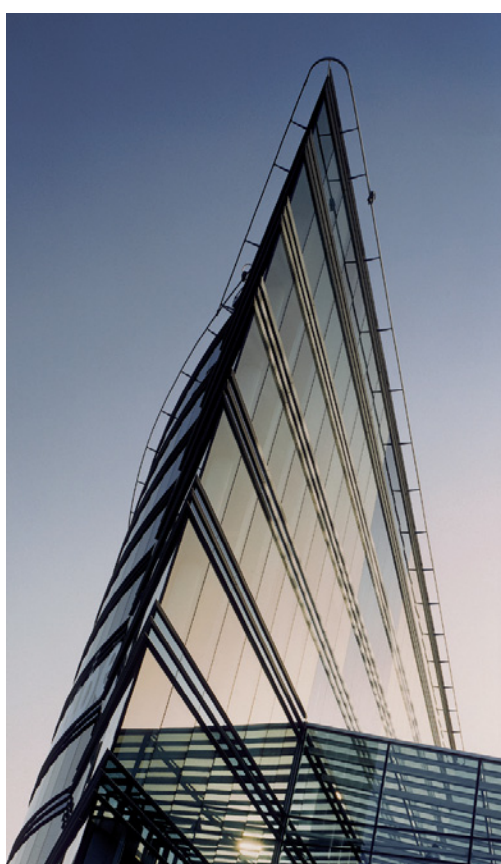
in duizenden €	2011	2010 ^π
Huurinkomsten	38.587	41.068
Met verhuur verbonden kosten	-76	-94
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	2.435	821
Vastgoedresultaat	40.946	41.795
Vastgoedkosten	-5.145	-3.224
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.244	-1.049
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	34.557	37.522
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	64	464
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.294	-8.525
Ander portefeuilleresultaat	-2.478	-614
Operationeel resultaat	34.437	28.847
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-12.018	-9.509
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-4.175	655
Belastingen	-227	-17
NETTORESULTAAT	18.017	19.976
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat ¹¹	21.707	27.996
Portefeuilleresultaat	-120	-8.675
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-4.175	655
Andere niet uitkeerbare elementen (dochtervennootschappen)	605	0

¹⁰ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2010, aangepast aan de gewijzigde waarderingsregel voor vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten zoals hierboven beschreven bij "Belangrijke ontwikkelingen in 2011".

¹¹ Voor de berekening van het operationeel uitkeerbaar resultaat: zie toelichting 13 van het financieel verslag.

RESULTAAT PER AANDEEL	2011	2010 ^π
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267
Nettoresultaat (€)	1,30	1,44
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,56	2,01
Aanpassing dividend door gewijzigde waarderingsregel ^π (€)	0,17	-0,18
Brutodividend (€)	1,73	1,83
Nettodividend ¹² (€)	1,37	1,56

Mechelen
Business
Tower
12.917 m²
Mechelen



¹² Ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen (B.S. 30 december 2011 - inwerkingtreding vanaf 1 januari 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevals verhoogd van 15 % naar 21 % (behoudens bepaalde vrijstellingen of verhogingen).

Analyse van de resultaten

Voor het boekjaar 2011 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest Offices & Warehouses € 38,6 miljoen. De afname met € 2,5 miljoen of 6 % ten opzichte van boekjaar 2010 (€ 41,1 miljoen) is voornamelijk het gecombineerd effect van:

- ✓ de in 2010 eenmalige inresultaatname van een gedeelte van de schadevergoeding ontvangen van Tibotec-Virco voor € 2,5 miljoen. Door de wijziging van de waarderingsregels van de bevak is deze vergoeding toegewezen aan het derde kwartaal van 2010, moment van verwerving van de vergoeding
- ✓ de daling van de huurinkomsten in de kantoorportefeuille met € 1,5 miljoen, hoofdzakelijk door het vertrek van Tibotec-Virco in Mechelen per 30 september 2010
- ✓ de investeringen in drie logistieke sites (in Huizingen, Houthalen en Oevel) die in 2011 een bedrag van € 1,9 miljoen aan huurinkomsten opgeleverd hebben
- ✓ stabiele huurinkomsten in de bestaande logistieke portefeuille
- ✓ de verkoop van het kantoorpark Latem Business Park in 2010, met een daling van de huurinkomsten tot gevolg van € 0,3 miljoen.

De **met beheer verbonden kosten en opbrengsten** vertonen in 2011 een opbrengst van € 2,4 miljoen (€ 0,8 miljoen) en bevatten de inresultaatname van de vergoedingen voor huurlasten (ontvangen van Tibotec-Virco) naar aanleiding van de verhuringen aan Biocartis en Galapagos in Intercity Business Park in Mechelen, en de inresultaatname van ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen.

De **vastgoedkosten** van de bevak stijgen tijdens het boekjaar 2011 tot € 5,1 miljoen (€ 3,2 miljoen). Deze toename met € 1,9 miljoen is te wijten aan een stijging van:

- ✓ de onderhouds- en herstellingswerken met € 0,4 miljoen door een uitgebreider onderhoudsprogramma
- ✓ de leegstandskosten met € 0,7 miljoen voornamelijk door de toegenomen leegstand in Herentals Logistics 1 en op Mechelen Campus
- ✓ de beheerskosten van de bevak met € 0,5 miljoen door de uitbreiding van het personeelsbestand
- ✓ de andere vastgoedkosten met € 0,3 miljoen als gevolg van commerciële tussenkomsten aan huurders.

Stijging in de reële waarde van het vastgoed bedraagt in 2011 circa 1 %¹³ ten opzichte van een daling van 1,6 % in 2010.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 1,2 miljoen en zijn daarmee € 0,2 miljoen gestegen ten opzichte van vorig jaar (€ 1,0 miljoen) voornamelijk door de gevoerde marketingcampagne ter verbetering van de naambekendheid van Intervest Offices & Warehouses.

De daling van de huurinkomsten en de toename van de vastgoedkosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** daalt met circa 8 % of € 2,9 miljoen tot € 34,6 miljoen (€ 37,5 miljoen).

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2011 positief en bedragen € 2,3 miljoen in vergelijking met negatieve variëaties van € 8,5 miljoen in 2010. De positieve variëaties in 2011 zijn hoofdzakelijk het gevolg van verhuringen aan Biocartis en Galapagos in Intercity Business Park in Mechelen van een gedeelte van de door Tibotec-Virco in 2010 verlaten kantoorruimten en labo's en van de verhuring in Herentals Logistics 2 aan Nike Europe, deels gecompenseerd door de renovatiekosten van Herentals Logistics 1.

Het **ander portefeuilleresultaat** bevat hoofdzakelijk de onmiddellijke inresultaatname van het prijsverschil van - € 2,0 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschappen MGF Limburg nv (eigenaar van de logistieke site in Houthalen) en West-Logistics nv (eigenaar van de logistieke site in Oevel) op 1 juli 2011. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwervingen.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt in 2011 - € 12,0 miljoen (- € 9,5 miljoen). De stijging van de netto interestkosten met € 2,5 miljoen is het gevolg van de uitgifte van de obligatielening in juni 2010 aan een interestvoet van 5,1 % en van de verwerving van drie logistieke sites in 2011 voor een totaal investeringsbedrag van € 43 miljoen.

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de

¹³ Op basis van gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille, exclusief de investeringen in boekjaar 2011.



De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de bevak bedraagt voor het boekjaar 2011 4,6 % (4,0 %) inclusief bankmarges.

afname in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 4,2 miljoen (€ 0,7 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Offices & Warehouses van het boekjaar 2011 bedraagt € 18,0 miljoen (€ 20,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 21,7 miljoen (€ 28,0 miljoen). De afname vloeit voornamelijk voort uit de daling van de huurinkomsten door de in 2010 eenmalige inresultaatname van een gedeelte van de schadevergoeding ontvangen van Tibotec-Virco, door de toename van de vastgoedkosten en de stijging van de financieringskosten van de bevak
- ✓ het **portefeuilleresultaat** van - € 0,1 miljoen (- € 8,7 miljoen) als gevolg van enerzijds de positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor € 2,3 miljoen en anderzijds van de onmiddellijke inresultaatname van het prijsverschil van - € 2,0 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschappen MGMF Limburg nv en West-Logistics nv
- ✓ de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van - € 4,2 miljoen (€ 0,7 miljoen)
- ✓ **andere niet uitkeerbare elementen** voor € 0,6 miljoen (€ 0 miljoen) die het operationeel resultaat betreffen van de dochtervennootschappen MGMF Limburg nv en West-Logistics nv voor de periode van 1 juli 2011 tot 27 oktober 2011. Door de fusie door overneming die heeft plaatsgevonden met de bevak op 27 oktober 2011 zijn de operationele resultaten van deze vennootschappen vanaf die datum uitkeerbaar.

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Offices & Warehouses bedraagt in 2011 € 21,7 miljoen (€ 28,0 miljoen). Rekening houdend met 13.907.267 aandelen en na aanpassing van het dividend aan de gewijzigde waarderingsregel betekent dit voor het boekjaar 2011 een **brutodividend** van € 1,73 per aandeel vergeleken met € 1,83 in 2010. Dit betekent een daling van het dividend met 5 % per aandeel. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders van de bevak een brutodividendrendement van 9,5 % op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2011.



Het brutodividend van Intervest Offices & Warehouses daalt in 2011 naar € 1,73 per aandeel (€ 1,83 in 2010).

Balans

in duizenden €	31.12.2011	31.12.2010 ^π
Activa		
Vaste activa	581.672	526.959
Vlottende activa	12.462	5.644
TOTAAL ACTIVA	594.134	532.603
Eigen vermogen en verplichtingen		
Eigen vermogen	284.018	288.869
Kapitaal	126.729	126.729
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	78.398	81.289
Nettoresultaat van het boekjaar	18.018	19.977
Minderheidsbelangen	40	41
Langlopende verplichtingen	264.426	177.239
Kortlopende verplichtingen	45.690	66.495
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	594.134	532.603
Balansgegevens per aandeel	31.12.2011	31.12.2010^π
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	20,42	20,77
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	21,37	21,75
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	18,15	23,49
Premie (+) / discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	-11 %	13 %
Schuldgraad (max. 65 %)	49,9 %	43,0 %

Actief

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices & Warehouses. De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak is in 2011 gestegen met € 55 miljoen en bedraagt op 31 december 2011 € 581 miljoen (€ 527 miljoen op 31 december 2010). Deze toename van de reële waarde is het gecombineerde effect van:

- ✓ de verwerving van 3 logistieke sites met een totale reële waarde van € 43 miljoen (Huizingen, Houthalen en Oevel)
- ✓ de uitbreiding van de logistieke site Herentals Logistics 2 door de nieuwbouw van magazijnruimte, kantoren en mezzanine, voor reeds € 9 miljoen
- ✓ investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 5 miljoen, voornamelijk voor € 4 miljoen in Herentals Logistics 1 voor renovatiewerken en voor € 1 miljoen in 3T Estate in Vilvoorde
- ✓ de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 2 miljoen of circa 1 % ten opzichte van de totale reële waarde op 31 december 2010 (exclusief de investeringen in boekjaar 2011) door de verhuringen aan Biocartis en Galapagos in Intercity Business Park in Mechelen van een gedeelte van de door Tibotec-Virco in 2010 verlaten kantoorruimten en labo's en van de verhuring in Herentals Logistics 2 aan Nike Europe
- ✓ de verkoop van een niet-strategisch semi-industrieel complex gelegen te Sint-Niklaas, gekend als "Eigenlo" met een boekwaarde van € 4 miljoen.

De **vlottende activa** bedragen € 12 miljoen en bestaan hoofdzakelijk voor € 4 miljoen uit activa bestemd voor verkoop zijnde het semi-industrieel pand Eigenlo in Sint-Niklaas, € 2 miljoen uit handelsvorderingen, € 4 miljoen uit belastingsvorderingen en andere vlottende activa en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 12 dagen.



De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 581 miljoen op 31 december 2011.

Passief

Het **eigen vermogen** van de vastgoedbevak bedraagt € 284 miljoen. Het maatschappelijk **kapitaal** (€ 127 miljoen) en de **uitgiftepremies** (€ 61 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen beloopt 13.907.267 stuks op 31 december 2011.

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 78 miljoen (€ 81 miljoen) en bestaan voornamelijk uit:

- ✓ de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 73 miljoen (€ 82 miljoen), samengesteld uit de reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 86 miljoen (€ 95 miljoen), en de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen. Immers, conform de Beama-interpretatie van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan reële waarde. Het verschil met de investeringswaarde wordt afzonderlijk in het eigen vermogen getoond. Dit verschil bedraagt op 31 december 2011 - € 13 miljoen (- € 13 miljoen)
- ✓ een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van - € 1 miljoen (- € 3 miljoen)
- ✓ overgedragen resultaten van vorige boekjaren voor € 6 miljoen (€ 3 miljoen) die voor uitkering vatbaar zijn (zie toelichting 13 van het financieel verslag). De toename is voornamelijk het gevolg van de wijziging in waarderingsregel (zie Belangrijke gebeurtenissen van 2011)

Op 31 december 2011 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 20,42. Aangezien de beurskoers van Intervest Offices & Warehouses op 31 december 2011 € 18,15 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een discount van 11 % ten opzichte van de reële nettoactiefwaarde.

De **langlopende verplichtingen** bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 259 miljoen (€ 175 miljoen) die voor € 185 miljoen bestaan uit langetermijn bankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2012 en voor € 74 miljoen uit de in juni 2010 uitgegeven obligatielening. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 5 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de bevak heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 46 miljoen (€ 66 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 34 miljoen uit kortlopende financiële schulden (telkens voortschrijdende korte termijn financieringen), voor € 3 miljoen uit handelschulden en voor € 8 miljoen uit overlopende rekeningen.

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak is op 31 december 2011 met 7 % gestegen ten opzichte van 31 december 2010 voornamelijk als gevolg van de verwerving van drie logistieke sites (Huizingen, Houthalen en Oevel) en de uitbreiding van de logistieke site Herentals Logistics 2 voor in totaal € 52 miljoen, gefinancierd met vreemd vermogen. De schuldgraad bedraagt 49,9 % (berekend conform het KB van 7 december 2010).

Financiële structuur

Kenmerken financiële structuur

Intervest Offices & Warehouses heeft op 31 december 2011 een gedegen financiële structuur die haar toelaat om ook in 2012 haar activiteiten uit te voeren en haar verplichtingen na te komen.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op jaareinde 2011:

- ✓ bedrag financiële schulden: € 293 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- ✓ 85 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,7 jaar
- ✓ gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2012 en 2022
- ✓ spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- ✓ € 31 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- ✓ 60 % van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 40 % heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten heeft 66 % een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 34 % een variabele rentevoet (situatie op 2 januari 2012)
- ✓ de rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 4,0 jaar
- ✓ marktwaarde van de financiële derivaten: € 5 miljoen negatief
- ✓ gemiddelde rentevoet voor 2011: 4,6 % inclusief bankmarges (4,0 % voor 2010)
- ✓ schuldgraad van 49,9 % (wettelijk maximum: 65 %) (43,0 % op 31 december 2010)

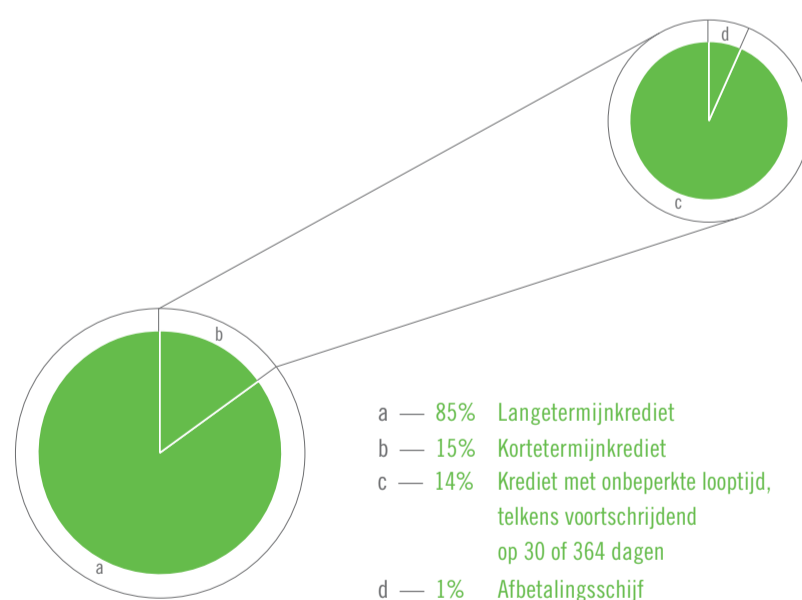


Intervest Offices & Warehouses heeft in 2012 en 2013 geen belangrijke herfinancieringen van haar kredieten uit te voeren.

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2011 zijn 85 % van de kredietlijnen van Intervest Offices & Warehouses langetermijnfinancieringen. 15 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 14 % bestaat uit financieringen met een onbeperkte looptijd telkens voortschrijdend voor 30 of 364 dagen (€ 47,5 miljoen) en 1 % uit een aflossingschijf op een investeringskrediet.

Looptijd financieringen



85 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen.

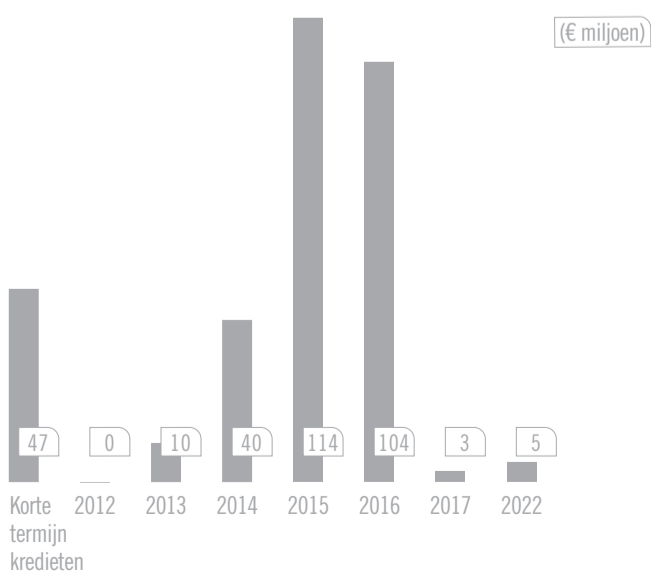
Looptijd en spreiding van de vervaldata van langetermijnfinancieringen

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

Concreet heeft de bevak tijdens het boekjaar 2011 voor een totaalbedrag van € 130 miljoen langetermijnkredieten die op vervaldatum gekomen zijn in 2011 en begin 2012, heronderhandeld met haar bankiers. De nieuwe kredieten, bij bestaande en nieuwe bankiers, hebben looptijden tussen 3 en 5 jaar en zijn afgesloten aan marktconforme voorwaarden en convenanten. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten komt daarmee op 3,7 jaar op 31 december 2011.

Op 31 december 2011 geeft de vervaldagenkalender van de kredietlijnen, inclusief de obligatielening van € 75 miljoen die vervalt op 29 juni 2015, onderstaand beeld. Het eerstvolgende krediet van de bevak dat op vervaldatum komt, situeert zich pas in december 2013 (€ 10 miljoen) waardoor Intervest Offices & Warehouses de komende 2 jaar geen belangrijke herfinancieringen van haar kredietenportefeuille dient uit te voeren.

Vervaldagenkalender financiering



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is 3,7 jaar op 31 december 2011.

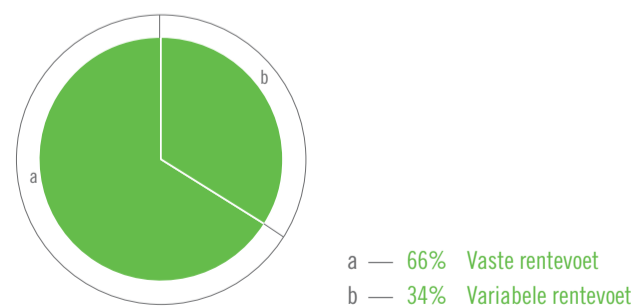
De kredietenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses is gespreid over vijf Europese financiële instellingen en obligatiehouders.

Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet

Het is de strategie van Intervest Offices & Warehouses om bij de samenstelling van de leningenportefeuille te streven naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente.

Op 31 december 2011 bestaat slechts 35 % van de kredietlijnen van de bevak uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps, 65 % heeft een variabele rentevoet. Op 18 december 2011 en op 30 december 2011 zijn immers 2 renteswaps voor een totaalbedrag van € 120 miljoen ten einde gekomen. Echter op 2 januari 2012 zijn nieuwe renteswaps inwerking getreden voor een bedrag van € 80 miljoen waardoor 60 % van de kredietlijnen van de bevak een vaste rentevoet heeft of gefixeerd is door middel van renteswaps. Van de opgenomen financieringen heeft 66 % een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 34 % een variabele rentevoet.

Percentage kredieten





66 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedekt door financiële derivaten.

Looptijd van de vastliggende rentevoeten

Het rentebeleid van Intervest Offices & Warehouses bestaat erin om steeds een derde van haar kredieten af te sluiten met een variabele rentevoet.

