

Feel Real Estate



INTERVEST
OFFICES &
WAREHOUSES

2012
JAARVERSLAG

Feel Real Estate



INTERVEST
OFFICES &
WAREHOUSES

2012
JAARVERSLAG





KERNCIJFERS

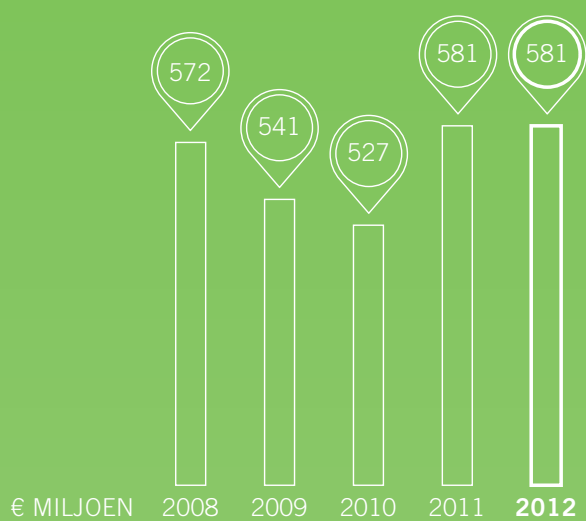
INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES IS:

- ✓ 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

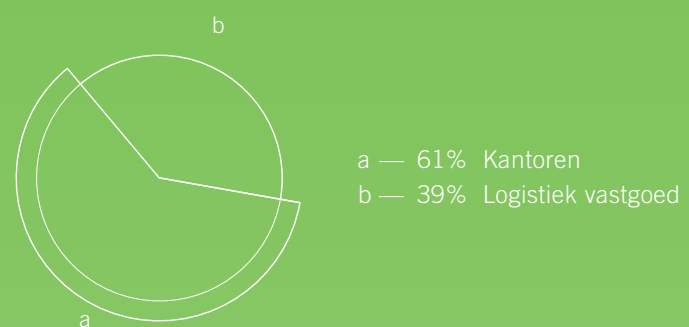
Risicospreiding in de vastgoedportefeuille

Vastgoedportefeuille	31.12.2012	31.12.2011
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	581.280	581.305
Bezettingsgraad (%)	86 %	86 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	614.308	627.096