Ter bescherming van haar operationele resultaten tegen renteschommelingen heeft Intervest Offices & Warehouses in 2011 drie forward interest rate swaps afgesloten ter indekking van een kredietbedrag van in totaal € 30 miljoen aan gemiddeld 2,29 % met looptijden van 5 en 6 jaar startend op 2 januari 2012 (zie toelichting 20 van het financieel verslag). Hiermee liggen de rentevoeten op de kredieten van de bevak vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 4,0 jaar.

Gemiddelde rentevoeten

De totale gemiddelde rentevoet van de financiële schulden van de bevak is door de uitgifte van de obligatielening in 2011 gestegen tot 4,6 %, inclusief bankmarges (2010: 4,0 %).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt in 2011 4,8 % (2010: 4,6 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt in 2011 2,5 % (2010: 3,0 %).

Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2011 beschikt de bevak nog over € 31 miljoen niet opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over boekjaar 2011.

Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2011 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 1 miljoen negatief (2010: € 0,4 miljoen).

Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten conform IAS 39). Deze ratio bedraagt voor Intervest Offices & Warehouses 2,88 voor het boekjaar 2011 (3,95 voor het boekjaar 2010) wat hoger is dan de vereiste 2 tot 2,5 die als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de bevak.

Schuldgraad

De schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 49,9 % op 31 december 2011 (43,0 % op 31 december 2010). De toename van de schuldgraad is voornamelijk te wijten aan de financiering met vreemd vermogen van de groei van de vastgoedportefeuille van de bevak.



Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 25 april 2012 voorgesteld worden om een brutodividend van € 1,73 per aandeel uit te keren.

Winstbestemming 2011

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2011 van Intervest Offices & Warehouses nv als volgt te bestemmen:

in duizenden €	
Nettoresultaat van het boekjaar 2011¹⁴	17.794
TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	
✓ Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ¹⁵ van vastgoed:	
- Boekjaar	-1.882
- Realisatie vastgoed	34
✓ Onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	1.363
✓ Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	4.175
✓ Onttrekking van andere reserves	223
✓ Onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	2.353
Vergoeding van het kapitaal	24.060

De vergoeding van het kapitaal komt neer op een nettodividend van € 1,37 na aftrek van 21 % roerende voorheffing. Rekening houdende met 13.907.267 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar betekent dit een uit te keren dividend van € 24.059.572.

Ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen (B.S. 30 december 2011 - inwerkingtreding vanaf 1 januari 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks verhoogd van 15 % naar 21 % (behoudens bepaalde vrijstellingen of verhogingen).

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, aangezien conform haar politiek Intervest Offices & Warehouses in 2011 100 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat uitkeert. Bovendien keert Intervest Offices & Warehouses bijkomend het extra resultaat uit dat door wijziging van de waarderingsregel toegerekend wordt aan het dividend van boekjaar 2011.

Het dividend is betaalbaar vanaf 25 mei 2012. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van dividendbewijs nummer 13.

¹⁴ Aangezien wettelijk gezien het operationeel uitkeerbaar resultaat van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet dat van de geconsolideerde jaarrekening, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige cijfers (zie toelichting 13 in het financieel verslag).

¹⁵ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Puurs Logistic Center
Magazijnruimte: 41.890 m²
Kantoorruimte: 1.600 m²
Puurs



Vooruitzichten voor 2012

Ondanks de huidige economische onzekerheden ziet Intervest Offices & Warehouses het jaar 2012 met vertrouwen tegemoet.

Eenzijds zijn de beschikbare ruimtes in de vastgoedportefeuille van de bevak erg concurrentieel in hun marktsegment en bieden ze dan ook een belangrijk potentieel voor nieuwe verhuringen. Ook in moeilijker marktomstandigheden is Intervest Offices & Warehouses een competitieve marktpartij met een eigen commercieel team dat een grondige kennis heeft van de lokale marktsituaties.

Anderzijds is de bevak optimistisch voor wat betreft de afloop van huurovereenkomsten. De huurcontracten die op eindvervaldag komen, wat veelal gepaard gaat met een hernegotiatie van de huurvoorwaarden, zijn relatief beperkt (circa 5 % van de huurinkomsten). Het is de verwachting van Intervest Offices & Warehouses dat het overgrote deel van deze contracten zal kunnen verlengd worden. In sommige gevallen zullen echter huurincentives moeten worden toegestaan om de huurovereenkomsten te continueren. Waar mogelijk zal ook de contracttermijn verlengd worden naar een minimumduur van 6 jaar. De bevak verwacht gemiddeld over 2012 de huidige bezettingsgraad te kunnen aanhouden.

Intervest Offices & Warehouses zal in 2012 zich verder profileren als aanbieder van turn-key huisvestingsoplossingen. Dit zal ook gepaard gaan met doelgerichte initiatieven inzake marketing en publiciteit.

Inzake duurzaamheid zal de “vergroening” zich onverminderd voortzetten waarbij er prioriteit wordt gegeven aan een programma om koelinstallaties te optimaliseren.

Wat betreft het operationele beleid slaagt Intervest Offices & Warehouses er dus in om door een actief asset management en het inbouwen van de nodige flexibiliteit in te spelen op de verwachtingen inzake huisvesting bij zittende huurders en daardoor de continuïteit van de huurovereenkomsten te verzekeren.

Op financieringsvlak heeft Intervest Offices & Warehouses een comfortabele positie. Op korte termijn zijn er immers amper herfinancieringsverplichtingen. Het eerstvolgende krediet van de bevak dat op vervaldatum komt, situeert zich pas in december 2013 (€ 10 miljoen) waardoor de bevak de komende 2 jaar geen belangrijke herfinancieringen van haar kredietenportefeuille dient uit te voeren.

Op de investeringsmarkt zal Intervest Offices & Warehouses zich in 2012 eerder aan de koperskant bevinden. Inzake nieuwe acquisities zal de bevak zich bij voorkeur richten op logistiek vastgoed. Indien de marktomstandigheden het toelaten zullen eveneens een aantal minder strategische gebouwen worden verkocht.

Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels van de bevak en door het huidig economisch klimaat heeft Intervest Offices & Warehouses besloten om de uitkeringspolitiek van het dividend aan te passen vanaf boekjaar 2012 (uit te keren dividend in 2013), zodat het uitkeringspercentage zal liggen tussen 80 % en 100 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, in functie van de ontvangen schadevergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten en andere vergoedingen voor huurschade.

03 Verslag betreffende het aandeel

68

Op 31 december 2011 is de
beurskoers van het Intervest Offices
& Warehouses-aandeel € 18,15
waardoor het haar aandeelhouders
een brutodividendrendement van
9,5 % biedt.

(PAGINA 73)



Mechelen Business Tower - Mechelen - 12.917 m²

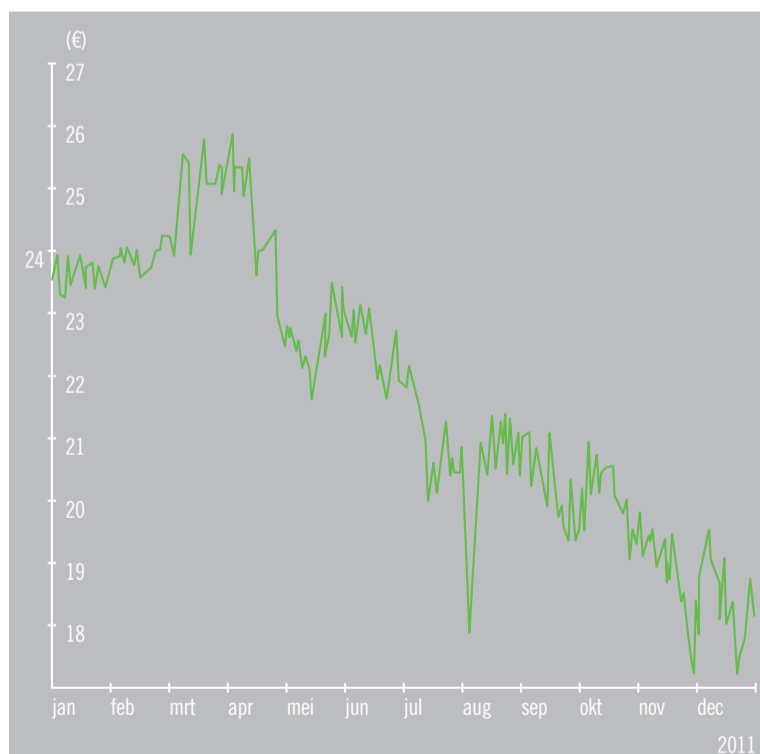


Beursgegevens



Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses (INTO) noteert op NYSE Euronext Brussel en is opgenomen in de beursindexen BEL Real Estate en eveneens in de EPRA/NAREIT Developed Europe en GPR 250 Europe.

Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft op 31 december 2011 het boekjaar afgesloten aan € 18,15 ten opzichte van € 23,49 op 31 december 2010. De koers van het aandeel van de bevak heeft in 2011 bijgevolg een neerwaartse evolutie ondergaan van circa 23 %. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 17,42 (21 december 2011) en als hoogste slotkoers € 25,75 (6 april 2011) genoteerd.



Evolutie beurskoers
Intervest Offices & Warehouses

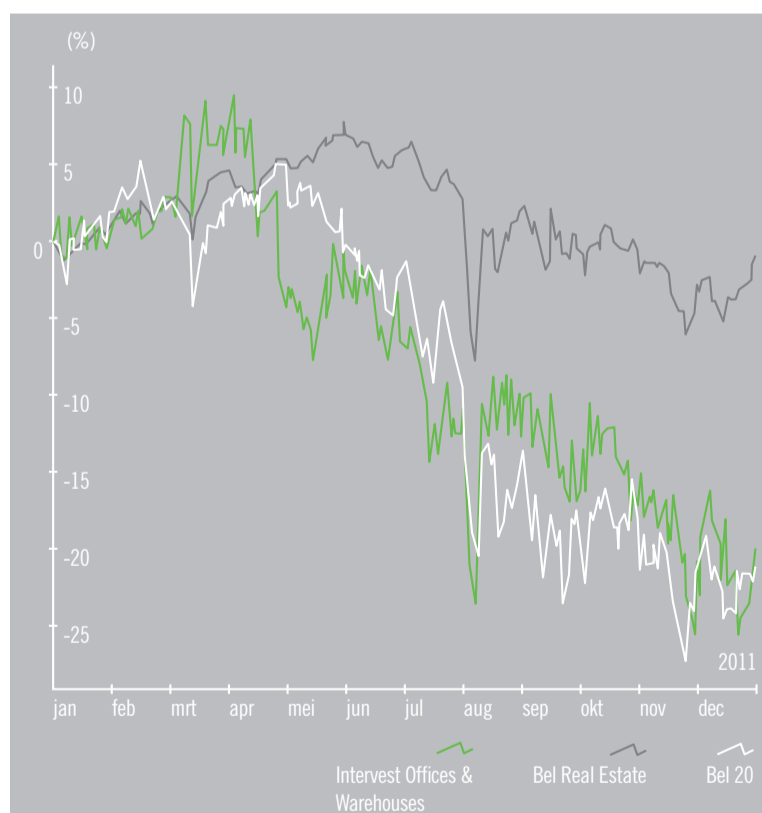
Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft gedurende het boekjaar 2011 tot in het vierde kwartaal met een premie genoteerd waarna door de verdere daling van de beurskoers met een discount heeft genoteerd. Op 31 december 2011 bedraagt de discount van het aandeel 11 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De nettoactiefwaarde van Intervest Offices & Warehouses is inclusief het dividend van 2010 tot op betaaldatum 21 april 2011.



Premie / discount
Intervest Offices & Warehouses

Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft tijdens 2011 analoog gefluctueerd met de BEL 20 maar lager gepresteerd dan de BEL Real Estate.



Vergelijking Intervest Offices & Warehouses met BEL Real Estate index en met BEL 20 Close index

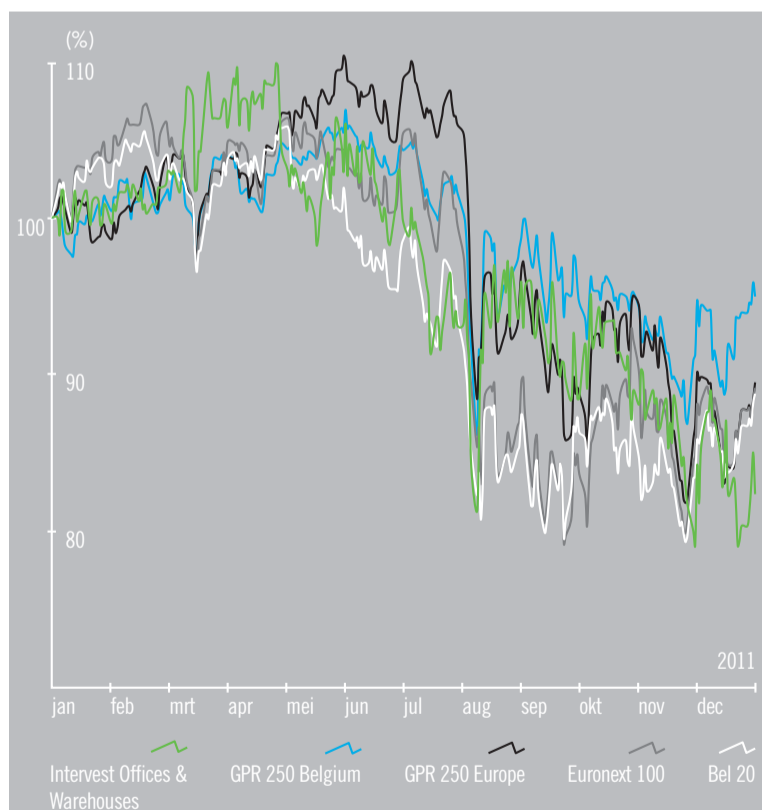
Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft tijdens 2011 analoog gefluctueerd met de EPRA/NAREIT Developed Europe-index en met de EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg REITs-index.



Vergelijking Intervest Offices & Warehouses met Epra/Nareit index

Uit deze grafiek blijkt dat Intervest Offices & Warehouses in 2011 analoog presteerde als zowel de GPR 250 Europe-index als de GPR 250 Belgium-index als de Euronext 100 index.

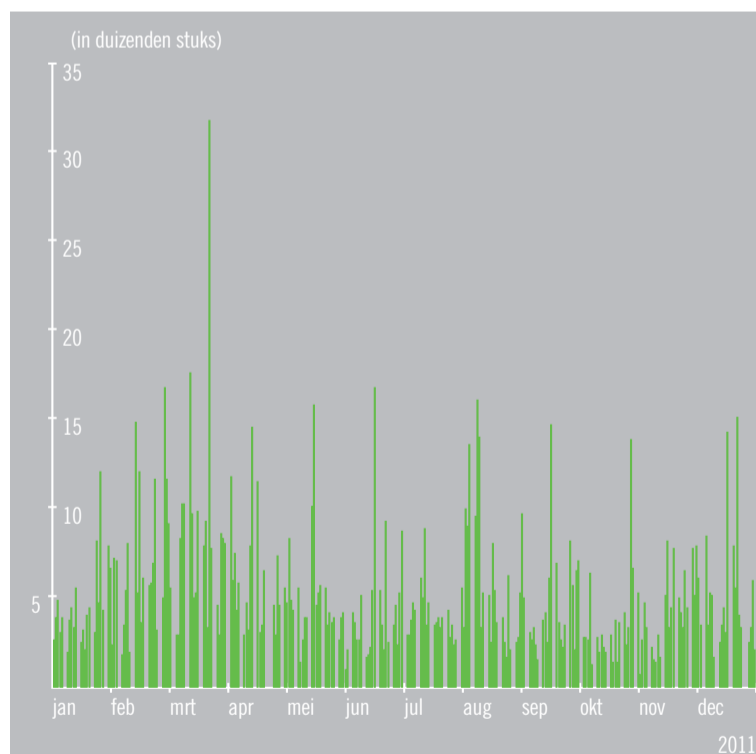
Bijkomende informatie over de indexen kan aangevraagd worden bij Euronext Brussels voor wat de Euronext 100 en Bel 20 betreft en bij Global Property Research voor wat de GPR 250 Europe (www.propertyshares.com) en GPR 250 Belgium betreft.



Vergelijking Intervest Offices & Warehouses met GPR indexen

De verhandelde volumes liggen in 2011 met een gemiddelde van 5.206 aandelen per dag iets hoger dan in het vorige jaar (gemiddeld 4.963 stuks per dag).

Met ING Bank is een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.



Verhandelde volumes
Intervest Offices & Warehouses



Op 31 december 2011 is de
beurskoers van het Intervest Offices
& Warehouses-aandeel € 18,15
waardoor het haar aandeelhouders een
brutodividendrendement van 9,5 % biedt.

Dividend en aantal aandelen

	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Aantal aandelen op het einde van de periode	13.907.267	13.907.267	13.907.267
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267	13.907.267

Beurskoers (in €)	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Hoogste slotkoers	23,49	24,49	26,00
Laagste slotkoers	17,42	19,80	16,66
Beurskoers op afsluitingsdatum	18,15	23,49	21,90
Premie (+) / discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	-11%	14%	2%
Gemiddelde beurskoers	21,75	22,46	20,54

Gegevens per aandeel (in €)	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	20,42	20,77	21,39
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	21,37	21,75	22,37
Brutodividend	1,73	1,83	2,15
Nettodividend ¹⁶	1,37	1,56	1,83
Brutodividendrendement (%)	9,5 %	7,8 %	9,8 %
Nettodividendrendement (%)	7,5 %	6,6 %	8,4 %

¹⁶ Ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen (B.S. 30 december 2011 - inwerkingtreding vanaf 1 januari 2012), is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks verhoogd van 15 % naar 21 % (behoudens bepaalde vrijstellingen of verhogingen).

Aandeelhouders

Per 31 december 2011 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

Naam	Aantal stemrechten die rechtstreeks worden gehouden	% stemrechten die rechtstreeks worden gehouden
NSI Groep	7.612.260 aandelen	54,7 %
NSI nv, Kruisweg 661-665, NL - 2132 NC Hoofddorp (moederonderneming NSI Beheer II bv dewelke op haar beurt de controle heeft over VastNed Offices Benelux Holding bv - VastNed Offices Benelux Holding bv heeft op haar beurt eveneens de controle over VastNed Offices Belgium Holdings bv die op haar beurt de controle heeft over Belle Etoile nv)	0 aandelen	0 %
VastNed Offices Benelux Holding bv, Kruisweg 661-665, NL - 2132 NC Hoofddorp	7.587.654 aandelen	54,5 %
Belle Etoile nv, Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem-Antwerpen, België	24.606 aandelen	0,2 %
Publiek	6.295.007 aandelen	45,3 %
Totaal	13.907.267 aandelen	100 %

VastNed Offices Benelux Holding bv en Belle Etoile nv (beide ondernemingen finaal gecontroleerd door NSI nv) hebben, bij toepassing van artikel 14 en 29 van de Wet van 2 mei 2007 op de Openbaarmaking van Belangrijke Deelnemingen in beursgenoteerde bedrijven, op 14 oktober 2011 en 19 oktober 2011 een kennisgeving aan Intervest Offices & Warehouses nv verstuurd. Deze aanmeldingsformulieren "NSI nv" zijn bekendgemaakt op de website www.intervestoffices.be.

Bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingenwet van 1 april 2007 zullen VastNed Offices Benelux Holding bv en Belle Etoile nv ook nog per 1 september 2012 aan de FSMA meedelen dat zij in onderling handelen en samen meer dan 30 % van de aandelen van Intervest Offices & Warehouses nv houden.

Puurs Logistic Center ►
Magazijnruimte: 41.890 m²
Kantoorruimte: 1.600 m²
Puurs

Financiële kalender

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2011:	dinsdag 14 februari 2012
Algemene vergadering van aandeelhouders:	woensdag 25 april 2012 om 16u30
Betaalbaarstelling dividend:	
✓ Ex dividend date 2011	maandag 30 april 2012
✓ Record date dividend 2011	donderdag 3 mei 2012
✓ Uitbetaling dividend 2011	vanaf vrijdag 25 mei 2012
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2012:	maandag 7 mei 2012
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2012:	dinsdag 31 juli 2012
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2012:	vrijdag 26 oktober 2012



04 Vastgoed- verslag

76



Intervest Offices & Warehouses
heeft 17 kantoorlocaties en 20
logistieke panden in portefeuille.

(PAGINA 82)



Huizingen - Magazijnruimte: 15.902 m² -
Kantoorruimte: 1.899 m²







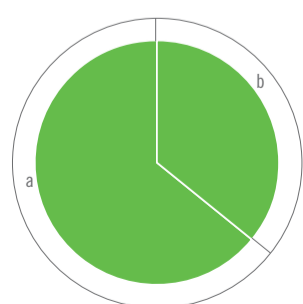
Op 31 december 2011 heeft de vastgoedportefeuille een oppervlakte van 627.096 m².

Samenstelling van de portefeuille

31 december 2011

Regio's	Oppervlakte kantoren (m ²)	Oppervlakte opslag en andere (m ²)	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)	Commerciële huurinkomsten / jaar (€ 000)	Commerciële huurinkomsten + huurleegstand / jaar (€ 000)	Bezettingsgraad (%)
Kantoren							
Brussel	84.388	2.482	163.093	167.170	11.857	13.393	89 %
E 19 (incl Mechelen)	104.281	11.516	165.580	169.720	11.722	15.465	76 %
Antwerpen	27.289	1.153	41.737	42.780	3.871	3.947	98 %
Totaal kantoren	215.958	15.151	370.410	379.670	27.450	32.805	84 %
Logistiek vastgoed							
Antwerpen (incl Mechelen) (A12, E19)	6.670	165.962	91.982	94.363	6.818	7.924	86 %
Antwerpen-Luik (E313)	15.198	165.656	87.861	90.058	6.997	7.204	97 %
Brussel	6.649	35.852	31.052	31.828	2.386	2.643	90 %
Totaal logistiek vastgoed	28.517	367.470	210.895	216.249	16.201	17.771	91 %
TOTAAL VASTGOED-BELEGGINGEN	244.475	382.621	581.305	595.919	43.651	50.576	86 %

Aard van de portefeuille

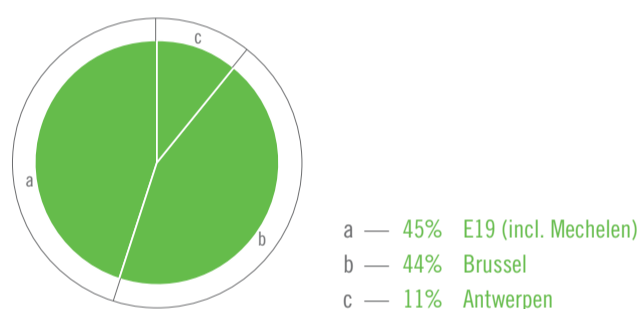


a — 64% Kantoren
b — 36% Logistiek vastgoed

Per 31 december 2011 bestaat de portefeuille voor 64 % uit kantoren en 36 % uit logistiek vastgoed, wat gewijzigd is ten opzichte van de situatie op 31 december 2010 (69 % kantoren en 31 % logistiek vastgoed) door enerzijds de aankoop van de logistieke sites in Houthalen, Oevel en Huizingen en de bouw van Herentals Logistics 2 en anderzijds door de verkoop van het semi-industrieel pand in Sint-Niklaas.

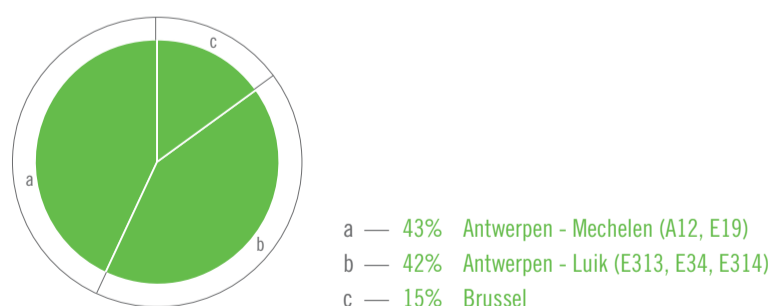
Geografische spreiding van de portefeuille

Kantoren



De as Antwerpen-Brussel is nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België. De volledige kantoorportefeuille van Intervest Offices & Warehouses situeert zich in deze regio.

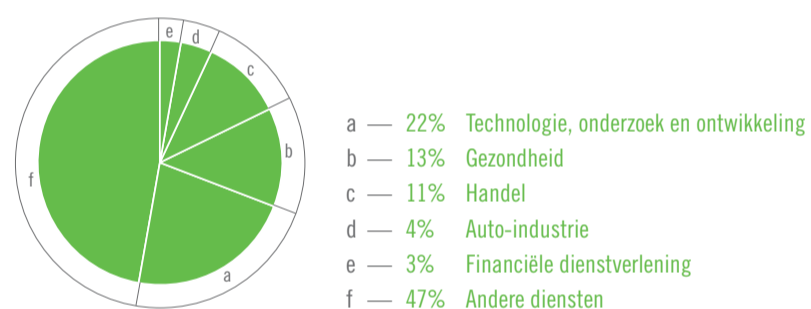
Logistiek vastgoed



85 % van de logistieke portefeuille bevindt zich op de assen Antwerpen-Mechelen (met name E19 en A12) en Antwerpen-Luik (met name E313) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 15 % van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel.

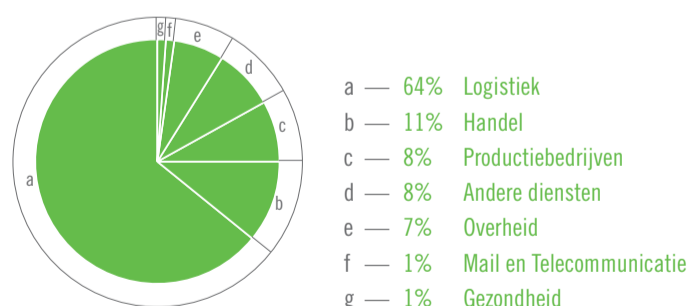
Sectoriële spreiding van de portefeuille

Kantoren



De huurders zijn goed verspreid over een groot aantal verschillende economische sectoren, wat het risico op aanzienlijke leegstand reduceert in geval van lagere conjunctuur die sommige sectoren harder zou kunnen treffen.

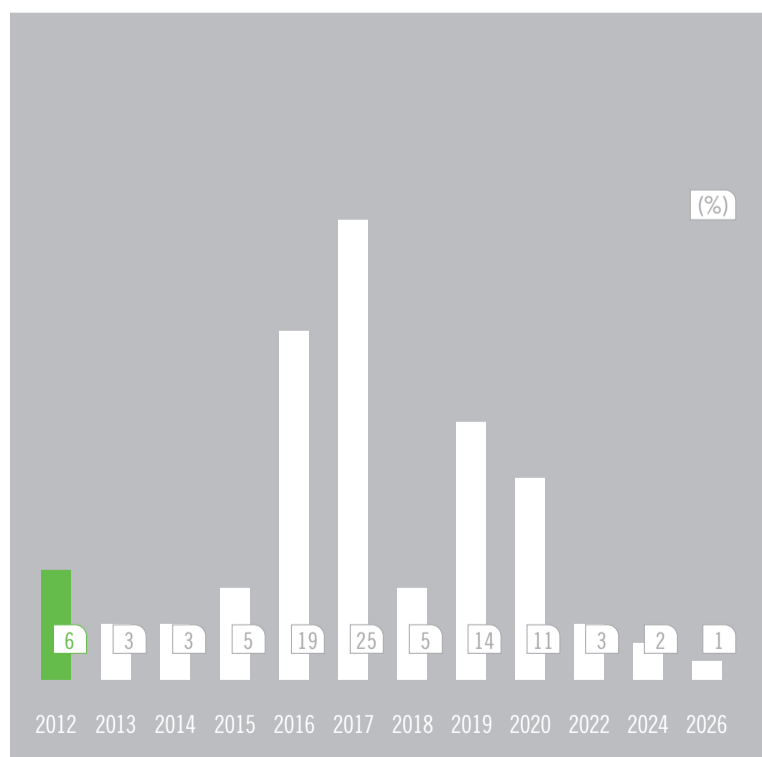
Logistiek vastgoed



Ongeveer 36 % van de logistieke portefeuille is verhuurd aan bedrijven buiten de logistieke sector wat de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert, met name in periodes van minder gunstige conjunctuur.

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. Slechts 12 % van de contracten heeft een eindvervaldatum in de eerstkomende 3 jaar, terwijl dit op 31 december 2010 nog bijna het dubbele bedroeg, zijnde 22%.

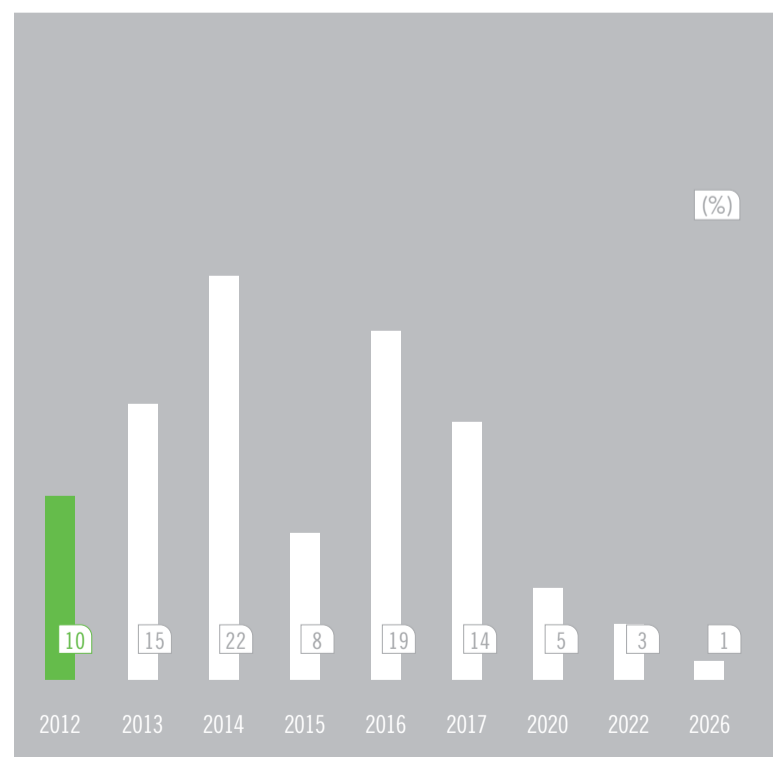


Eerste tussentijdse vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben deze huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. Deze grafiek toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag).

Onderstaande grafiek toont dan ook een worstcase scenario dat verder wordt geanalyseerd en toegelicht in de hierna volgende grafieken.

Daar Interinvest Offices & Warehouses diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de drie jaar.

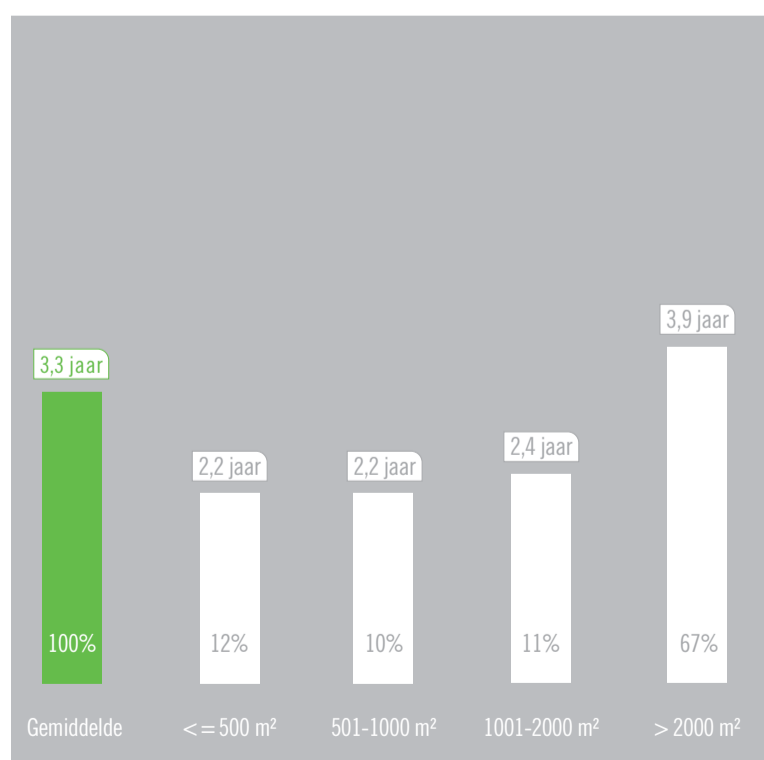


Op 31 december 2011 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantoorportefeuille 3,3 jaar, een lichte daling ten opzichte van de situatie op 31 december 2010. Voor oppervlakten boven 2.000 m² is dit 3,9 jaar.

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten met een oppervlakte groter dan 10.000 m² 4,9 jaar.

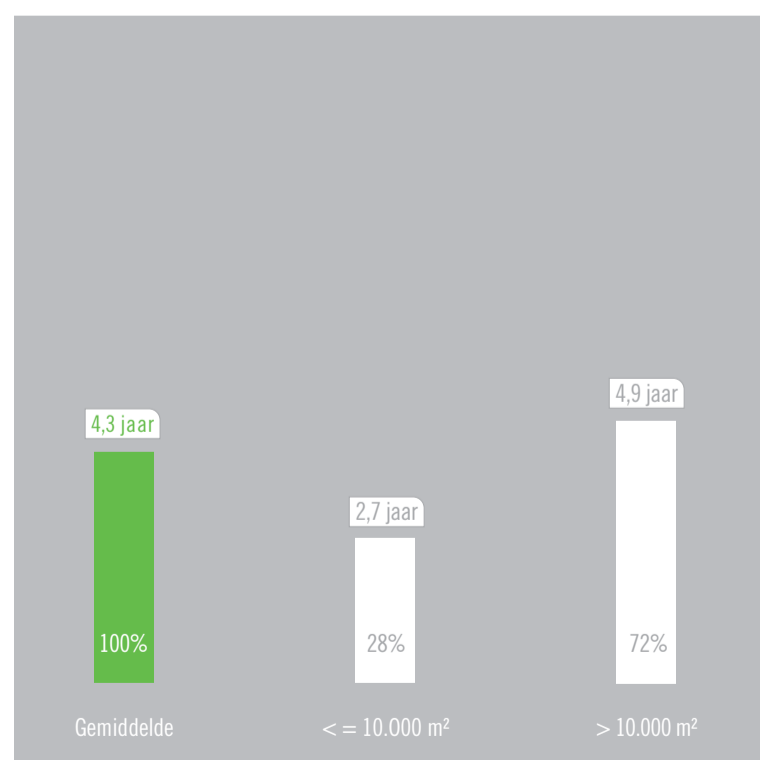
Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 januari 2012) tot de eerstvolgende vervaldag 3,3 jaar. Uit de grafiek kan duidelijk worden afgeleid dat de gemiddelde huurperiode stijgt naarmate de huurder een grotere oppervlakte heeft. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 67 % van de kantoorportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de recurrente huurinkomstestroom, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 januari 2012) gemiddeld pas over 3,9 jaar. De contracten die vervallen in de periode 2012 - 2014 zijn dus vooral kleinere oppervlaktes, die een beperkter risico inhouden op de totale huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses.



Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed

Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,3 jaar op 31 december 2011, wat een gevoelige stijging is ten opzichte van 31 december 2010 toen deze 3,6 jaar bedroeg. Voor grote huurders (boven 10.000 m² opslag) ligt deze pas over 4,9 jaar, terwijl deze op 31 december 2010 nog 4,5 jaar bedroeg. Bovendien is het aandeel van deze huurders boven 10.000 m² gestegen van 60 % op 31 december 2010 naar 72 % op 31 december 2011.





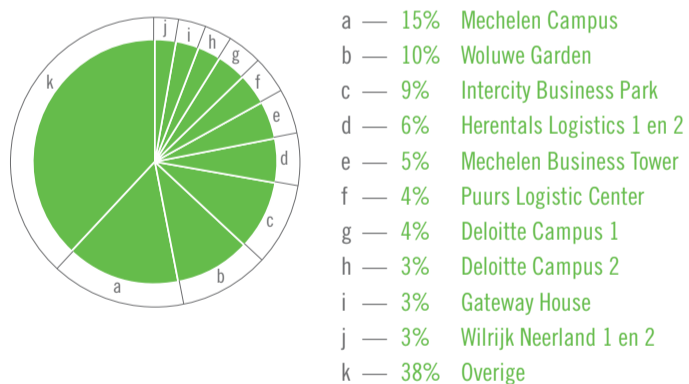
Intervest Offices & Warehouses heeft 17 kantoorlocaties en 20 logistieke panden in portefeuille.

Risicospreiding van gebouwen naar omvang¹⁷

Intervest Offices & Warehouses streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht de omvang van de gebouwen en complexen te beperken.

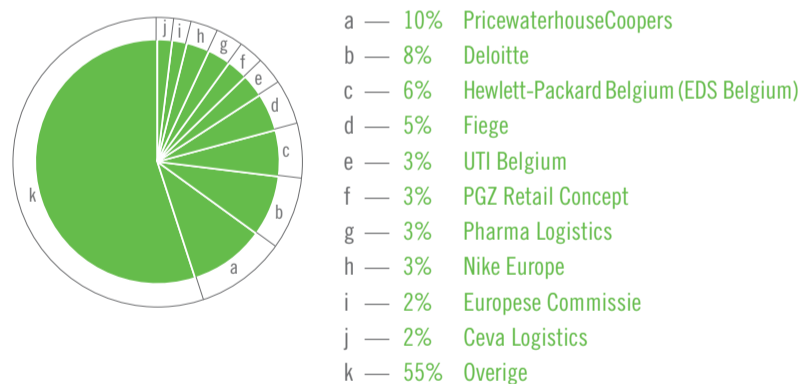
Mechelen Campus is met een oppervlakte van 60.768 m² het grootste complex bestaande uit elf gebouwen. Woluwe Garden en Intercity Business Park zijn eveneens complexen die bestaan uit verschillende gebouwen die apart kunnen verkocht worden.

Mechelen Business Tower is met ongeveer 5 % van de portefeuille de belangrijkste aparte entiteit in de totale portefeuille van de bevak.



Risicospreiding naar huurders¹⁸

De huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn verspreid over bijna 200 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 45 % van de huurinkomsten uit, en, naast de Europese Commissie, zijn het steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken ze deel uit van internationale concerns.



¹⁷ Rangschikking volgens de waarde van de gebouwen.

¹⁸ Rangschikking volgens de jaarhuur.



Woluwe Garden
25.074 m²
Sint-Stevens-Woluwe

Gemiddelde looptijd van de kantoorportefeuille - risicobeheersing

Hoewel de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, dient er op gewezen te worden dat een aantal grote contracten een langere effectieve looptijd heeft.

Specifiek voor 2011 zijn 27 contracten op een eerste vervaldag gekomen (meestal na 3 jaar). Hiervan heeft slechts 22 % opgezegd (met name 6 huurders op een totaal van 27 huurders). In 2010 lag dit cijfer iets lager, toen 4 op 22 huurders hadden opgezegd. Voor het deel huurders met een jaarhuur boven € 50.000 (11 in totaal) zijn er in 2011 slechts 3 huurders die hebben opgezegd.

Bij de huurders wiens huurovereenkomst contractueel ten einde is gekomen in 2011 zijn 9 van de 17 huurovereenkomsten verlengd (53 %), wat nog iets beter is dan in 2010 (50 %).

In totaal zijn in 2011 82 contracten op vervaldatum (einde contract of tussentijdse vervaldag) gekomen. Hiervan zijn 62 contracten verlengd (76 %), wat een lichte stijging inhoudt ten aanzien van 2010 (72 %).

De hogervermelde cijfers geven een indicatie dat de markt in 2011 min of meer stabiel gepresteerd heeft vergeleken met 2010, waarbij weliswaar dient opgemerkt, dat de cijfers nog niet op hetzelfde niveau zitten als voor de start van de financiële crisis in 2008.

Een aantal huurders maakt in de huidige omstandigheden nog steeds gebruik van de opportuniteiten die zich momenteel voordoen op de markt, waarbij sommige eigenaars bereid zijn aan eender welke prijs hun pand te verhuren, in een aantal gevallen zelfs tegen prijzen die economisch niet in verhouding staan tot de bouwkosten. Intervest Offices & Warehouses wenst scherpe huurprijsniveaus aan te bieden en past hiermee haar verhuurbeleid aan de marktomstandigheden aan.

Intervest Offices & Warehouses merkt echter aan de andere kant ook op, zoals in vorige jaren, dat een aantal bedrijven, omwille van de blijvende economische onzekerheid, vaak weigerachtig staat ten opzichte van een verhuizing, tenzij de hoge (zowel directe als indirecte) verhuiskosten kunnen gecompenseerd worden door een aanzienlijk lagere huur, zoals hoger vermeld. Gezien de huurprijzen in de periferie sedert 2001 permanent onder druk hebben gestaan en er sedert jaren aan scherpe voorwaarden is verhuurd, houden in de meeste gevallen de oude huurprijsniveaus redelijk goed stand.

Daarenboven heeft Intervest Offices & Warehouses in 2011 de plannen, om in de verhuurmarkt nog beter in te spelen op de behoeftes van bestaande of nieuwe huurders, onder meer door hen bij te staan bij de inrichting van hun kantoren en door het afleveren van turn-key investeringsprojecten, verder uitgewerkt. Daarbij wil Intervest Offices & Warehouses haar rol aanzienlijk ruimer zien dan die van louter eigenaar-verhuurder van kantoorgebouwen of logistieke ruimten. Het aanbieden van één huisvestingsoplossing, dus niet alleen het verhuren van oppervlakte, maar tevens het leveren van een globale dienstverlening, door een eigen gespecialiseerd team van een twaalfstal personen, staat hierbij centraal.