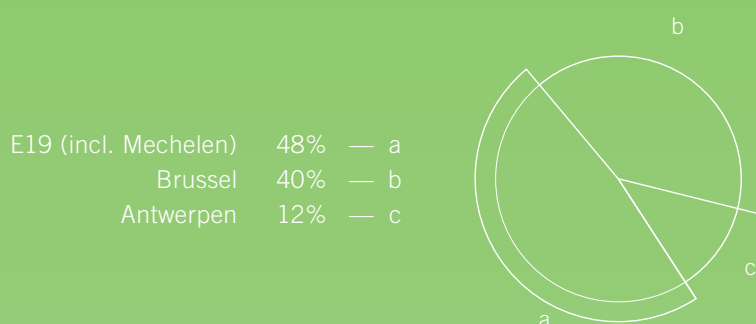
Evolutie van de reële vastgoedwaarde



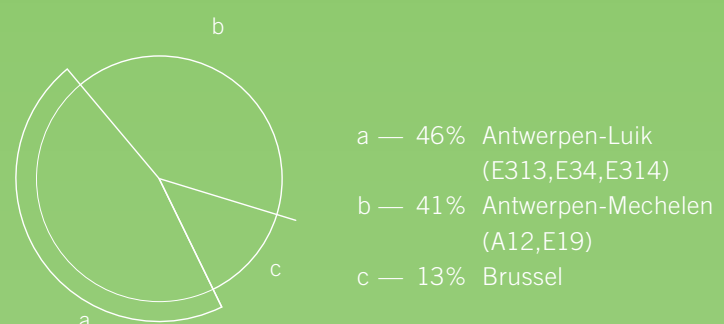
Aard van de vastgoedportefeuille



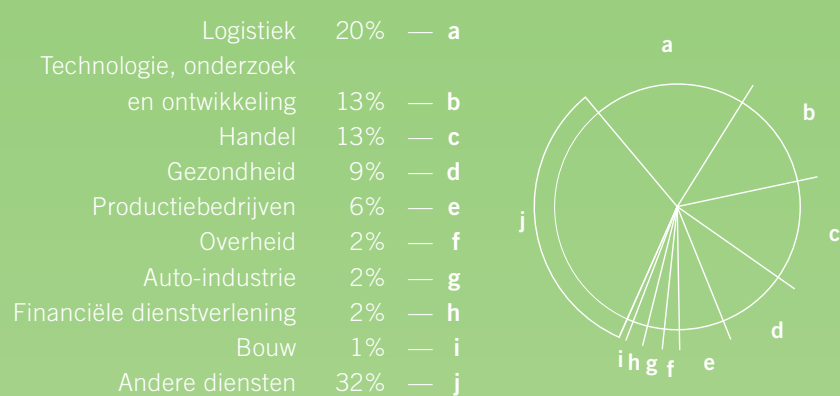
Geografische spreiding kantoren



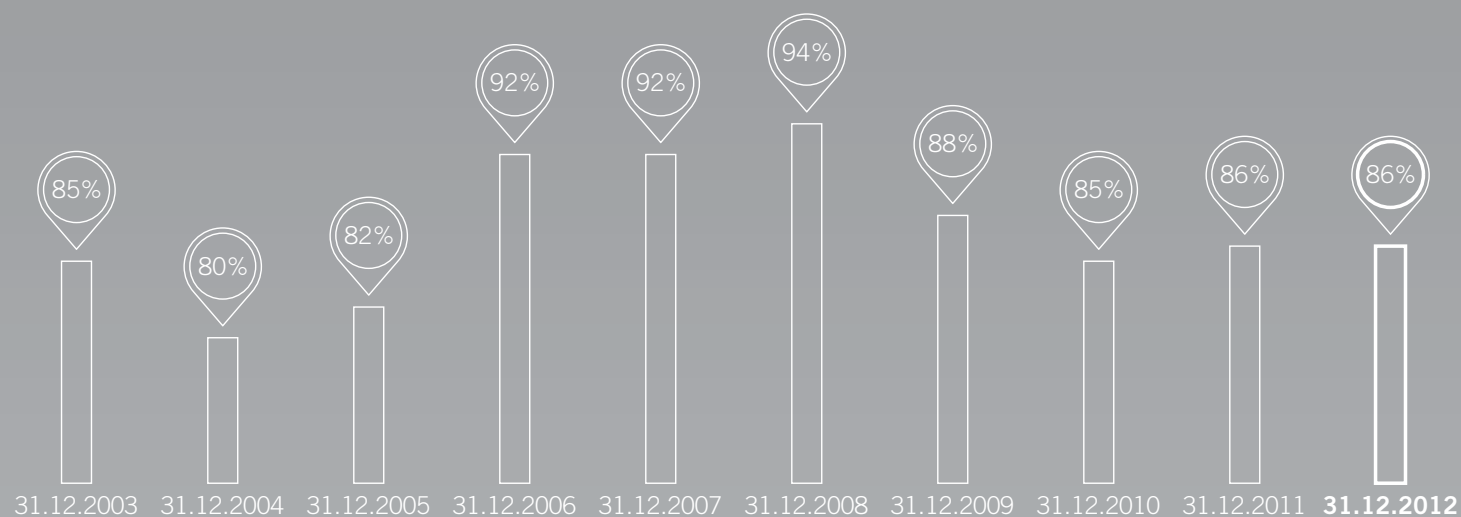
Geografische spreiding logistiek vastgoed