Er kan dus geconcludeerd worden dat door een actief asset management en het inbouwen van de nodige flexibiliteit Intervest Offices & Warehouses erin slaagt om in te spelen op de verwachtingen inzake huisvesting bij onze zittende huurders en daardoor de continuïteit van aflopende huurovereenkomsten weet te verzekeren.

Op 31 december 2011
bedraagt het huurrendement
van de portefeuille 7,3 %.

Overzicht van de vastgoedportefeuille

	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	595.919	539.929	554.423	586.492	579.475
Lopende huren (€ 000)	43.651	39.453	42.043	45.983	42.842
Rendement (%)	7,3 %	7,3 %	7,6 %	7,8 %	7,4 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	50.576	46.586	47.835	48.962	46.677
Rendement bij volledige verhuring (%)	8,5 %	8,6 %	8,6 %	8,3 %	8,1 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	627.096	535.420	540.770	539.373	505.363
Bezettingsgraad (%)	86 %	85 %	88 %	94 %	92 %



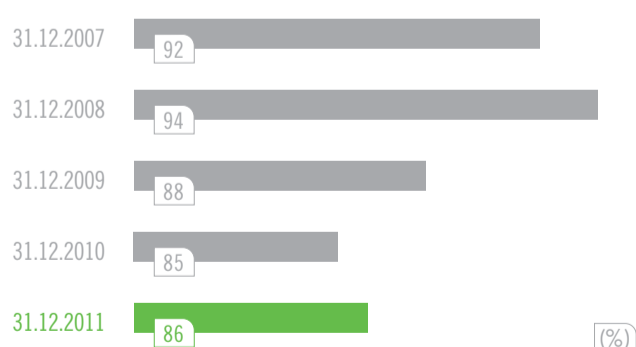
Sky Building
5.700 m²
Berchem

Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de bevak (yield of kapitalisatievoet) met 1 % (van 7,3 % naar 8,3 % gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 70 miljoen of 12 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 7 % tot 57 %.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1 % (van 7,3 % naar 6,3 % gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 92 miljoen of 16 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak dalen met 7 % tot 43 %.

Bezettingsgraad



Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van Interinvest Offices & Warehouses is op 31 december 2011 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- ✓ Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door Matthias Gerits
- ✓ Jones Lang LaSalle, vertegenwoordigd door Frank Weyers

Schatter	Geschatte panden	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	Kantoorgebouwen	370.410	379.670
Jones Lang LaSalle	Logistieke panden	210.895	216.249
TOTAAL		581.305	595.919

De vastgoeddeskundigen analyseren op een permanente basis verhuringen, verkoop- en aankooptransacties. Dit laat toe de vastgoedrends correct in te schatten op basis van de werkelijk gerealiseerde prijzen en over te gaan tot het samenstellen van marktstatistieken.

Voor de beoordeling van het onroerend goed wordt rekening gehouden met diverse factoren:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Markt: <ul style="list-style-type: none"> - vraag en aanbod van huurders en kopers van vergelijkbaar onroerend goed - ontwikkeling rendementen - inflatieverwachting - huidige rentestand en verwachtingen m.b.t. de renteontwikkeling ✓ Locatie: <ul style="list-style-type: none"> - omgevingsfactoren - parkeermogelijkheden - infrastructuur - bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer - voorzieningen als openbare gebouwen, winkels, horeca, banken, scholen, enz. - (bouw)ontwikkelingen van vergelijkbare onroerende zaken | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Onroerend goed: <ul style="list-style-type: none"> - gebruiks- en andere lasten - bouwaard en kwaliteitsniveau - staat van onderhoud - leeftijd - locatie en representatie - huidige en eventuele alternatieve gebruiksmogelijkheden |
|--|--|



Woluwe Garden
25.074 m²
Sint-Stevens-Woluwe

Vervolgens zijn er 3 belangrijke waarderingsmethoden die gehanteerd worden:

✓ Actualisatie van de geschatte huurinkomsten

De investeringswaarde is de resultante van het toegepaste rendement (yield of kapitalisatievoet, die het door een koper vereist brutorendement vertegenwoordigt) op de geschatte huurwaarde (ERV), gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

Voor gebouwen die deels of volledig onbezet zijn, wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten, enz.) voor de leegstaande delen.

Te renoveren gebouwen, gebouwen onder renovatie of geplande projecten worden geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie of einde werken, verminderd met het bedrag van de resterende werken, de erelonen van architecten en ingenieurs, tussentijdse interesten, de geschatte leegstand en een risicopremie.

✓ Eenheidsprijzen

De investeringswaarde wordt bepaald op basis van eenheidsprijzen van het goed per m² voor kantoorruimte, opslagruimte, archief, aantal parkeerplaatsen, enz. en dit op basis van de hiervoor reeds beschreven markt- en gebouwanalyse.

✓ Discounted cash flow analysis

Deze methode wordt voornamelijk gebruikt bij waardebepalingen van goederen die onderworpen zijn aan leasing- of langdurige contracten. De investeringswaarde wordt bepaald aan de hand van de voorwaarden die in het contract gestipuleerd zijn. Deze waarde is gelijk aan de som van de NPV van de diverse cash flows over de duurtijd van het contract.

De cash flows bestaan uit jaarlijkse betalingen (discontering volgens een financiële interestvoet) samen met de waarde waartegen het goed op het einde van het contract verkocht zou kunnen worden (gebaseerd op de vrije marktwaarde op dat moment en verdiscontereerd met een kapitalisatievoet) in het geval dat de leasingnemer (of huurder) een aankoopoptie heeft op het einde van het contract.

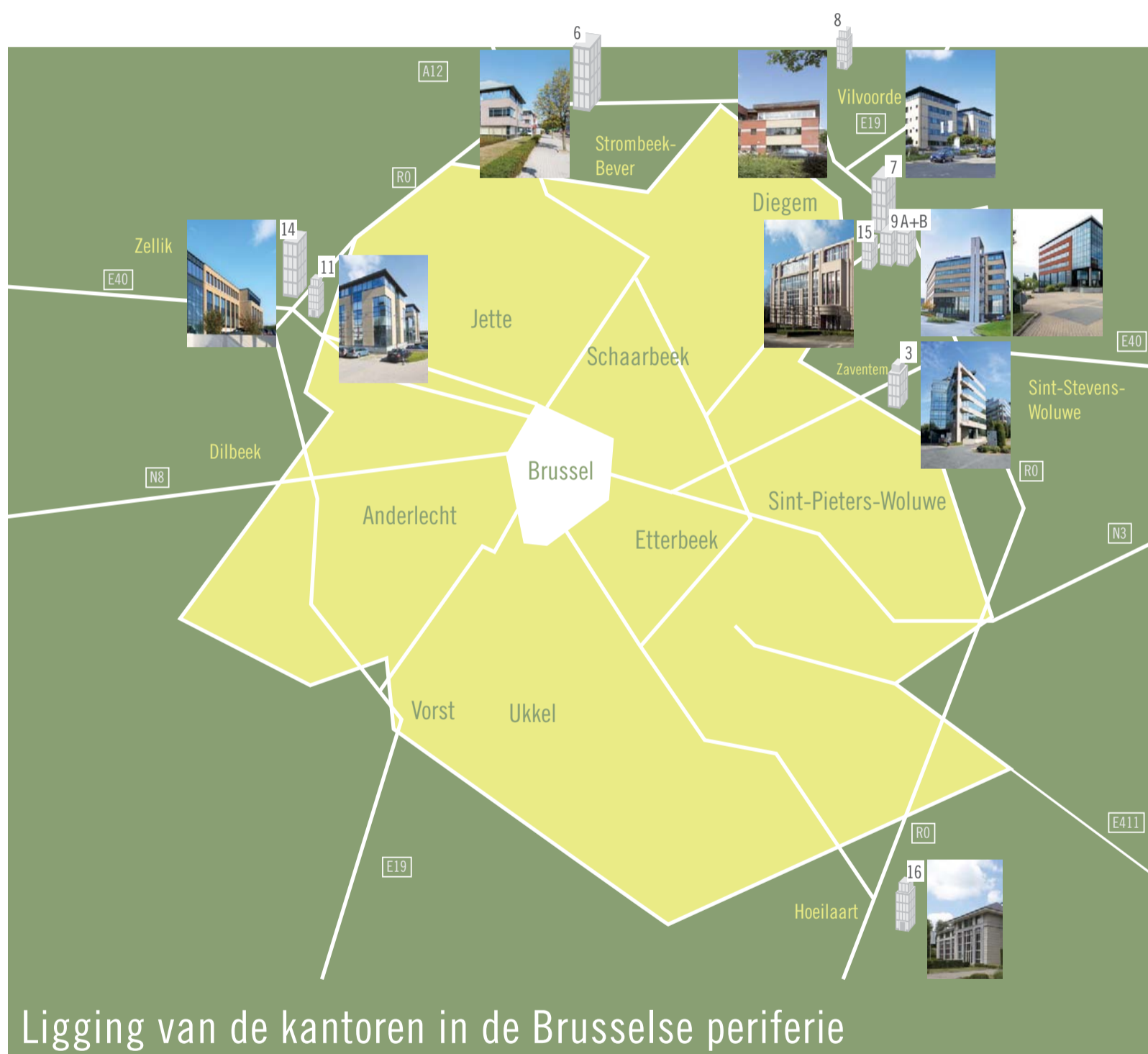
De vrije marktwaarde op het einde van het leasingcontract wordt berekend met behulp van de hierboven genoemde eerste methode (actualisatie van de geschatte huurinkomsten).

Beschrijving van de kantoorportefeuille¹⁹

Ligging van de kantoren in België



¹⁹ Rangschikking volgens oppervlakte van de gebouwen.



- | | | | |
|----|-------------------------|----|-------------------|
| 1 | Mechelen Campus | 9B | Deloitte Campus 2 |
| 2 | Intercity Business Park | 10 | De Arend |
| 3 | Woluwe Garden | 11 | Inter Acces Park |
| 4 | Mechelen Business Tower | 12 | Sky Building |
| 5 | Gateway House | 13 | Aartselaar |
| 6 | Brussels 7 | 14 | Exiten |
| 7 | Park Station | 15 | Hermes Hills |
| 8 | 3T Estate | 16 | Park Rozendal |
| 9A | Deloitte Campus 1 | | |

Mechelen Campus

Schaliënhoevedreef 20 A - J en T
2800 Mechelen

1

Oppervlakte 60.768 m²
Bouwjaar 2000 - 2007

Grootste huurders

Borealis Polymers, Cochlear, ON Semiconductor Image Sensor, Sungard Benelux, Passage Fitness, Clear2Pay, Imperial Tobacco, Endemol, Haskoning Belgium, LBC Belgium Holding, Arkelis, Planon, MC-Square, Telenet, Mundipharma Pharmaceuticals Belgium, Quares, Prosource



1





Intercity Business Park

Generaal De Wittelaan 9 - 21
2800 Mechelen

2

Oppervlakte 42.112 m²
Bouwjaar 1993 - 2000

Grootste huurders

Galapagos, SGS Belgium, Biocartis, Esoterix, Fanuc Robotics, Electro Rent, PAB Benelux, Niscayah, Info Support, LXE Belgium, Logins, Manpower, KBC Bank, Teugels Technologies, SMA Benelux, Xtenso, Trisoft, E-Spot, Intersafe Groeneveld Belgium, Oldelft Benelux, Trilux, DéLonghi Benelux, Van Gansewinkel, MC Beuchemie, CEWE Color, Maars Jansen Partitioning Systems, Batavus



2

Woluwe Garden

Woluwedal 18 - 22
1932 Sint-Stevens-Woluwe

3

Oppervlakte 25.074 m²
Bouwjaar 2000

Huurder

PricewaterhouseCoopers



3

Mechelen Business Tower

Blarenberglaan 2C
2800 Mechelen

4

Oppervlakte	12.917 m ²
Bouwjaar	2001

Onroerende leasing met Hewlett-Packard Belgium (voorheen EDS) tot 31 maart 2016.



4

Gateway House

Brusselsestraat 59
2018 Antwerpen

5

Oppervlakte	11.318 m ²
Bouwjaar	1993 - 1994
Renovatiejaar	2003

Huurders

Kuwait Petroleum, Elegis, Apcoa Belgium, Thenergo, CRH Construction Accessories Europe, HTC Advocaten, DLA Piper (vanaf 1/4/2012)



5

Brussels 7

Nijverheidslaan 1 - 3
1853 Strombeek - Bever

6

Oppervlakte 10.343 m²
Bouwjaar 1999 - 2002

Huurders
Whirlpool, Keyrus, Exertum, Thalia Retail Management,
Staples



6

Park Station

Woluwelaan 148 - 150
1831 Diegem

7

Oppervlakte 8.903 m²
Bouwjaar 2000

Huurders
Belgische Krijgsmacht F16, EURid, CED International,
Hello Agency (tot 31/12/2011), RAM Mobile Data



7

3T Estate

Luchthavenlaan 25
1800 Vilvoorde

8

Oppervlakte 8.757 m²
Bouwjaar 1998

Huurders

Ingram Micro, Fleet Logistics Belgium, Q-Lab, INC
Research, SD Worx, Health Connect



8

Deloitte Campus 1

Berkenlaan 8b
1831 Diegem

9A

Oppervlakte 8.729 m²
Bouwjaar 2001 - 2002

Onroerende leasing met Deloitte tot 31 december 2016.



9A

Deloitte Campus 2

Berkenlaan 8a
1831 Diegem

9B

Oppervlakte	7.787 m ²
Bouwjaar	2000

Onroerende leasing met Deloitte tot 31 december 2015.



De Arend

Prins Boudewijnlaan 45 - 49
2650 Edegem

10

Oppervlakte	7.424 m ²
Bouwjaar	1997

Huurders
Euromex, Cheops Technology, Technicolor, Nedelko
Belgium



Inter Access Park

Pontbeekstraat 2 en 4
1700 Dilbeek (Groot- Bijgaarden)

11

Oppervlakte	6.869 m ²
Bouwjaar	2000

Huurders

Edwards Lifesciences, Mitiska Ventures, Commercial Finance Group, Sharp Electronics Belgium, Ingersoll Rand Security Technologies, Systech, KBC Bank, Phadia, Rooryck & Co, Vendis Management



11

Sky Building

Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

12

Oppervlakte	5.700 m ²
Bouwjaar	1988
Renovatiejaar	2006

Huurders

BDO, VTG Benelux, LeasePlan Fleet Management, Nationale Borg Maatschappij, Givi, SKS, Carlson Wagonlit, RSA Global, Hugo Ceusters, Motmans-Van Havermaet



12

Aartselaar

Kontichsesteenweg 54
2630 Aartselaar

13

Oppervlakte	4.000 m ²
Bouwjaar	2000

Onroerende leasing met Invensys Systems tot
30 november 2015.



Exiten

Zuiderlaan 91
1731 Zellik

14

Oppervlakte	3.943 m ²
Bouwjaar	2002

Huurders
Gras Savoye Belgium, IFM Electronic Belgium, Rexel
Belgium



Hermes Hills

Berkenlaan 6
1831 Diegem

15

Oppervlakte 3.664 m²
Bouwjaar 1990

Huurder
Deloitte



15

Park Rozendal

Terhulpesteenweg 6A
1560 Hoeilaart

16

Oppervlakte 2.801 m²
Bouwjaar 1994
Renovatiejaar 2006

Huurders
Quality Business, Sysmex, Mylan



16

Beschrijving van het logistiek vastgoed²⁰

Ligging van het logistiek vastgoed in België



²⁰ Rangschikking volgens oppervlakte van de gebouwen.



- | | | | |
|----|-------------------------|----|---------------------------------------|
| 1A | Herentals Logistics 1 | 10 | Intercity Industrial Park |
| 1B | Herentals Logistics 2 | 11 | Guldendelle |
| 2 | Puurs Logistic Center | 12 | Duffel Notmeir |
| 3 | Oevel | 13 | Aartselaar |
| 4 | Wilrijk Neerland 1 en 2 | 14 | Schelle |
| 5 | Houthalen | 15 | Transportzone Meer |
| 6 | Koralenhoeve | 16 | Merchtem Cargo Center |
| 7 | Krekelenberg | 17 | Sint-Agatha-Berchem Technology Center |
| 8 | Duffel Stocletlaan | 18 | Antwerpen Kaaien |
| 9 | Huizingen | 19 | Ragheno |

Herentals Logistics 1

Atealaan 34
2200 Herentals

1A

Oppervlakte opslaghal	32.768 m ²
Oppervlakte kantoren	8.500 m ²
Bouwjaar	1977
Renovatiejaar	2011

Huurders
Devoteam, Kreate, Promatic-B (Actemium), Yusen Logistics,
Jamin, PBMS

Herentals Logistics 2

Atealaan 34
2200 Herentals

1B

Oppervlakte opslaghal	40.540 m ² + 8.248 m ² (mezzanine)
Oppervlakte kantoren	2.206 m ²
Bouwjaar	2008 en 2011

Huurder
Nike Europe

Puurs Logistic Center

Veurtstraat 91
2870 Puurs

2

Oppervlakte opslaghal	41.890 m ²
Oppervlakte kantoren	1.600 m ²
Bouwjaar	2001

Huurder
Fiege

Oevel

Nijverheidsstraat 11
2260 Oevel

3

Oppervlakte opslaghal	27.548 m ²
Oppervlakte kantoren	1.711 m ²
Bouwjaar	2007

Huurders
UTI Belgium, Berry Plastics



Wilrijk Neerland 1 en 2

Boomsesteenweg 801 - 803,
Kernenergiestraat 70, Geleegweg 1 - 7
2610 Wilrijk

4

Oppervlakte opslaghal 28.536 m²
Oppervlakte kantoren 632 m²
Bouwjaar 1986 - 1989

Huurders
Ikea Belgium, VPD Transport, Transport Cordier

Houthalen

Europark 1026
3530 Houthalen

5

Oppervlakte opslaghal 26.255 m²
Oppervlakte kantoren 740 m²
Bouwjaar 2001

Huurder
Caterpillar Logistic Services International

Koralenhoeve

Koralenhoeve 25
2160 Wommelgem

6

Oppervlakte opslaghal 22.949 m²
Oppervlakte kantoren 1.770 m²
Bouwjaar 1998

Huurder
PGZ Retail Concept

Krekelenberg

Industrieweg 18
2850 Boom

7

Oppervlakte opslaghal 23.663 m²
Oppervlakte kantoren 700 m²
Bouwjaar 2000

Huurder
CEVA Logistics



Duffel Stocletlaan

Stocletlaan 23
2570 Duffel

8

Oppervlakte opslaghal 23.435 m²
Oppervlakte kantoren 240 m²
Bouwjaar 1998

Huurders
Distri-Log (tot 31 december 2011), Iron Mountain Belgium

Huizingen

Gustave Demeurslaan 69 - 71
1654 Huizingen

9

Oppervlakte opslaghal 15.902 m²
Oppervlakte kantoren 1.899 m²
Bouwjaar 1987 - 1993 (later renovaties)

Huurder
Pharma Logistics (DHL)

Intercity Industrial Park

Oude Baan 14
2800 Mechelen

10

Oppervlakte opslaghal 15.000 m²
Oppervlakte kantoren 252 m²
Bouwjaar 1999

Huurder
Pharma Logistics (DHL)

Guldendelle

Jan-Baptist Vinkstraat 2
3070 Kortenberg

11

Oppervlakte opslaghal 10.172 m²
Oppervlakte kantoren 780 m²
Bouwjaar 2001 - 2002

Huurder
Europese Commissie



Duffel Notmeir

Walemstraat 94
2570 Duffel

12

Oppervlakte opslaghal	8.861 m ²
Oppervlakte kantoren	250 m ²
Bouwjaar	1995

Aartselaar

Dijkstraat 1A
2630 Aartselaar

13

Oppervlakte opslaghal	7.269 m ²
Oppervlakte kantoren	793 m ²
Bouwjaar	1994

Huurder
Party Rent

Schelle

Molenberglei 8
2627 Schelle

14

Oppervlakte opslaghal	6.400 m ²
Oppervlakte kantoren	1.600 m ²
Bouwjaar	1993

Huurders
Meiko, Trafuco, Vereniging voor Verkeersveiligheid, SD Worx,
Digi-Max, Kalsbeek

Transportzone Meer

Riyadhstraat
2321 Meer

15

Oppervlakte opslaghal	7.348 m ²
Oppervlakte kantoren	271 m ²
Bouwjaar	1990

Huurder
VPK Packaging



12



13



14



15

Merchtem Cargo Center

Preenakker 20
1785 Merchtem

16

Oppervlakte opslaghal 6.075 m²
Oppervlakte kantoren 1.210 m²
Bouwjaar 1992

Huurder
MSF Supply

Sint-Agatha-Berchem Technology Center

Technologiestraat 11, 15, 51, 55, 61 en 65
1082 Sint-Agatha-Berchem

17

Oppervlakte opslaghal 3.703 m²
Oppervlakte kantoren 2.760 m²
Bouwjaar 1992

Huurders
Brico Belgium, Vlaamse Gemeenschapscommissie, Amplifon
Belgium

Antwerpen Kaaien

Kaaien 218 - 220
2030 Antwerpen

18

Oppervlakte opslaghal 5.500 m²
Bouwjaar 1997

Huurder
Waagnatie

Ragheno

Dellingstraat 57
2800 Mechelen

19

Oppervlakte opslaghal 5.408 m²
Oppervlakte kantoren 603 m²
Bouwjaar 1998

Huurder
ThyssenKrupp Otto Wolff



05 Financieel verslag

112



De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 581 miljoen op 31 december 2011.