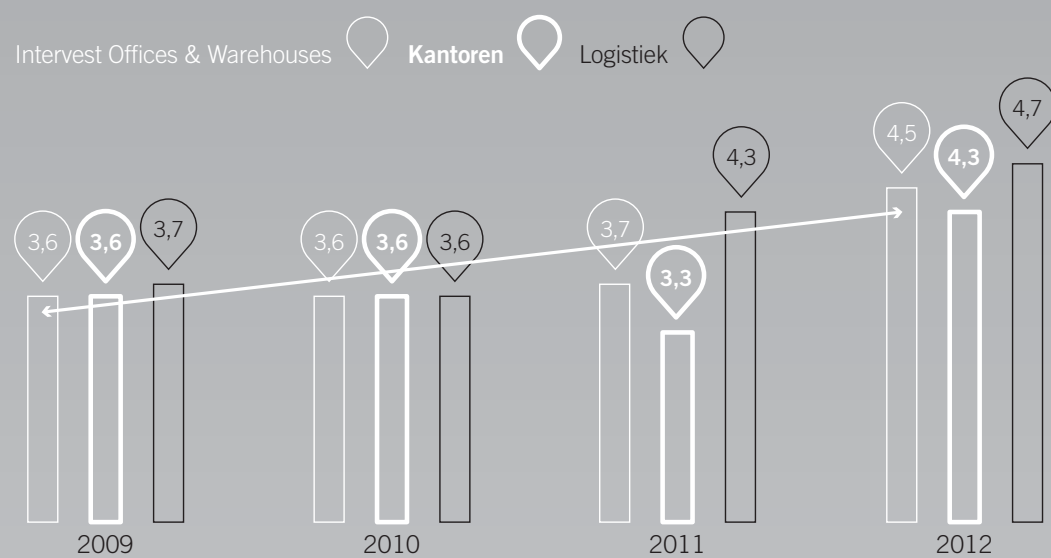
Sectoriële spreiding van de huurders



Bezettingsgraad: 86 %



Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten: 4,5 jaar



Puurs Logistic Center
43.490 m²

Balansgegevens

Kerncijfers	31.12.2012	31.12.2011
Eigen vermogen (€ 000)	272.356	284.018
Vreemd vermogen (€ 000)	321.721	310.116
Schuldgraad (%)	51,2 %	49,9 %

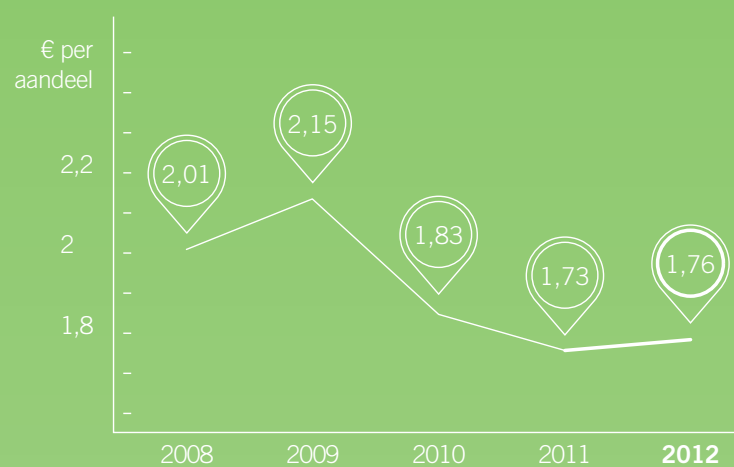
Kerncijfers per aandeel	31.12.2012	31.12.2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.199.858	13.907.267
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	19,18	20,42
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	20,21	21,37
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	19,73	20,76
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	20,12	18,15
Premie (+) / discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	5 %	- 11 %

Resultaten

Huurinkomsten:
€ 41,2 miljoen



Brutodividenduitkering:
€ 1,76



HET BRUTODIVIDEND VAN INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES BEDRAAGT € 1,76 PER AANDEEL VOOR BOEKJAAR 2012 WAARMEE HET OP BASIS VAN DE SLOTKOERS OP 31 DECEMBER 2012 EEN BRUTODIVIDENDRENDEMENT VAN 8,7 % BIJDT

Resultaten

in duizenden €	2012	2011
Huurinkomsten	41.207	38.587
Met verhuur verbonden kosten	49	-76
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	1.097	2.435
Vastgoedresultaat	42.353	40.946
Vastgoedkosten	-4.759	-5.145
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.577	-1.244
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	36.017	34.557
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	140	64
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.953	2.294
Ander portefeuilleresultaat	-730	-2.478
Operationeel resultaat	21.474	34.437
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-11.156	-12.018
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-3.128	-4.175
Belastingen	-35	-227
Nettoresultaat	7.155	18.017
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	24.826	21.707
Portefeullieresultaat	-14.543	-120
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-3.128	-4.175
Andere niet-uitkeerbare elementen (dochtervennootschappen)	0	605
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	1,75	1,56
Brutodividend per aandeel (€)	1,76	1,73
Nettodividend¹ per aandeel (€)	1,32	1,37

¹ Ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 (B.S. 31 december 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbelevaks vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Financiële kalender

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2012:	vrijdag 8 februari 2013
Algemene vergadering van aandeelhouders:	woensdag 24 april 2013 om 16u30
Betaalbaarstelling dividend:	
Ex dividend date 2012	maandag 29 april 2013
Record date dividend 2012	donderdag 2 mei 2013
Uitbetaling dividend 2012	vanaf vrijdag 24 mei 2013
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2013:	dinsdag 7 mei 2013
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2013:	dinsdag 30 juli 2013
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2013:	vrijdag 25 oktober 2013