(PAGINA 61)



Deloitte Campus 1&2 - Diegem - 16.516 m²



Index

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	116
GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT	117
GECONSOLIDEERDE BALANS	118
MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN	120
GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	122
TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	123
Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor vastgoedbevaks	123
Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving	123
Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie	131
Toelichting 4. Vastgoedresultaat	132
Toelichting 5. Vastgoedkosten	135
Toelichting 6. Algemene kosten	137
Toelichting 7. Personeelsbeloningen	138
Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	139
Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	139
Toelichting 10. Ander portefeuilresultaat	140
Toelichting 11. Netto interestkosten	140
Toelichting 12. Belastingen	141
Toelichting 13. Aantal aandelen en resultaat per aandeel	142
Toelichting 14. Vaste activa: vastgoedbeleggingen	145
Toelichting 15. Vlottende activa	146
Toelichting 16. Eigen vermogen	148
Toelichting 17. Voorzieningen	152
Toelichting 18. Kortlopende verplichtingen	153
Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden	154
Toelichting 20. Financiële derivaten	156
Toelichting 21. Berekening geconsolideerde schuldgraad	158
Toelichting 22. Verbonden partijen	158
Toelichting 23. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	159
Toelichting 24. Fusies	159
Toelichting 25. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	159
Toelichting 26. Voorwaardelijke verplichtingen	160
Toelichting 27. Gebeurtenissen na balansdatum	161
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	162
ENKELVOUDIGE JAARREKENING INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV	164

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	Toelichting	2011	2010 ^π
Huurinkomsten	4	38.587	41.068
Met verhuur verbonden kosten	4	-76	-94
NETTOHUURRESULTAAT		38.511	40.974
Recuperatie van vastgoedkosten	4	1.261	761
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	6.700	9.763
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling		-142	-72
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-6.680	-9.760
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	1.296	129
VASTGOEDRESULTAAT		40.946	41.795
Technische kosten	5	-940	-514
Commerciële kosten	5	-263	-274
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	5	-1.404	-674
Beheerskosten van het vastgoed	5	-2.184	-1.738
Andere vastgoedkosten	5	-354	-24
VASTGOEDKOSTEN		-5.145	-3.224
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		35.801	38.571
Algemene kosten	6	-1.274	-1.054
Andere operationele opbrengsten en kosten		30	5
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		34.557	37.522
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	64	464
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	2.294	-8.525
Ander portefeuilleresultaat	10	-2.478	-614
OPERATIONEEL RESULTAAT		34.437	28.847
Financiële opbrengsten		72	45
Netto interestkosten	11	-12.070	-9.543
Andere financiële kosten		-20	-11
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	-4.175	655
FINANCIËEL RESULTAAT		-16.193	-8.854
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		18.244	19.993
Belastingen	12	-227	-17
NETTORESULTAAT		18.017	19.976

(vervolg) in duizenden €	Toelichting	2011	2010 ^π
NETTORESULTAAT		18.017	19.976
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	21.707	27.996
Portefeuilleresultaat	8-10	-120	-8.675
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS39)	20	-4.175	655
Andere niet uitkeerbare elementen (dochtervennootschappen)		605	0
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		18.018	19.977
Minderheidsbelangen		-1	-1

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2011	2010 ^π
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	13.907.267	13.907.267
Nettoresultaat (€)	13	1,30	1,44
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	1,30	1,44
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	13	1,56	2,01

Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	Toelichting	2011	2010 ^π
NETTORESULTAAT		18.017	19.976
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	20	2.561	1.260
GLOBAALRESULTAAT		20.578	21.236
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		20.579	21.237
Minderheidsbelangen		-1	-1

Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2011	31.12.2010 ^π
Vaste activa		581.672	526.959
Immateriële vaste activa		37	47
Vastgoedbeleggingen	14	581.305	526.680
Andere materiële vaste activa		316	218
Handelsvorderingen en andere vaste activa		14	14
Vlottende activa		12.462	5.644
Activa bestemd voor verkoop	15	4.005	0
Handelsvorderingen	15	1.687	1.726
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	4.520	1.943
Kas en kasequivalenten		407	816
Overlopende rekeningen	15	1.843	1.159
TOTAAL ACTIVA		594.134	532.603

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €		Toelichting	31.12.2011	31.12.2010 ^π
Eigen vermogen			284.018	288.869
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij			283.978	288.828
Kapitaal	16		126.729	126.729
Uitgiftepremies	16		60.833	60.833
Reserves			78.398	81.289
Nettoresultaat van het boekjaar			18.018	19.977
Minderheidsbelangen		23	40	41
Verplichtingen			310.116	243.734
Langlopende verplichtingen			264.426	177.239
Voorzieningen	17		0	990
Langlopende financiële schulden	19		259.143	175.407
<i>Kredietinstellingen</i>			184.650	101.070
<i>Obligatielening</i>			74.475	74.325
<i>Financiële leasing</i>			18	12
Andere langlopende financiële verplichtingen	20		4.685	252
Andere langlopende verplichtingen			598	590
Kortlopende verplichtingen			45.690	66.495
Voorzieningen	17		172	426
Kortlopende financiële schulden	19		34.018	50.606
<i>Kredietinstellingen</i>			34.012	50.600
<i>Financiële leasing</i>			6	6
Andere kortlopende financiële verplichtingen	20		0	2.819
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18		2.641	2.110
Andere kortlopende verplichtingen	18		399	476
Overlopende rekeningen	18		8.460	10.058
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			594.134	532.603

SCHULDGRAAD		Toelichting	31.12.2011	31.12.2010
Schuldgraad (max. 65 %)	21		49,9 %	43,0 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL in €		31.12.2011	31.12.2010 ^π
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)		20,42	20,77
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)		21,37	21,75

Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
				Reserve voor het saldo van de variaties in de investerings- waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
Balans op 31 december 2009	126.729	60.833	90	126.864	-13.606
Globaalresultaat 2010					
Overboekingen door resultaatverwerking 2009:					
- Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves				-32.270	
- Overboeking van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva					
Overige mutaties					
Dividend boekjaar 2009					
Balans op 31 december 2010	126.729	60.833	90	94.594	-13.606
Wijziging waarderingsregel ^{††}					
Balans op 31 december 2010^{††}	126.729	60.833	90	94.594	-13.606
Globaalresultaat 2011					
Overboekingen door resultaatverwerking 2010:					
- Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves				-8.675	
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				-193	193
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva					
Overige mutaties					
Toewijzing van extra resultaat 2010 door wijziging waarderingsregels aan overgedragen resultaat					
Dividend boekjaar 2010					
Balans op 31 december 2011	126.729	60.833	90	85.584	-13.248

Reserves					Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar ^π	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdeckingsboekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdeckingsboekhouding	Andere Reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren					
-4.746	0	650	3.271	112.523	-2.597	45	297.533	
1.260				1.260	17.432	-1	18.691	
				-32.270	32.270		0	
	-240			-240	240		0	
			16	16	-13	-3	0	
					-29.900		-29.900	
-3.486	-240	650	3.287	81.289	17.432	41	286.324	
					2.545		2.545	
-3.486	-240	650	3.287	81.289	19.977	41	288.869	
2.561				2.561	18.018	-1	20.578	
				-8.675	8.675		0	
				0			0	
	655			655	-655		0	
				23	-2		21	
			2.545	2.545	-2.545		0	
					-25.450		-25.450	
-925	415	650	5.832	78.398	18.018	40	284.018	

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	Toelichting	2011	2010 ^π
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR			
		816	733
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			
16.913			
33.822			
Operationeel resultaat		34.437	28.847
Betaalde interesten		-12.079	-7.547
Andere niet-operationele elementen		-4.349	675
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen			
1.814			
5.003			
✓ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		170	144
✓ Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-64	-464
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-2.294	8.525
✓ Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	10	-476	-614
✓ Ander portefeuilleresultaat	10	2.478	614
✓ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	4.175	-655
✓ Overige niet-kasstroomverrichtingen		-2.175	-2.547
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal			
-2.910			
6.843			
Beweging van activa			
448			
-323			
51			
-616			
Beweging van verplichtingen			
421			
164			
-180			
7.747			
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
-51.648			
5.935			
Verwerving aandelen van vastgoedvennootschappen		-26.775	0
Betaalde exit taks bij fusie met vastgoedvennootschappen		-3.219	0
Verwerving van vastgoedbeleggingen		-16.346	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-5.038	-944
Opbrengsten/kosten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	-12	7.021
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-258	-142
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
34.326			
-39.673			
Terugbetaling van leningen	19	-57.992	-84.159
Opname van leningen	19	117.917	0
Uitgifte obligatielening	19	0	74.325
Aflossing/opname van financiële leaseverplichtingen	19	6	-6
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-155	67
Betaling van dividenden	13	-25.450	-29.900
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR			
		407	816

Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor vastgoedbevaks

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beursgenoteerde openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht haar geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie. In het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks is een schema voor de jaarrekening van de vastgoedbevaks gepubliceerd.

Het schema houdt voornamelijk in dat in de resultatenrekening het resultaat op de portefeuille afzonderlijk wordt weergegeven.

Dit resultaat op de portefeuille omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en bestaat voornamelijk uit:

- ✓ gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van panden
- ✓ variaties in de reële waarde van de panden als gevolg van de waardering door de vastgoeddeskundigen, zijnde naargelang het geval niet-gerealiseerde meerwaarden en/of niet-gerealiseerde minderwaarden.

Het resultaat op de portefeuille wordt niet uitgekeerd aan de aandeelhouders, maar wordt overgeboekt naar, of van, de reserves.

Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

Intervest Offices & Warehouses is een openbare vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2011 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de “Groep”). De jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 13 februari 2012 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 25 april 2012.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (‘IASB’) en de International Financial Reporting Interpretations Committee (‘IFRIC’), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2011.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2011

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Groep:

- ✓ Wijziging IAS 32 - Classification of Rights Issues
- ✓ Wijziging IAS 24 - Related Party Disclosures
- ✓ Wijziging IAS 19 en IFRIC 14 - Prepayments of a Minimum Funding Requirement
- ✓ Aanpassing IFRS 1 - Limited Exemption from Comparative IFRS 7 Disclosures for First-time Adopters
- ✓ Verbetering van IFRS 1, IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 27, IAS 34 en IFRIC 13 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject (mei 2010)
- ✓ IFRIC 19 - Extinguishing Liabilities with Equity Instruments

Nieuwe of gewijzigde standaarden of interpretaties die nog niet van toepassing zijn in 2011

De wijzigingen aan IFRS 7 - Financiële instrumenten: Informatieverschaffing - Overdrachten van financiële activa die vanaf volgend jaar van toepassing zijn, zullen geen impact hebben op de presentatie, de toelichtingen of de resultaten van de Groep.

De andere publicaties van het IASB zijn nog niet door de Europese Commissie goedgekeurd. Het gaat om: Wijziging IFRS 1 - Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters (1/7/2011); Wijziging aan IAS 12 - Recovery of Underlying Assets (1/1/2012); IAS 1 - Presentation of Items of Other Comprehensive Income (1/7/2012); IFRS 10 - Consolidated Financial Statements (1/1/2013); IFRS 11 - Joint Arrangements (1/1/2013); IFRS 12 - Disclosures of Involvement with Other Entities (1/1/2013); IAS 27 - Separate Financial Statements (1/1/2013); IAS 28 - Investments in Associates and Joint Ventures (1/1/2013); IFRS 13 - Fair Value Measurement (1/1/2013); Wijziging IAS 19 - Employee Benefits (1/1/2013); IFRIC 20 - Stripping costs in the production phase of a surface mine (1/1/2013 - not endorsed); Wijzigingen aan IFRS 7 - Disclosures - Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2013); Wijziging IAS 32 - Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2014 - not endorsed); IFRS 9 - Financial instruments (1/1/2015).

Voorstellingsbasis

De geconsolideerde jaarrekening wordt uitgedrukt in duizenden €, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De geconsolideerde jaarrekening wordt vóór winstverdeling opgesteld.

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast met uitzondering van de wijziging van de waarderingsregel voor vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

In augustus 2011 heeft de EECS (European Enforcers Coordination Cession), een door de ESMA (European Securities and Markets Authorities) georganiseerd forum, nadere informatie verschaft over de toepassing van IFRS met betrekking tot vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten (ter compensatie van huurderiving). De EECS heeft bepaald dat volgens IFRS vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten in de jaarrekening volledig als inkomsten moeten worden verwerkt in het jaar waarin de vergoeding wordt ontvangen en niet mogen worden gespreid in resultaat genomen over de resterende looptijd van het oorspronkelijke huurcontract.

Op basis hiervan heeft de Financial Services and Markets Authority (FSMA) Intervest Offices & Warehouses geadviseerd om haar waarderingsregels hieromtrent te wijzigen. Conform IAS 8 moet deze wijziging in waarderingsregels retroactief worden doorgevoerd waardoor de vergelijkende cijfers van 2010 dienen te worden aangepast. Hierdoor wordt in de vergelijkende cijfers de vergoeding ontvangen in september 2010 van Tibotec-Virco (exclusief de retrocessieverplichting om 50 % van alle toekomstige huurinkomsten terug te betalen in het geval van een verhuring vóór afloop van de looptijd van het oorspronkelijke huurcontract) in 2010 als winst verwerkt, wat onderstaand beeld geeft:

in duizenden €	31.12.2010		
	Gepubliceerde cijfers	Na wijziging waarderingsregel	Vershil
Huurinkomsten	38.523	41.068	2.545
Nettoresultaat	17.431	19.976	2.545
Operationeel uitkeerbaar resultaat	25.451	27.996	2.545
Eigen vermogen	286.324	288.869	2.545
Overlopende rekeningen van het passief	12.603	10.058	-2.545
Per aandeel (in €)			
Nettoresultaat	1,25	1,44	0,18
Operationeel uitkeerbaar resultaat	1,83	2,01	0,18
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	20,59	20,77	0,18
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	21,57	21,75	0,18

Het extra operationeel uitkeerbaar resultaat dat door wijziging van de waarderingsregel getoond wordt in 2010 zal overeenkomstig de oorspronkelijke boekhoudkundige methode, worden toegerekend aan het dividend van de jaren 2011-2013/2014. Door de herverhuring van de vrijgekomen ruimtes die Intervest Offices & Warehouses heeft weten te realiseren in 2011 aan Biocartis en Galapagos kan de bevak reeds in boekjaar 2011 € 2,4 miljoen extra dividend uitkeren. Per saldo betekent dit dat er op 31 december 2011 slechts € 0,1 miljoen nog uit te keren dividend naar aanleiding van de gewijzigde waarderingsregel overblijft voor de jaren 2012/2014.

Om de leesbaarheid van dit jaarverslag te bevorderen, is besloten om bij alle vergelijkende cijfers van boekjaar 2010, die ten gevolge van de gewijzigde waarderingsregel aangepast zijn ten opzichte van het gepubliceerde jaarverslag 2010, het symbool π te plaatsen.

Consolidatieprincipes

a. Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. De jaarrekening van een dochteronderneming wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig worden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de dochterondernemingen gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de dochteronderneming komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

b. Geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de Groep worden bij opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. De lijst van dochterondernemingen is in toelichting 23 opgenomen.

Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Groep zeggenschap verkrijgt over een geïntegreerde combinatie van activiteiten en activa die overeenstemmen met de definitie van bedrijf overeenkomstig IFRS 3 - *Bedrijfscombinaties*, worden activa, verplichtingen en alle voorwaardelijke verplichtingen van het aangeschafte bedrijf, apart opgenomen aan reële waarde op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt de positieve

variatie tussen enerzijds de som van de aanschaffingswaarde, het voormalig aangehouden belang in de entiteit die voorheen niet gecontroleerd was (indien van toepassing) en de erkende minderheidsbelangen (indien van toepassing) en anderzijds de reële waarde van de aangeschafte netto-activa. Indien dit verschil negatief is ("negatieve goodwill"), wordt het onmiddellijk opgenomen in het resultaat na bevestiging van de waarden. Alle transactiekosten worden onmiddellijk ten laste genomen en vormen geen onderdeel van de bepaling van de aanschaffingswaarde.

Overeenkomstig IFRS 3, kan de goodwill bepaald worden op voorlopige basis op de aanschaffingsdatum en aangepast worden binnen de 12 volgende maanden.

Na zijn eerste opname, wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een waardeverminderingstest (impairment test) die ten minste elk jaar wordt uitgevoerd voor kasstroomgenererende entiteiten waaraan de goodwill was toegekend. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende entiteit haar gebruikswaarde overschrijdt, wordt de daaruit voortvloeiende waardevermindering opgenomen in het resultaat en eerst toegewezen als vermindering van de eventuele goodwill en dan toegewezen aan de andere activa van de entiteit, in verhouding tot hun boekwaarde. Een waardeverminderingverlies geboekt op goodwill wordt niet teruggeboekt tijdens een volgende jaar.

In het geval van de verkoop of in het geval van verlies van controle bij een gedeeltelijke verkoop van een dochteronderneming, wordt het bedrag van de goodwill dat is toegekend aan deze entiteit inbegrepen in de bepaling van het resultaat op de verkoop.

Wanneer de Groep een bijkomend belang verwerft in een dochteronderneming die voorheen reeds gecontroleerd werd of wanneer de Groep een deel van een belang in een dochteronderneming verkoopt zonder de controle te verliezen, wordt de goodwill erkend op het moment van het verwerven van controle niet beïnvloed. De transactie met de minderheidsbelangen beïnvloedt de overgedragen resultaten van de Groep.

Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum geboekt. Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum omgezet.

Vastgoedresultaat^π

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen. Opbrengsten worden slechts opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de entiteit en met voldoende zekerheid kunnen worden bepaald.

De huurinkomsten, de ontvangen operationele leasebetalingen en de andere inkomsten en kosten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

De huurkortingen en -voordelen (*incentives*) worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen in de periode waarin ze definitief verworven zijn.

Vastgoedkosten en algemene kosten

De kosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Het resultaat als gevolg van de verkoop van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde (i.e. de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige op het einde van het vorige boekjaar), verminderd met de verkoopkosten.

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn gelijk aan het verschil tussen de huidige boekwaarde en de vorige reële waarde (zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige). Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier maal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

Belastingen

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperioden verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit tax. De belastinglast wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven gebruikt.

Voorheffingen op het dividend worden opgenomen in het eigen vermogen als een deel van het dividend tot het ogenblik dat ze ter betaling worden gesteld.

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbelegging overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

Belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoeleinden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan tegen worden afgezet.

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het gewoon nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de winst- en verliesrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande gewone aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

Voor de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel wordt het nettoresultaat dat aan de gewone aandeelhouders toekomt en het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs, verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zullen vloeien en dat de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur. De afschrijvingsperiodes worden tenminste aan het einde van elk boekjaar herzien.

Vastgoedbeleggingen

a. Definitie

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik.

b. Eerste opname en waardering

De eerste opname in de balans gebeurt aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen. Ook de exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbelegging worden opgeslorpt maakt deel uit van de aanschaffingswaarde.

De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Indien de aankoop gebeurt via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via de inbreng in natura van een gebouw tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via de fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consultingkosten, wederbeleggingsvergoedingen en handlichtingskosten van de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere fusiekosten eveneens geactiveerd.

c. Latere uitgaven

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van de winst of het verlies van het boekjaar indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen.

Er worden vier soorten latere uitgaven met betrekking tot vastgoedbeleggingen onderscheiden:

1. **onderhouds- en herstellingskosten:** dit zijn uitgaven die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen bijgevolg integraal ten laste van de winst- en verliesrekening in de post “technische kosten”.
2. **wederin staatstellingskosten:** het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder (bijvoorbeeld verwijdering van wanden, vernieuwing van tapijt, enz). Deze kosten komen ten laste van de winst- en verliesrekening in de post “kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling”. Vaak echter heeft de vertrekkende huurder een vergoeding betaald om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen.
3. **renovatiowerken:** dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld: de installatie van een klimaatregeling of het creëren van bijkomende parkeerplaatsen). De direct toewijsbare kosten van deze werken zoals materialen, de aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten worden bijgevolg geactiveerd.
4. **huurvoordelen:** het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van kantoren, dakreclame, creëren van bijkomende sociale ruimten, e.d. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

d. Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee.

Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse nettohuur ontvangen van de huurders, vermindert met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

De vastgoedbeleggingen worden, conform IAS 40 in de balans opgenomen aan reële waarde.

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht dienaangaande (zie www.beama.be - publicaties - persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van vastgoedbevaks uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0 % tot 12,5 % naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden.

Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5 %.

In concreto betekent het dat de reële waarde gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt opgenomen in de post "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variaties in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de reserves.

De gebouwen voor eigen gebruik worden in de balans opgenomen aan reële waarde indien slechts een beperkt gedeelte door de entiteit wordt bezet voor haar eigen gebruik. In het andere geval wordt het gebouw geïnclassificeerd in de post "andere materiële vaste activa".

e. Vervreemding van een vastgoedbelegging

De commissies betaald aan makelaars in het kader van een verkoopmandaat komen ten laste van de gerealiseerde winst of verlies op de verkoop.

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post 'resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen' en worden bij de resultaatverdeling toegewezen aan de reserves.

f. Activa bestemd voor verkoop

Activa bestemd voor verkoop betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezet gebruik ervan. De gebouwen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 aan reële waarde.

Andere materiële vaste activa

a. Definitie

De vaste activa onder zeggenschap van de entiteit die niet aan de definitie van een vastgoedbelegging voldoen, worden geïnclassificeerd als "andere materiële vaste activa".

b. Waardering

De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel.

Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen.

c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De afschrijving vangt aan op het moment dat het actief klaar is voor gebruik zoals voorzien door het management. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

✓ Installaties, machines en uitrusting	20 %
✓ Meubilair en rollend materieel	25 %
✓ Informaticamaterieel	33 %
✓ Vastgoed voor eigen gebruik:	
- terreinen	0 %
- gebouwen	5 %
✓ Andere materiële vaste activa	16 %

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardevermindingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardevermindingsverlies opgenomen.

d. Vervreemding en buitengebruikstelling

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa wordt de boekwaarde niet langer opgenomen in de balans en wordt de winst of het verlies in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Waardevermindingsverliezen

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

Financiële instrumenten

a. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Passende bijzondere waardevermindingsverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening voor geschatte niet realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardevermindingsverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige, geschatte kasstromen contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

b. Beleggingen

Beleggingen worden opgenomen of niet langer opgenomen op de transactiedatum indien de in- of verkoop van de belegging gebonden is aan een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is. Initieel worden zij gewaardeerd aan de reële waarde, vermeerderd met de direct toerekenbare transactiekosten.

Schuldbewijzen waarvan de Groep stellig voornemens is en in staat is ze aan te houden tot het einde van de looptijd (tot einde looptijd aangehouden schuldbewijzen) worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs berekend met behulp van de effectieve-rentemethode en verminderd

met de eventuele afboekingen wegens bijzondere waardevermindingsverliezen ten einde rekening te houden met niet realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als en alleen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardevermindingsverliezen. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden teruggenomen in volgende periodes wanneer de stijging in de realiseerbare waarde objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die na de afboeking plaatsvond. De terugname kan niet de geamortiseerde kostprijs overtreffen zoals deze zou zijn geweest als de bijzondere waardevermindering niet was opgenomen.

c. Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen.

d. Financiële verplichtingen en eigen vermogen

Financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de Groep worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigen-vermogensinstrument. Een eigen-vermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Groep, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

e. Interestdragende leningen

Interestdragende bankleningen en kredietoverschrijdingen worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de Groep.

f. Handelsschulden

Handelsschulden worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode.

g. Eigen-vermogensinstrumenten

Eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

h. Derivaten

De Groep gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

Derivaten worden initieel gewaardeerd aan kostprijs en worden na eerste opname gewaardeerd aan reële waarde.

✓ Derivaten die niet geëvalueerd kunnen worden als afdekking

Bepaalde derivaten kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat dat niet kwalificeert als een afdekkingstransactie worden onmiddellijk opgenomen in de winst- en verliesrekening.

✓ Hedge accounting

De Groep heeft bepaalde afdekkingsinstrumenten aangewezen als kasstroomafdekking.

Het effectieve gedeelte van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten aangewezen als kasstroomafdekkingen wordt opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat. Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)".

Bedragen die voorheen werden opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat en gecumuleerd in het eigen vermogen, worden geherclassificeerd naar de winst- en verliesrekening wanneer het afgedekte element wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening, op dezelfde lijn van als het opgenomen afgedekte element. Indien de kasstroomafdekking van een vaststaande toezegging of een verwachte toekomstige transactie tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting leidt, dan wordt op het moment dat het actief of de verplichting wordt geboekt, de winsten of verliezen op het afgeleide financiële instrument die eerder in het eigen vermogen werden verwerkt, opgenomen in de initiële waardering van het actief of de verplichting.

Hedge accounting wordt stopgezet wanneer de Groep de afdekkingsrelatie herroept, het afdekkingsinstrument verkoopt of beëindigt, of uitvoert, of wanneer de afdekkingsrelatie niet langer beantwoordt aan hedge accounting. De winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen blijft in het eigen vermogen wanneer de

toekomstige transactie uiteindelijk wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening. Wanneer de toekomstige transactie niet langer verwacht wordt, wordt de winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

i. Eigen aandelen

Wanneer eigen aandelen ingekocht worden, wordt dit bedrag inclusief direct toerekenbare kosten, geboekt in mindering van het eigen vermogen.

Voorzieningen

Een voorziening is een verplichting van een onzekere omvang of een onzeker tijdstip. Het bedrag dat wordt opgenomen is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen.

Voorzieningen worden slechts opgenomen als er een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting ontstaat ten gevolge van gebeurtenissen uit het verleden, die waarschijnlijk zal leiden tot een uitstroom van middelen en waarbij het bedrag van de verplichting op een betrouwbare wijze kan worden geschat.

Vergoeding na uitdiensttreding

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers.

Dividenduitkering

Dividenden maken deel uit van de reserves tot wanneer de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Dividenden worden bijgevolg erkend als een verplichting in de jaarrekening in de periode waarin de dividenduitkering goedgekeurd wordt door de algemene vergadering van aandeelhouders.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen na balansdatum zijn gebeurtenissen, zowel gunstige als ongunstige, die plaatsvinden tussen de balansdatum en de datum waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd voor uitgifte. Voor gebeurtenissen die informatie verstrekken over de feitelijke situatie op balansdatum wordt het resultaat in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie

Per bedrijfssegment

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

- ✓ De categorie “kantoren” omvat het vastgoed dat voor professionele doeleinden verhuurd wordt aan bedrijven als kantoorruimte.
- ✓ De categorie “logistiek vastgoed” betreft de panden met een logistieke functie, de opslagruimten en hightech gebouwen.

De categorie “corporate” omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.

131

Winst- en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistieke gebouwen		Corporate		TOTAAL	
in duizenden €	2011	2010 ^π	2011	2010	2011	2010	2011	2010 ^π
Huurinkomsten	26.132	30.424	12.455	10.644			38.587	41.068
Met verhuur verbonden kosten	11	-17	-87	-77			-76	-94
Nettohuurresultaat	26.143	30.407	12.368	10.567			38.511	40.974
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	2.342	802	93	19			2.435	821
Vastgoedresultaat	28.485	31.209	12.461	10.586			40.946	41.795
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	26.829	30.263	11.316	10.151	-3.588	-2.892	34.557	37.522
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	464	64	0			64	464
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.000	-9.059	-3.706	534			2.294	-8.525
Ander portefeuilleresultaat	-89	-110	-2.389	-504			-2.478	-614
Operationeel resultaat van het segment	32.740	21.558	5.285	10.181	-3.588	-2.892	34.437	28.847
Financieel resultaat					-16.193	-8.854	-16.193	-8.854
Belastingen					-227	-17	-227	-17
NETTORESULTAAT	32.740	21.558	5.285	10.181	-20.008	-11.763	18.017	19.976

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistieke gebouwen		TOTAAL	
in duizenden €	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Reële waarde van het vastgoed	370.410	363.356	210.895	163.324	581.305	526.680
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	6.557	3.929	0	3.929	6.557
Investeringswaarde van het vastgoed	379.670	372.440	216.249	167.489	595.919	539.929
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	231.109	231.109	395.987	304.311	627.096	535.420
Bezettingsgraad (%)	84 %	85 %	91 %	84 %	86 %	85 %

Toelichting 4. Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

in duizenden €	2011	2010 ^T
Huur	39.271	38.996
Gegarandeerde opbrengsten	-74	565
Huurkortingen	-2.042	-1.573
Huurvoordelen ('incentives')	-194	-174
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.626	3.254
Totaal huurinkomsten	38.587	41.068

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals verleende huurgaranties door promotoren en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten, verminderd met de toegekende huurkortingen en huurvoordelen (incentives). De huurkortingen en huurvoordelen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract door de huurder.

De huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn verspreid over bijna 200 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 45 % (48 % in 2010) van de huurinkomsten uit, en, naast de Europese Commissie, zijn het vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken ze vaak deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 10 % van de huurinkomsten (11 % in 2010). In 2011 zijn er 4 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses (4 huurders in 2010).

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De contante waarde van de toekomstige minimum huurinkomsten tot aan de eerste vervaldag van de niet opzegbare contracten heeft onderstaande inningstermijnen:

in duizenden €	2011	2010 ^T
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	36.023	29.964
Tussen één en vijf jaar	70.552	60.566
Meer dan vijf jaar	7.595	9.785
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	114.170	100.315

Met verhuur verbonden kosten

in duizenden €	2011	2010
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-33	-33
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-76	-108
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	33	47
Totaal met verhuur verbonden kosten	-76	-94

De met verhuur verbonden kosten betreffen voornamelijk de waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden indien de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde. Deze rubriek bevat ook de kosten voor de huur van terreinen en gebouwen door de bevak voor verdere verhuring aan haar huurders.

Recuperatie van vastgoedkosten

in duizenden €	2011	2010
Verkregen vergoedingen op huurschade	705	162
Ontvangen beheersvergoedingen van huurders	556	599
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	1.261	761

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft in 2011 voornamelijk de inresultaatname van schadevergoedingen ontvangen van huurders voor huurschade bij het verlaten van de gehuurde ruimten (in hoofdzaak van Tibotec-Virco) alsook de beheersvergoeding die de Groep ontvangt van haar huurders voor het beheer van de verhuurde gebouwen en de doorrekening van de huurlasten aan de huurders, zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

Doorrekeningen van huurlasten en belastingen

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2011	2010
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	3.412	4.555
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.288	5.208
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.700	9.763

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2011	2010
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-3.391	-4.555
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.289	-5.205
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.680	-9.760
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	20	3

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee. Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing, elektriciteit, water, schoonmaak, glazenwas, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen (kantoorgebouwen) of heeft dit uitbesteed aan externe vastgoedbeheerders (logistiek vastgoed en Mechelen Campus). De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen. De afrekening gebeurt op halfjaarbasis (met uitzondering van enkele kantoorgebouwen waar de afrekening op kwartaalbasis plaatsvindt). Gedurende het boekjaar worden voorschotten gefactureerd aan de huurders.

In 2010 was de doorrekening van de voorheffingen en belastingen hoger dan in 2011 daar in 2010 de aanslagbiljetten voor de onroerende voorheffing met betrekking tot boekjaar 2009 voor een totaal bedrag van € 2,1 miljoen pas in 2010, en dus met een jaar vertraging, zijn ontvangen van de Belastingdienst Vlaanderen.

Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

in duizenden €	2011	2010
Vergoedingen voor huurlasten en andere kosten ontvangen van huurders	943	0
Andere diverse opbrengsten	353	129
Totaal andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.296	129

De andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven bevatten in 2011 een opbrengst van € 0,9 miljoen door de inresultaatname van de vergoedingen voor huurlasten (ontvangen van Tibotec-Virco) naar aanleiding van de verhuringen aan Biocartis en Galapagos in Intercity Business Park.

Toelichting 5. Vastgoedkosten

Technische kosten

in duizenden €	2011	2010
Recurrente technische kosten	-920	-498
Onderhoud	-891	-474
Verzekeringspremies	-29	-24
Niet recurrente technische kosten	-20	-16
Schadegevallen	-45	-18
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	25	2
Totaal technische kosten	-940	-514

135

De technische kosten omvatten onder meer onderhoudskosten en verzekeringspremies. Onderhoudskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

De stijging van de kosten voor onderhouds- en herstellingswerken met € 0,4 miljoen zijn het gevolg van een uitgebreider onderhoudsprogramma in 2011.

Commerciële kosten

in duizenden €	2011	2010
Makelaarscommissies	-6	-38
Publiciteit	-85	-126
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-172	-110
Totaal commerciële kosten	-263	-274

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuring, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen

in duizenden €	2011	2010
Leegstandslasten van het boekjaar	-1.246	-714
Leegstandslasten van het vorig boekjaar	-14	87
Onroerende voorheffing leegstand	-770	-622
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	626	575
Totaal kosten en taken van niet verhuurde gebouwen	-1.404	-674

Intervest Offices & Warehouses recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen.

De toename van de kosten en taken van niet verhuurde gebouwen met € 0,7 miljoen ten opzichte van boekjaar 2010 is voornamelijk te wijten aan de toegenomen leegstand in Herentals Logistics 1 en op Mechelen Campus.

Beheerskosten van het vastgoed

in duizenden €	2011	2010
Externe beheersvergoedingen	-75	-69
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-2.109	-1.669
<i>Personeelsbeloningen</i>	-1.262	-1.039
<i>Vastgoedexpert</i>	-142	-149
<i>Overige kosten</i>	-705	-481
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-2.184	-1.738

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de personeelskosten en de indirecte kosten van de directie en het personeel (zoals kosten van kantoor, werkingskosten, enz.) die zorgen voor het beheer van de portefeuille en de verhuringen, alsook afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

De stijging van de beheerskosten met € 0,5 miljoen in 2011 is in hoofdzaak het gevolg van de uitbreiding van het personeelsbestand.

Andere vastgoedkosten

in duizenden €	2011	2010
Kosten ten laste van de eigenaar	-318	-3
Overige andere vastgoedkosten	-36	-21
Totaal andere vastgoedkosten	-354	-24

De kosten ten laste van de eigenaar betreffen uitgaven die op basis van contractuele of commerciële afspraken met huurders ten laste van de Groep vallen.

De stijging in de kosten ten laste van de eigenaar met € 0,3 miljoen in 2011 is toe te wijzen aan de commerciële tussenkomsten die aan huurders verstrekt zijn.

137

Toelichting 6. Algemene kosten

in duizenden €	2011	2010
Belasting ICB	-229	-238
Bewaarhoudende bank	0	-11
Ereloon commissaris	-87	-85
Bezoldigingen bestuurders	-25	-37
Liquidity provider	-15	-14
Financiële dienst	-33	-35
Personeelsbeloningen	-558	-426
Overige kosten	-327	-208
Totaal algemene kosten	-1.274	-1.054

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de vastgoedbevak en de kosten die niet kunnen worden toegewezen aan het beheer van het vastgoed. Deze operationele kosten zijn onder andere algemene administratieve kosten, kosten van het personeel dat zich met het beheer van de vennootschap als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

Toelichting 7. Personeelsbeloningen

in duizenden €	2011			2010		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL
Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers	1.171	356	1.527	951	234	1.185
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	821	254	1.075	686	166	852
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	26	7	33	22	6	28
Sociale zekerheid	172	50	222	152	41	193
Variabele vergoedingen	55	16	71	55	11	66
Overige lasten	97	29	126	36	10	46
Vergoedingen directiecomité	91	202	293	87	193	280
Voorzitter directiecomité	91	92	183	87	87	174
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>85</i>	<i>86</i>	<i>171</i>	<i>82</i>	<i>83</i>	<i>165</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>12</i>	<i>5</i>	<i>4</i>	<i>9</i>
Ander lid directiecomité	0	110	110	0	105	105
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>0</i>	<i>87</i>	<i>87</i>	<i>0</i>	<i>85</i>	<i>85</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>0</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>0</i>	<i>8</i>	<i>8</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>0</i>	<i>13</i>	<i>13</i>	<i>0</i>	<i>12</i>	<i>12</i>
Totaal personeelsbeloningen	1.262	558	1.820	1.039	426	1.465

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2011, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 14 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (2010: 11) en 6 personeelsleden voor het beheer van het fonds (2010: 4). Het aantal directieleden bedraagt 3 personen, waarvan 1 onbezoldigd.

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen geregeld door de Wet op de arbeidsovereenkomsten van 4 juli 1978, de Wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het paritair comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke CAO's in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest Offices & Warehouses heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. Een pensioenplan met toegezegde bijdrageregeling is een plan waarbij de vennootschap vastgelegde premies betaalt en waarbij de vennootschap geen in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft om verdere bijdragen te betalen indien het fonds over onvoldoende activa zou beschikken. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet Vandebroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst- en verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen.

Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2011	2010
Aanschaffingswaarde	3.278	5.986
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindingsverliezen	651	571
Boekwaarde (reële waarde)	3.929	6.557
Verkoopprijs	4.100	7.200
Verkoopkosten	-107	-179
Netto verkoopopbrengst	3.993	7.021
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	64	464

139

Intervest Offices & Warehouses heeft in december 2011 een principeakkoord bereikt voor de verkoop van een niet-strategisch semi-industrieel complex gelegen te Sint-Niklaas, Eigenlostraat 25, gekend als "Eigenlo". Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bestaat in 2011 uit de meerwaarde gerealiseerd bij deze transactie. Op 31 december 2011 is deze transactie geboekt bij de activa bestemd voor verkoop. De notariële akte is verleden in januari 2012 en de koopsom is ontvangen van de koper.

Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2011	2010
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	14.787	3.523
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-12.493	-12.048
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.294	-8.525

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2011 positief en bedragen € 2,3 miljoen in vergelijking met negatieve variaties van € 8,5 miljoen in 2010. De positieve variaties in 2011 zijn hoofdzakelijk het gevolg van verhuringen aan Biocartis en Galapagos in Intercity Business Park in Mechelen van een gedeelte van de door Tibotec-Virco in 2010 verlaten kantoorruimten en labo's en van de verhuring in Herentals Logistics 2 aan Nike Europe, deels gecompenseerd door de renovatiekosten van Herentals Logistics 1.

Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat

in duizenden €	2011	2010
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-476	-614
Prijsverschil op verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	-2.002	0
Totaal ander portefeuilleresultaat	-2.478	-614

Het ander portefeuilleresultaat bevat hoofdzakelijk de onmiddellijke inresultaatname van het prijsverschil van - € 2,0 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschappen MGMF Limburg nv (eigenaar van de logistieke site in Houthalen) en West-Logistics nv (eigenaar van de logistieke site in Oevel) op 1 juli 2011. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwervingen.

Toelichting 11. Netto interestkosten

in duizenden €	2011	2010
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-9.203	-8.771
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-2.867	-772
Totaal netto interestkosten	-12.070	-9.543

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

in duizenden €	2011	2010
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-11.488	-6.815
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-582	-2.728
Totaal netto interestkosten	-12.070	-9.543

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2011 4,8 % inclusief bankmarges (2010: 4,6 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2011 2,5 % inclusief bankmarges (2010: 3,0 %). De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2011 4,6 % inclusief bankmarges vergeleken met 4,0 % in 2010.

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2012 van de interestlasten van de op 31 december 2011 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan de variabele rentevoet op 31 december 2011 bedraagt € 9,2 miljoen (2010: € 10,7 miljoen).

Voor het boekjaar 2011 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 1 miljoen negatief (2010: € 0,4 miljoen).

Toelichting 12. Belastingen

in duizenden €	2011	2010
Vennootschapsbelasting	-227	-17
Totaal belastingen	-227	-17

Met het KB van 7 december 2010 (voorheen het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de vastgoedbevaks. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van vastgoedbevak, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedbevak enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op “verworpen uitgaven”. Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

De belastingen voor het boekjaar 2011 betreffen de vennootschapsbelasting op het fiscaal resultaat van de dochtervennootschappen MGF Limburg nv en West-Logistics nv voor de periode van 1 juli 2011 tot 27 oktober 2011.

Ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen (B.S. 30 december 2011 - inwerkingtreding vanaf 1 januari 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks verhoogd van 15 % naar 21 % (behoudens bepaalde vrijstellingen of verhogingen).

Toelichting 13. Aantal aandelen en resultaat per aandeel

Bewegingen van het aantal aandelen

	2011	2010
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	13.907.267	13.907.267
Aantal uitgegeven aandelen	0	0
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	13.907.267	13.907.267
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	13.907.267	13.907.267

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform art 27 §1 en Hoofdstuk 3 van bijlage C van het KB van 7 december 2010.

in duizenden €	2011	2010 ^{II}
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	17.794	19.976
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
Afschrijvingen en terugneming van afschrijvingen	170	144
Waardeverminderingen en terugnemingen op handelsvorderingen	43	61
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	4.175	-655
Portefeuilleresultaat	-485	8.675
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	21.697	28.201
Verplichte uitkering: 80 %	17.358	22.561
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	21.707	27.996
Operationeel uitkeerbaar resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	21.707	27.996

Het gecorrigeerd resultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen of schuldverminderingen. Bijgevolg is het gecorrigeerd resultaat gelijk aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering van 80 %.

Intervest Offices & Warehouses opteert ervoor om 100 % van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders.

Berekening van het resultaat per aandeel

in €	2011	2010 ^π
Gewoon nettoresultaat per aandeel	1,30	1,44
Verwaterd nettoresultaat per aandeel	1,30	1,44
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,56	2,01

Voorgesteld dividend per aandeel

Het extra operationeel uitkeerbaar resultaat dat door wijziging van de waarderingsregel getoond wordt in 2010 wordt overeenkomstig de oorspronkelijke boekhoudkundige methode toegerekend aan het dividend van de jaren 2011-2013/2014. Door de herverhuring van de vrijgekomen ruimtes die Intervest Offices & Warehouses heeft gerealiseerd in 2011 kan de bevak reeds in boekjaar 2011 € 2,4 miljoen extra dividend uitkeren of € 0,17 per aandeel.

Na afsluiting van het boekjaar is onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 25 april 2012. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2011	2010 ^π
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	1,56	2,01
Aanpassing dividend door gewijzigde waarderingsregel (€)	0,17	-0,18
Dividend per aandeel (€)	1,73	1,83
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	24.060	25.450
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	111 %	91 %

Bepaling van het bedrag conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het KB van 7 december 2010.

in duizenden €	2011	2010 ^{II}
Niet uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	126.729	126.729
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	84.329	93.360
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.026	-13.383
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-925	-3.486
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	415	-240
Wettelijke reserves	90	90
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 7 december 2010 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Portefeuilleresultaat	485	-8.675
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-4.175	655
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	254.755	255.883
Eigen vermogen enkelvoudig		
Geplande dividenduitkering	24.060	25.450
Aantal aandelen	13.907.267	13.907.267
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,73	1,83
Eigen vermogen na dividenduitkering	259.958	263.663
OVERBLIJVENDE RESERVE NA UITKERING	5.203	7.780

Toelichting 14. Vaste activa: vastgoedbeleggingen

Investerings- en herwaarderingsstabel

in duizenden €	2011	2010
Saldo per einde van het vorige boekjaar	526.680	540.817
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	5.038	944
Aankopen van vastgoedbeleggingen	42.612	0
Uitbreiding van bestaande vastgoedbeleggingen	8.610	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-3.929	-6.556
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.294	-8.525
Saldo per einde van het boekjaar	581.305	526.680
OVERIGE INFORMATIE		
Investeringswaarde van het vastgoed	595.919	539.929

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak is in 2011 toegenomen met € 55 miljoen en bedraagt € 581 miljoen (€ 527 miljoen op 31 december 2010). Deze toename van de reële waarde is het gecombineerde effect van:

- ✓ de verwerving van 3 logistieke sites met een totale reële waarde van € 43 miljoen (Huizingen, Houthalen en Oevel)
- ✓ de uitbreiding van de logistieke site Herentals Logistics 2 door de nieuwbouw van magazijnruimte, kantoren en mezzanine, voor reeds € 9 miljoen
- ✓ investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 5 miljoen, voornamelijk voor € 4 miljoen in Herentals Logistics 1 voor renovatiewerken en voor € 1 miljoen in 3T Estate in Vilvoorde
- ✓ de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 2 miljoen of circa 1 % ten opzichte van de totale reële waarde op 31 december 2010 (exclusief de investeringen in boekjaar 2011) door de verhuringen van de logistieke site Herentals Logistics 2 aan Nike Europe en van Intercity Business Park in Mechelen aan Biocartis en Galapagos
- ✓ de verkoop van een niet-strategisch semi-industrieel complex gelegen te Sint-Niklaas, gekend als "Eigenlo" met een boekwaarde van € 4 miljoen.

Voor de verklaring van de positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar toelichting 9.

Voor de sensitiviteitsanalyse van de vastgoedwaardering wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

Toelichting 15. **Vlottende activa**

Activa bestemd voor verkoop

in duizenden €	2011	2010
Eigenlo, semi-industrieel complex in Sint-Niklaas	4.005	0
Totaal activa bestemd voor verkoop	4.005	0

Handelsvorderingen

in duizenden €	2011	2010
Handelsvorderingen	1.320	812
Op te stellen facturen	359	783
Te ontvangen creditnota's	0	115
Dubieuze debiteuren	388	360
Voorziening dubieuze debiteuren	-388	-360
Andere handelsvorderingen	8	16
Totaal handelsvorderingen	1.687	1.726

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 12 dagen.

Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

in duizenden €	2011	2010
Vorderingen < 30 dagen	700	388
Vorderingen 30-90 dagen	226	62
Vorderingen > 90 dagen	394	362
Totaal openstaande handelsvorderingen	1.320	812

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest Offices & Warehouses hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

Belastingvorderingen en andere vlottende activa

in duizenden €	2011	2010
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	215	217
Terug te vorderen exit tax	248	217
Terug te vorderen roerende voorheffing op liquidatieboni verbonden aan fusies	2.652	1.348
Overige vorderingen	1.405	161
Totaal belastingvorderingen en andere vlottende activa	4.520	1.943

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Groep wordt verwezen naar toelichting 26.

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2011	2010
Te recupereren onroerende voorheffing	1.109	736
Overige over te dragen kosten	635	421
<i>Kosten in verband met leningen</i>	534	326
<i>Overige over te dragen kosten</i>	101	95
Overige toe te rekenen opbrengsten	99	2
Totaal overlopende rekeningen	1.843	1.159

Intervest Offices & Warehouses recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen.

Toelichting 16. Eigen vermogen

Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	in duizenden €	in duizenden €	in eenheden	in eenheden
08.08.1996	Oprichting	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremies en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusie met Siref nv; ruil van 111.384 aandelen Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Apibi, Pakobi, PLC, MCC en Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 en Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 3 en Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2011 € 126.728.781 en is verdeeld in 13.907.267 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van € 126.728.870,79 door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremie, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, artikel 7 van de statuten en het artikel 13 van het KB van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks.

Deze toelating geldt voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering dd. 7 april 2010, i.e. vanaf 28 april 2010. Deze toelating geldt tot 28 april 2015. De machtiging om toegestaan kapitaal aan te wenden als een eventueel verweermiddel bij een overnamebod is overeenkomstig artikel 607, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen slechts geldig voor drie jaar en verstrijkt op 28 april 2013. Deze toelating is hernieuwbaar.

149

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de algemene vergadering daar zelf over zou beslissen. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht.

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de raad van bestuur beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden, genoemd "uitgiftepremie", die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft mits een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

De raad van bestuur maakte in 2011 geen gebruik van de hem verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten.

Inkoop van eigen aandelen

Conform artikel 9 van de statuten, kan de raad van bestuur overgaan tot de inkoop van eigen volgestorte aandelen door middel van aankoop of omwisseling binnen de wettelijk toegestane beperkingen, wanneer die aankoop noodzakelijk is om de vennootschap een ernstig en dreigend nadeel te besparen.

Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de publicatie van de notulen van de algemene vergadering dd. 7 april 2010, i.e. vanaf 28 april 2010. Deze toelating geldt tot 28 april 2013 en is hernieuwbaar.

Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 581 t.e.m. 607 van het Wetboek van Vennootschappen, onder voorbehoud van wat hierna is vermeld met betrekking tot het voorkeurrecht.

Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen voorzien in artikel 75 van de ICB-Wet van 20 juli 2004 en naar de artikelen 20 en volgende van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

De kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien, en overeenkomstig artikel 13 §2 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
3. behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. het onder 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Bovenstaand is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies in duizenden €		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premie
Datum	Verrichting				
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
Totaal uitgiftepremies					60.833

151

Reserves

Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2011	2010
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-13.606	-13.606
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	193	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	165	0
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.248	-13.606

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed (conform IAS 40) en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt opgenomen in deze post.

De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt vanaf boekjaar 2010 niet meer tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit een overboeking binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de bevak.

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2011 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

Toelichting 17. Voorzieningen

in duizenden €	2011	2010
Langlopende voorzieningen	0	990
Voorziening fiscale discussies	0	920
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	0	70
Kortlopende voorzieningen	172	426
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	172	426
Totaal voorzieningen	172	1.416

In boekjaar 2011 zijn fiscale geschillen afgehandeld voor een bedrag van € 0,9 miljoen i.v.m. de niet aftrekbaarheid van voorzieningen, de retroactiviteit van fusies en de behandeling van het recht van opstal met betrekking tot het aanslagjaar 1999, ingevolge de bijkomende aanslagbiljetten in hoofde van Siref nv, Beheer Onroerend Goed nv, Neerland nv en Immo Semi-Indus nv, waarvan Intervest Offices & Warehouses nv telkens de rechtsopvolger ten algemene titel is. Tegen deze bijkomende aanslagbiljetten zijn op 15 maart 2002 bezwaarschriften ingediend. Op 6 juni 2003 is het voor Siref nv ingediende bezwaarschrift (ten bedrage van € 137.718,51) bij beslissing van de Gewestelijke Directie ongegrond verklaard. Deze beslissing is middels een verzoekschrift bij de Rechtbank van Eerste Aanleg aangevochten. Op 4 januari 2006 heeft de Rechtbank Intervest Offices & Warehouses nv in het ongelijk gesteld. Tegen deze beslissing is beroep aangetekend. Intervest Offices & Warehouses is op 22 mei 2007 in het ongelijk gesteld voor het Hof van Beroep en heeft vervolgens een procedure voor het Hof van Cassatie ingeleid. Op 15 april 2010 heeft het Hof van Cassatie in haar arrest geoordeeld dat het aangetekende beroep werd verworpen. In 2011 heeft Intervest Offices & Warehouses het totaalbedrag van de fiscale geschillen van € 0,9 miljoen deels betaald en deels gecompenseerd met reeds eerder ingehouden belastingvorderingen.

Onder de kortlopende voorzieningen zijn de resterende huurgaranties opgenomen die ontstaan zijn uit de verkoop van vastgoedbeleggingen in 2006.

Toelichting 18. Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €	2011	2010
Handelsschulden	197	108
Voorschotten ontvangen van huurders	490	679
Te ontvangen facturen	1.225	1.101
Te betalen BTW	349	0
Andere kortlopende schulden	380	222
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.641	2.110

153

Andere kortlopende verplichtingen

in duizenden €	2011	2010
Te betalen dividenden	399	476
Totaal andere kortlopende verplichtingen	399	476

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2011	2010 ^π
Ontvangen schadevergoedingen voor wederin staatstelling	2.471	3.251
Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.807	2.629
Overige toe te rekenen kosten	2.629	2.422
Overige over te dragen opbrengsten	1.553	1.756
Totaal overlopende rekeningen	8.460	10.058

De ontvangen schadevergoedingen voor wederin staatstelling zijn met € 0,8 miljoen gedaald in 2011 door de uitgevoerde werkzaamheden voor wederverhuring van bepaalde kantoorruimten.

De overige toe te rekenen kosten omvatten o.a. de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 29 juni 2012.

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2011 € 1,8 miljoen verplichtingen verbonden aan vergoedingen ontvangen naar aanleiding van de vroegtijdige beëindiging van huurcontracten.

De afname van deze verplichtingen in 2011 is het gevolg van verhuringen aan Biocartis en Galapagos in Intercity Business Park in Mechelen van een gedeelte van de door Tibotec-Virco in 2010 verlaten kantoorruimten en labo's.

Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden

Voor de beschrijving van de financiële structuur van de bevak wordt verwezen naar het verslag van het directiecomité.

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

in duizenden €	2011					2010				
	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	34.012	176.450	8.200	218.662	75 %	50.600	72.420	28.650	151.670	67 %
Obligatielening	0	74.475	0	74.475	25 %	0	74.325	0	74.325	33 %
Financiële leasing	6	18	0	24	0 %	6	12	0	18	0 %
TOTAAL	34.018	250.943	8.200	293.161	100 %	50.606	146.757	28.650	226.013	100 %
Procentueel aandeel	12 %	85 %	3 %	100 %		22 %	65 %	13 %	100 %	

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

in duizenden €	2011					2010				
	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	34.012	176.450	8.200	218.662	67 %	50.600	72.420	28.650	151.670	46 %
Niet opgenomen kredietlijnen	14.000	17.200	0	31.200	10 %	17.479	82.580	0	100.059	31 %
Obligatielening	0	74.475	0	74.475	23 %	0	74.325	0	74.325	23 %
TOTAAL	48.012	268.125	8.200	324.337	100 %	68.079	229.325	28.650	326.054	100 %
Procentueel aandeel	15 %	83 %	2 %	100 %		21 %	70 %	9 %	100 %	

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 31 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 100 miljoen op 31 december 2010). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn. Het procentueel aandeel wordt berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredietlijnen, niet opgenomen kredietlijnen en de uitstaande obligatielening.

Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en van de obligatielening

in duizenden €	2011		2010	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	98.662	34 %	41.670	18 %
Kredieten met vaste rentevoet of ingedekt door interest rate swaps	194.475	66 %	184.325	82 %
TOTAAL	293.137	100 %	225.995	100 %

Wegens de inwerkingtreding van 4 interest rate swaps op 2 januari 2012 (zie toelichting 20) voor een notioneel bedrag van € 80 miljoen is bovenstaande tabel opgesteld met inachtnaam van deze nieuwe interest rate swaps. Zonder rekening te houden met deze swaps zou de verdeling variabel/vaste rentevoeten 65/35 bedragen.

In bovenstaande tabel “Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en van de obligatielening” wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de kredietlijnen en de financiële leasingen.

Karakteristieken van de obligatielening

In juni 2010 heeft Intervest Offices & Warehouses een obligatielening uitgegeven op de Belgische markt voor een bedrag van € 75 miljoen met een looptijd van 5 jaar. De uitgifteprijs is bepaald op 100,875 % van de nominale waarde van de obligaties met een coupon van 5,10 % bruto jaarlijks betaalbaar op 29 juni. Het actuariële rendement bedraagt 4,90 % bruto (op de uitgifteprijs van 100,875 %). De obligatielening is genoteerd op NYSE Euronext Brussels. De obligatielening is in juni 2015 terugbetaalbaar aan nominale waarde van € 75 miljoen.

ISIN BE0002175413 (INTOFFI5,1%29JUN15)	2011	2010
Beurskoers (%)		
Beurskoers op afsluitingsdatum	100,00	102,50
Gemiddelde beurskoers	100,03	101,19
Interestcoupon (%)		
Bruto (per schijf van € 1.000)	5,10 %	5,10 %
Netto (per schijf van € 1.000)	4,34 %	4,34 %
Effectief rendement bij de uitgifte (%)	4,90 %	4,90 %
Aantal effecten	75.000	75.000

Toelichting 20. Financiële derivaten

Intervest Offices & Warehouses hanteert rente swaps ter indekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de korte termijn Euribor).

Intervest Offices & Warehouses classificeert de renteswaps als een kasstroomafdekking waarbij wordt vastgesteld of de afdekkingen al dan niet effectief waren.

- ✓ Het effectieve gedeelte van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten aangewezen als kasstroomafdekkingen wordt opgenomen in het globaalresultaat op de lijn "Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen". Op deze swaps is bijgevolg hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn verantwoord en niet in de winst- en verliesrekening opgenomen worden.
- ✓ Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)" in het financieel resultaat.

Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2011 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

in duizenden €	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
						Ja/Nee	2011	2010
1.	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Ja	-462	-333
2.	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Ja	-462	-333
3.	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Nee	-366	-275
4.	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Nee	-366	-275
5.	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350 %	50.000	Nee	-1.985	965
6.	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400 %	10.000	Nee	-302	0
7.	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775 %	10.000	Nee	-383	0
8.	IRS	02.01.2012	02.01.2018	2,3425 %	10.000	Nee	-357	0
Andere langlopende financiële verplichtingen							-4.685	-252
	IRS	27.12.2006	30.12.2011	3,4725 %	60.000	Nee	0	-1.429
	IRS	18.12.2006	18.12.2011	3,4700 %	60.000	Nee	0	-1.390
Andere kortlopende financiële verplichtingen							0	-2.819
Totaal reële waarde financiële derivaten							-4.685	-3.071
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:								
✓ In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding							-925	-3.486
✓ In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding							415	-240
✓ In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)							-4.175	655
Totaal reële waarde financiële derivaten							-4.685	-3.071

Deze renteswaps hebben op 31 december 2011 een negatieve marktwaarde van - € 4,7 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 120 miljoen) welke op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling. Renteswaps 6, 7 en 8 zijn aangekocht in het derde kwartaal van 2011.

De reële waarde van de derivaten wordt uitsluitend bepaald aan de hand van gegevens die observeerbaar zijn voor het derivaat (ofwel rechtstreeks of wel onrechtstreeks) maar die geen genoteerde prijzen zijn in een actieve markt en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value hiërarchie zoals bepaald in IFRS 7.

Intervest Offices & Warehouses classificeert op 31 december 2011 renteswaps 1 en 2 als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat deze renteswaps effectief zijn. De waardeschommelingen van renteswaps 3 tot en met 8 worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Voor een beschrijving van de financiële risico's verbonden aan de financiële derivaten wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

Reële waarde van de bankverplichtingen

in duizenden €	2011		2010	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden	293.137	297.858	225.995	236.655

Bij de berekening van de reële waarde van de financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen. Financiële schulden met een variabele rentevoet of ingedekt door een financieel derivaat zijn buiten beschouwing gelaten.

Toelichting 21. Berekening geconsolideerde schuldgraad

in duizenden €	Toelichting	2011	2010
Langlopende financiële schulden	19	259.143	175.407
Andere langlopende verplichtingen		598	590
Kortlopende financiële schulden	19	34.018	50.606
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.641	2.110
Andere kortlopende verplichtingen	18	399	476
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		296.799	229.189
Totaal activa		594.134	532.603
Schuldgraad		49,9 %	43,0 %

Toelichting 22. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders NSI nv, en de daarmee verbonden ondernemingen, alsook haar dochterondernemingen (zie toelichting 23) en haar bestuurders en directieleden.

Relatie met verbonden ondernemingen van NSI nv

in duizenden €	2011	2010
Interest betaald op rekening courant	5	7

Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de posten "Beheerskosten van het vastgoed" en "Algemene kosten" (zie toelichting 5 en 6).

in duizenden €	2011	2010
Bestuurders	49	74
Directieleden	293	280
Totaal	342	354

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de vennootschap.

Toelichting 23. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Onderstaande ondernemingen worden opgenomen in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie:

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelangen in duizenden €	
				2011	2010
ABC nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0466.516.748	99,00 %	1	2
MBC nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0467.009.765	99,00 %	38	38
MRP nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0465.087.680	99,90 %	1	1
DRE nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0464.415.115	99,90 %	0	0
Totaal minderheidsbelangen				40	41

159

Toelichting 24. Fusies

Naam van de overgenomen onderneming	Ondernemingsnummer	Type	Datum	Percentage verworven aandelen	Aantal nieuwe aandelen	Reële waarde uitgegeven aandelen
West-Logistics	0882.812.935	Fusie	27.10.2011	100 %	0	0
MGMF Limburg	0440.304.972	Fusie	27.10.2011	100 %	0	0
TOTAAL					0	0

Toelichting 25. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

in duizenden €	2011	2010
<i>Incl. niet aftrekbare BTW</i>		
Bezoldiging commissaris voor het auditmandaat	87	76
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t. andere controleopdrachten	24	17
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is m.b.t. belastingadvies	24	0
Totaal honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	135	93

Toelichting 26. Voorwaardelijke verplichtingen

Obligatielening: putoptie toegekend aan elke obligatiehouder in geval van controlewijziging

Bij de uitgifte van de obligatielening in juni 2010 voor een bedrag van € 75 miljoen heeft Intervest Offices & Warehouses aan elke obligatiehouder een “putoptie” verleend op alle of een gedeelte van de obligaties die hij aanhoudt, indien een controlewijziging plaatsvindt. Deze putoptie in geval van een controlewijziging is goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses nv tijdens de algemene vergadering van 6 april 2011 en het goedkeuringsbesluit is conform Artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen ter griffie neergelegd .

Betwiste belastingsaanslagen

Met het KB van 10 april 1995 heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de vastgoedbevaks. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van vastgoedbevak, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedbevak enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op “verworpen uitgaven”. Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van onroerend goed wordt dus geen enkele vennootschapsbelasting betaald. Het tarief van deze exit tax bedraagt sinds 1 januari 2005 16,995 % (16,5 % + 3 % crisisbelasting).

Volgens de fiscale wetgeving dient de belastbare grondslag berekend te worden als het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de (fiscale) boekwaarde. De Minister van Financiën heeft via een omzendbrief (dd. 23 december 2004) beslist dat er bij de bepaling van de werkelijke waarde geen rekening dient gehouden te worden met de overdrachtkosten verbonden aan de transactie, maar stipuleert wel dat effectiseringspremies onderhevig blijven aan vennootschapsbelasting. Belastingaanslagen op basis van een effectiseringspremie zouden dus wel verschuldigd zijn. Intervest Offices & Warehouses betwist deze interpretatie en heeft dienaangaande nog bezwaarschriften lopen ten bedrage van +/- € 4 miljoen. In 2008 heeft de fiscale overheid op één logistiek pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat, een wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld. Een deel van deze belastingschulden wordt gewaarborgd door de vroegere promotoren van Siref. Er werd hiervoor geen voorziening aangelegd.

Op 2 april 2010 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg in Leuven in een rechtszaak tussen een andere Belgische openbare vastgoedbevak en de Belgische Staat aangaande deze problematiek, geoordeeld dat er geen reden is “waarom de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op datum van de erkenning als vastgoedbevak door de Financial Markets and Services Authority (FSMA) niet lager zou kunnen zijn dan de prijs van de aandelen die aan het publiek werden aangeboden.” Intervest Offices & Warehouses wacht momenteel op de verdere behandeling van haar bezwaarschriften door de fiscale overheid.

Waarborgen inzake financiering

Ten behoeve van de financiering van de bevak zijn er op 31 december 2011 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan. Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de vastgoedbevak blijvend ten minste voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door het KB van 7 december 2010 op de vastgoedbevaks. Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist (zie beschrijving van de financiële structuur in het verslag van het directiecomité).

Bodem

Intervest Offices & Warehouses heeft op 31 december 2011 geen bodemsaneringsverplichtingen.

Intervest Offices & Warehouses heeft wel middels de fusie met Herentals Logistic Center nv in 2007, de verplichting tot het uitvoeren van een bodemsaneringsproject voor een historische bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt. Voor het bodemsaneringsproject dat dd. 13 juni 2005 bij de OVAM ingediend werd, is een conformiteitsattest door de OVAM afgeleverd op 9 september 2005. Jegens de OVAM werd de verbintenis aangegaan de bodemsaneringswerken uit te voeren en werden financiële zekerheden gesteld. Deze verbintenis en de financiële zekerheden zijn gewaarborgd door de verkoper in het kader van de aandelenoverdracht van Herentals Logistic Center in november 2007. De sanering is intussen uitgevoerd en bevindt zich in de fase van monitoring.

161

Toelichting 27. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2011.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV,
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2011
GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

162

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verklaring over de geconsolideerde financiële staten zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten van Intervest Offices & Warehouses NV, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde financiële staten bestaan uit de geconsolideerde balans op 31 december 2011, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 594.134 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 18.018 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde financiële staten valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevatten, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële staten tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde financiële staten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde financiële staten afwijkingen van materieel belang bevatten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde financiële staten als geheel beoordeeld.

Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, geven de geconsolideerde financiële staten een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 december 2011, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.


Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde financiële staten te wijzigen:

- ✓ Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde financiële staten. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.


Antwerpen, 14 februari 2012

De commissaris,

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door



Frank Verhaegen



Kathleen De Brabander

Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses nv

De enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het KB van 7 december 2010. De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv zal, samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de vennootschap (www.intervestoffices.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv.

Winst- en verliesrekening

in duizenden €	2011	2010 ^{II}
Huurinkomsten	37.747	41.068
Met verhuur verbonden kosten	-76	-94
NETTOHUURRESULTAAT	37.671	40.974
Recuperatie van vastgoedkosten	1.261	761
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.667	9.763
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling	-142	-72
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.656	-9.760
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.296	129
VASTGOEDRESULTAAT	40.097	41.795
Technische kosten	-934	-514
Commerciële kosten	-262	-274
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-1.404	-674
Beheerskosten van het vastgoed	-2.179	-1.738
Andere vastgoedkosten	-352	-24
VASTGOEDKOSTEN	-5.131	-3.224
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	-34.966	38.571
Algemene kosten	-1.268	-1.049
Andere operationele opbrengsten en kosten	30	5
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	33.728	37.527
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	64	464
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.216	-8.525
Ander portefeuilleresultaat	-1.795	-614
OPERATIONEEL RESULTAAT	34.213	28.852

(vervolg) in duizenden €	2011	2010 ^π
OPERATIONEEL RESULTAAT	34.213	28.852
Financiële opbrengsten	232	200
Netto interestkosten	-12.006	-9.543
Andere financiële kosten	-19	-10
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-4.175	655
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-393	-161
FINANCIEEL RESULTAAT	-16.361	-8.859
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	17.852	19.993
Belastingen	-58	-17
NETTORESULTAAT	17.794	19.976
Operationeel uitkeerbaar resultaat	21.707	27.996
Portefeuilleresultaat	485	-8.675
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere elementen	-4.398	655

RESULTAAT PER AANDEEL	2011	2010 ^π
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267
Nettoresultaat (€)	1,28	1,44
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,28	1,44
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,56	2,01

Globaalresultaat

in duizenden €	2011	2010 ^π
NETTORESULTAAT	17.794	19.976
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	2.561	1.260
GLOBAALRESULTAAT	20.355	21.236

Resultaatverwerking (volgens het schema van het KB van 7 december 2010)

in duizenden €	2011	2010 ^π
A. NETTORESULTAAT	17.794	19.976
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES		
✓ Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ²¹ van vastgoed:		
- Boekjaar	-1.882	9.332
- Realisatie vastgoed	34	-464
✓ Toevoeging/onttrekking aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	1.363	-193
✓ Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	-655
✓ Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	4.175	0
✓ Onttrekking van andere reserves	223	0
✓ Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	2.353	-2.546
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 27, § 1, LID 1	24.060	25.450

Balans

ACTIVA in duizenden €	31.12.2011	31.12.2010 ^π
Vaste Activa	581.674	527.185
Immateriële vaste activa	37	47
Vastgoedbeleggingen	572.378	517.753
Andere materiële vaste activa	316	218
Financiële vaste activa	8.929	9.153
Handelsvorderingen en andere vaste activa	14	14
Vlottende Activa	12.460	5.641
Activa bestemd voor verkoop	4.005	0
Handelsvorderingen	1.687	1.726
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.520	1.943
Kas en kasequivalenten	405	813
Overlopende rekeningen	1.843	1.159
TOTAAL ACTIVA	594.134	532.826

²¹ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2011	31.12.2010 ^π
Eigen vermogen	284.018	289.113
Kapitaal	126.729	126.729
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	78.662	81.575
Nettoresultaat van het boekjaar	17.794	19.976
Verplichtingen	310.116	243.713
Langlopende verplichtingen	264.426	177.239
Voorzieningen	0	990
Langlopende financiële schulden	259.143	175.407
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>184.650</i>	<i>101.070</i>
<i>Obligatielening</i>	<i>74.475</i>	<i>74.325</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>18</i>	<i>12</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.685	252
Andere langlopende verplichtingen	598	590
Kortlopende verplichtingen	45.690	66.474
Voorzieningen	172	426
Kortlopende financiële schulden	34.018	50.606
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>34.012</i>	<i>50.600</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	2.819
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.640	2.110
Andere kortlopende verplichtingen	399	455
Overlopende rekeningen	8.461	10.058
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	594.134	532.826

SCHULDGRAAD	31.12.2011	31.12.2010
Schuldgraad (max. 65 %)	49,9%	43,0 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL in €	31.12.2011	31.12.2010 ^π
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	20,42	20,79
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	21,36	21,75

06 Algemene inlichtingen

168



De statuten van Intervest Offices & Warehouses zijn op 6 april 2011 aangepast conform het KB van 7 december 2010.

(PAGINA 174)



Wilrijk Neerland 1 en 2 - Wilrijk
Magazijnruimte: 28.536 m² - Kantoorruimte: 632 m²



Identificatie

Naam

Intervest Offices & Warehouses nv, openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, of Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht. De naam van de vennootschap is op 27 oktober 2011 gewijzigd van "Intervest Offices" in "Intervest Offices & Warehouses".

Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem.

Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen)

De vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0458.623.918.

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

Intervest Offices & Warehouses nv is op 8 augustus 1996 opgericht als naamloze vennootschap onder de naam "Immo-Airway", bij akte verleden voor Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 1996 onder nummer BBS 960822-361.

Bij akte, verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel en Meester Max Bleeckx, notaris te Sint-Gillis-Brussel, verleden op 5 februari 1999 en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 februari 1999 onder nummer BBS 990224-79, is de rechtsvorm omgezet van een naamloze vennootschap in een comman-

ditaire vennootschap op aandelen en is de naam gewijzigd in "PeriFund".

Bij akte, verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, met tussenkomst van Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel, verleden op 29 juni 2001 en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2001 onder nummer BBS 20010724-935, is de rechtsvorm omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap en is de naam gewijzigd in "Intervest Offices".

Sinds 15 maart 1999 is Intervest Offices erkend als "openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Financial Services and Markets Authority (FSMA).

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming in casu beleggingsvennootschap met vast kapitaal bedoeld in artikel 6, 2° van de ICB Wet van 20 juli 2004.

De vennootschap heeft gekozen voor de categorie beleggingen bepaald in artikel 7, eerste lid 5^{de} van voornoemde ICB wet.

De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

De statuten zijn voor het laatste gewijzigd (en de naam van de vennootschap gewijzigd in "Intervest Offices & Warehouses") ingevolge akte verleden voor notaris Eric De Bie te Antwerpen-Ekeren op 27 oktober 2011, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 21 november 2011 onder nummer 2011-11-21/0174565.

Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

Inzage documenten

- ✓ De statuten van Intervest Offices & Warehouses liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen en op de maatschappelijke zetel.
- ✓ De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België.
- ✓ De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- ✓ De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.
- ✓ De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.
- ✓ Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website www.intervestoffices.be.

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.



Exiten
3.943 m²
Zellik

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van de uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 7, 5° van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap
3. optierechten op vastgoed
4. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend
5. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles bedoelde lijst
6. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks
7. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 5, §4 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt
8. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend
9. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investerend in onroerende goederen.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4-5 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevaks, mag de vennootschap zich inlaten met:

- ✓ de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven
- ✓ het verwerven en uitlenen van financiële instrumenten overeenkomstig artikel 52 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks
- ✓ onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 36 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks
- ✓ ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 37 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks
- ✓ in overeenstemming met artikel 51 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks mag de vennootschap niet als bouwpromotor optreden, met uitzondering evenwel van occasionele verrichtingen.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevaks:

- ✓ ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn en niet toegewezen liquide middelen bezitten overeenkomstig artikel 34, § 2, en artikel 35 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie
- ✓ enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 57 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks
- ✓ kopen of verkopen van afdekkingsinstrumenten, met uitzondering van speculatieve verrichtingen, overeenkomstig artikel 34, § 3, van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks
- ✓ kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap in overeenstemming met artikel 56 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.



De statuten van Intervest Offices & Warehouses zijn op 6 april 2011 aangepast conform het KB van 7 december 2010.

Uittreksel uit de statuten²²

Kapitaal - Aandelen

Artikel 7 - Toegestaan kapitaal

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van € 126.728.870,79; dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlage tot het Belgische Staatsblad van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering. Deze machtiging kan worden hernieuwd.

De raad van bestuur is gemachtigd om het kapitaal te verhogen door inbreng in geld of in natura, desgevallend door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, of door de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, mits naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, door deze statuten en door artikel 13 van het KB van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks. Deze machtiging heeft slechts betrekking op het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en niet op de uitgiftepremie.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daar anders over zou beslissen.

Artikel 8 - Aard van de aandelen

De aandelen zijn aan toonder of op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten. De reeds uitgegeven effecten in de zin van artikel 460, eerste lid van het Wetboek van Vennootschappen, die aan toonder zijn en welke zich op een effectenrekening bevinden, bestaan in gedematerialiseerde vorm.

De aandelen aan toonder worden ondertekend door twee bestuurders. Deze handtekeningen kunnen door naamstempels vervangen worden.

De aandelen aan toonder kunnen als enkelvoudige aandelen of als verzamelaandelen uitgegeven worden. De verzamelaandelen vertegenwoordigen meerdere enkelvoudige aandelen volgens de vorm door de raad van bestuur te bepalen. Zij kunnen door de enkele beslissing door de raad van bestuur gesplitst worden in onderaandelen die in voldoende aantal verenigd, zelfs bij overeenstemming van de nummers, dezelfde rechten geven als het enkelvoudig aandeel.

Elke houder van enkelvoudige aandelen kan van de vennootschap de omruiling van zijn aandelen bekomen tegen één of meerdere verzamelaandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze; elke houder van een verzamelaandeel kan van de vennootschap de inruiling bekomen van deze effecten tegen het aantal enkelvoudige aandelen die zij vertegenwoordigen. Deze inruiling gebeurt op kosten van de houder.

Elk effect aan toonder kan ingeruild worden in effecten op naam of onder gedematerialiseerde vorm en omgekeerd op kosten van de aandeelhouder.

Op de maatschappelijke zetel wordt een register bijgehouden van de aandelen op naam, waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen. Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten worden in voormeld register ingeschreven.

Artikel 11 - Transparantieregeling

Overeenkomstig de wettelijke voorschriften ter zake is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verworft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Financial Services and Markets Authority (FSMA) kennis te

²² Deze artikels zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten. De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap en op de website www.intervestoffices.be.

geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten vijf procent (5 %) of een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt.

Naast de in vorige paragraaf vermelde wettelijke drempels voorziet de vennootschap tevens in een statutaire drempel van drie procent (3 %).

De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen, wanneer ingevolge deze overdracht het aantal stemrechten stijgt boven of daalt onder de drempels bepaald in de eerste of tweede alinea.

Bestuur en vertegenwoordiging

Artikel 12 - Benoeming - ontslag - vacature

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur van minstens drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en ten allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Ingeval een of meer plaatsen van bestuurders openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

Overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 9, § 1, van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, wordt de raad van bestuur van de vennootschap zo samengesteld dat de vennootschap autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd.

Er dienen dan ook drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen te zetelen in de raad van bestuur van de vennootschap.

Wanneer een rechtspersoon wordt verkozen tot bestuurder of lid van het directiecomité, dan zal deze rechtspersoon onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanduiden die wordt belast met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van de betrokken rechtspersoon. Deze vertegenwoordiger moet aan dezelfde voorwaarden voldoen en is burgerrechtelijk aansprakelijk en strafrechtelijk verantwoordelijk alsof hij zelf de betrokken opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zou volbrengen, onverminderd de hoofdelijke aansprakelijkheid van de rechtspersoon die hij vertegenwoordigt. Deze laatste mag zijn vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen.

Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor de uitoefening van die taken passende ervaring bezitten, zoals bepaald in artikel 4 §1, 6° en artikel 11 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks. Zij mogen ook niet onder de toepassing vallen van de verbodsgevolven bedoeld in het artikel 19 van de Wet van 22 maart 1993 betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

Artikel 15 - Overdracht van bevoegdheden

De raad van bestuur kan bij toepassing van artikel 524bis van het Wetboek van vennootschappen een directiecomité samenstellen waarvan de leden gekozen worden binnen of buiten de raad. De over te dragen bevoegdheden aan het directiecomité zijn alle bestuursbevoegdheden met uitzondering van de bestuursbevoegdheden die betrekking kunnen hebben op het algemeen beleid van de vennootschap, op handelingen die op grond van wettelijke bepalingen aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op handelingen en verrichtingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen. Wanneer een directiecomité is aangesteld is de raad van bestuur belast met het toezicht op dit comité.

De raad van bestuur bepaalt de voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het directiecomité, hun ontslag, hun bezoldiging, hun eventuele ontslagvergoeding, de duur van hun opdracht en de werkwijze.

Indien een directiecomité werd aangesteld, kan enkel deze aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

Indien geen directiecomité werd aangesteld, kan de raad van bestuur aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

De raad, het directiecomité evenals de gedelegeerd bestuurders belast met het dagelijks bestuur binnen het kader van dit dagelijks bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen, binnen hun respectieve bevoegdheden.

De raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, en haar uitvoeringsbesluiten.

Artikel 17 - Belangenconflicten

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien door het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks en door het Wetboek van Vennootschappen te eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.

Artikel 18 - Controle

De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd door de algemene vergadering onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een vernieuwbare termijn van drie jaar. De bezoldiging van de commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming door de algemene vergadering vastgesteld.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certifiëren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Financial Services and Markets Authority bevestigt hij (zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing in artikel van 80 van de Wet van 20 juli 2004 aan de Financial Services and Markets Authority heeft overgedragen.

Algemene vergadering

Artikel 19 - Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de laatste woensdag van de maand april om zestien uur dertig.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die geen wijziging van de statuten inhoudt. Te allen tijde kan ook een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van de notaris.

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

Artikel 22 - Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennoot-

schap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, hetzij door de overlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of van aandelen aan toonder die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder of hoeveel aandelen aan toonder er op de registratiedatum werden overgelegd, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering van de vennootschap. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

Artikel 26 - Stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

Maatschappelijk bescheiden - winstverdeling

Artikel 29 - Bestemming van de winst

De vennootschap verdeelt als kapitaal jaarlijks minstens 80 % van het in Hoofdstuk III van bijlage C bij het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks bepaalde bedrag als vergoeding van het kapitaal. Deze verplichting doet evenwel geen afbreuk aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen. Tevens dienen de bepalingen zoals opgenomen in artikel 27 het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks in acht genomen te worden.

Commissaris

Op 7 april 2010 is Deloitte Bedrijfsrevisoren, bv onder de vorm van een CVBA vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander en Frank Verhaegen, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, herbenoemd als commissaris van Intervest Offices & Warehouses. Het mandaat van de commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering in 2013. De vergoeding van de commissaris bedraagt € 67.150 (excl. BTW, incl. kosten) voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2011 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

Liquidity provider

In 2003 is met ING Bank, Marnixlaan 24, 1000 Brussel een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges. De vergoeding hiervoor is vastgesteld op een vast bedrag van € 10.000 per jaar.

Vastgoeddeskundigen

De vastgoeddeskundigen van de vastgoedbevak zijn op 31 december 2011:

- ✓ Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Matthias Gerits.
- ✓ Jones Lang LaSalle Belgium, met adres te 1000 Brussel, Montoyerstraat 10. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Frank Weyers.

Conform het KB van 7 december 2010 waarden zij vier maal per jaar de portefeuille. De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen worden berekend op basis van een jaarlijks vast bedrag per gebouw.

Vastgoedbeheerders

In 2011 zijn het logistiek vastgoed en Mechelen Campus beheerd door de externe beheerder Quares Asset Management.

Vastgoedbevak - wettelijk kader

Het vastgoedbevakstelsel is geregeld in het KB van 7 december 2010 betreffende vastgoedbevaks om gemeenschappelijke beleggingen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT - USA) en de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI - Nederland).

De bedoeling van de wetgever is dat een vastgoedbevak een optimale transparantie van de vastgoedbelegging garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de belegger een hele reeks voordelen geniet.

De vastgoedbevak staat onder controle van de Financial Services and Markets Authority en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- ✓ de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.200.000
- ✓ vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen
- ✓ verplicht beursgenoteerd
- ✓ beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheek
- ✓ een schuldgraad beperkt tot 65 % van de totale activa; indien de geconsolideerde schuldgraad 50 % overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden

- ✓ de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80 % overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de vastgoedbevak
- ✓ strenge regels inzake belangenconflicten
- ✓ een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- ✓ een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen
- ✓ een spreiding van het risico: maximaal 20 % van het vermogen beleggen in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormt, behoudens uitzonderingen
- ✓ een vastgoedbevak mag zich niet engageren in “ontwikkelingsactiviteiten”; dit betekent dat een vastgoedbevak zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- ✓ een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het operationeel uitkeerbaar resultaat voor minstens 80 % wordt uitgekeerd
- ✓ een roerende voorheffing van 21 % af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen of verhogingen)

Deze regels hebben als doel het risico voor de aandeelhouders te beperken.

Vennootschappen die fuseren met een vastgoedbevak zijn onderworpen aan een belasting (exit tax) van 16,995 % op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves.

Verklaring bij het jaarverslag

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Paul Christiaens (voorzitter), Jean-Pierre Blumberg, Nick van Ommen, Johan Buijs en Daniel van Dongen, dat voor zover hen bekend:

- a) de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Offices & Warehouses en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b) het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Intervest Offices & Warehouses tijdens het lopend boekjaar en van de positie van de bevak en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Intervest Offices & Warehouses geconfronteerd wordt.

Begrippenlijst

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de commerciële huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Brutodividend

Brutodividend per aandeel is het operationeel uitkeerbaar resultaat gedeeld door het aantal aandelen.

Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Commerciële huurinkomsten

Commerciële huurinkomsten zijn de contractuele huurinkomsten plus de huurinkomsten van de reeds ondertekende contracten met betrekking tot de ruimten die op balansdatum contractueel leeg zijn.

Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedbevak te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

Free float

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.

Gewone winst (verlies) per aandeel

De gewone winst (verlies) per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de winst- en verliesrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande gewone aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term “waarde vrij op naam”.

Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

Lopende huren

Jaarhuur op basis van de huursituatie op een bepaald ogenblik in de tijd.

Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)

Totaal eigen vermogen vermeerderd met de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen.

Nettoactiefwaarde (reële waarde)

Totaal eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 21 % roerende voorheffing (vanaf 31 december 2011).

Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Operationeel uitkeerbaar resultaat

Het operationeel uitkeerbaar resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv.

Reële waarde van een vastgoedbelegging (conform Beama-interpretatie van IAS 40)

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

In concreto betekent het dat de reële waarde gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

Rendement

Het rendement (yield) wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 27 §1-2° van het KB van 7 december 2010. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de vastgoedbevaks 65 %.

Verwaterd nettoresultaat

Het verwaterd nettoresultaat per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.



INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES
Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem
T + 32 3 287 67 67
F + 32 3 287 67 69
intervest@intervest.be
www.intervestoffices.be