Mechelen Business Tower
12.917 m²



Woluwe Garden - 25.074 m²
Sint-Stevens-Woluwe




Inhoudsopgave

Brief aan de aandeelhouders	12		
Verlag van de raad van bestuur	14	Financieel verslag	114
Profiel	15	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	116
Investeringsbeleid	16	Geconsolideerd globaalresultaat	117
Corporate governance verklaring	18	Geconsolideerde balans	118
Duurzaam en maatschappelijk ondernemen	35	Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	120
Verlag van het directiecomité	38	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	122
De markt van kantoren en logistiek vastgoed	39	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	123
Belangrijke ontwikkelingen in 2012	46	Verlag van de commissaris	166
Financiële resultaten	56	Enkelvoudige jaarrekening	
Financiële structuur	62	Intervest Offices & Warehouses nv	168
Winstbestemming 2012	66	Algemene inlichtingen	172
Vooruitzichten voor 2013	67	Identificatie	173
Verlag betreffende het aandeel	68	Uittreksel uit de statuten	176
Beursgegevens	69	Commissaris	179
Dividend en aantal aandelen	73	Liquidity provider	179
Aandeelhouders	74	Vastgoeddeskundigen	179
Financiële kalender	75	Vastgoedbeheerders	179
Vastgoedverslag	76	Vastgoedbevak - wettelijk kader	180
Samenstelling van de portefeuille	77	Verklaring bij het jaarverslag	181
Overzicht van de portefeuille	85	Begrippenlijst	182
Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	86		
Beschrijving van de kantoorportefeuille	88		
Beschrijving van het logistiek vastgoed	100		



Brief aan de aandeelhouders



Geachte aandeelhouder,

Vastgoedbevak Intervest Offices & Warehouses heeft in 2012 opnieuw haar positie in logistiek vastgoed verder uitgebreid. Inmiddels bestaat reeds 39 % van de vastgoedportefeuille uit kwalitatief logistiek vastgoed op goede locaties waardoor Intervest Offices & Warehouses de 2^e grootste investeerder in logistiek vastgoed in België² is geworden.

De markt van het logistiek vastgoed heeft relatief goed weerstand geboden aan de moeilijke economische omstandigheden. Ondanks de crisis en het afgenomen transactievolume is de belangstelling voor beschikbare ruimtes bevredigend gebleven. De algemene vraag op de markt is weliswaar lager dan in 2011 maar we zijn er toch in geslaagd om enkele mooie transacties te realiseren.

Naast de uitbreiding van onze site in Oevel met een oppervlakte van circa 5.000 m² zijn zowel de huurovereenkomst met Estée Lauder als UTi Belgium verlengd aan gunstige voorwaarden met respectievelijk 4,5 en 6 jaar, tot einde 2023.

Met de groep PSA is een leasingovereenkomst getekend met een duur van 15 jaar om het voorste gedeelte van het gebouw Neerland 1 in Wilrijk, gelegen in de directe omgeving van Ikea, te verbouwen tot de nieuwe Antwerpse showroom en werkplaats voor Peugeot en dit ter vervanging van hun huidige vestiging aan de Karel Oomsstraat in Antwerpen.

Beide transacties zijn belangrijk omwille van de lange termijn cashflow maar tonen ook aan dat Intervest Offices & Warehouses in het logistiek vastgoed erkend wordt als een vastgoedpartner die oplossingen kan bieden in complexere tailormade dossiers.

Voor de kantoorportefeuille heeft de focus het afgelopen jaar vooral op de continuïteit van de huurovereenkomsten gelegen. In moeilijke marktomstandigheden en volle economische crisis, waar de vraag naar kantoren het laat afweten zijn we erin geslaagd om de bezettingsgraad van onze kantoorportefeuille te laten toenemen met 1 % tot 85 %. De belangrijkste transactie van 2012 is de verlenging van de huurovereenkomst met onze grootste huurder PwC in het gebouw Woluwe Garden. Vanaf 1 januari 2013 is een nieuwe huurovereenkomst ingegaan voor dezelfde oppervlakte (21.272 m², inclusief archiefruimte 23.712 m²) voor een vaste looptijd van 9 jaar. Gezien de moeilijke kantoormarkt zullen hierdoor de huurinkomsten op jaarbasis dalen met circa € 1,4 miljoen, maar daar staat echter tegenover dat onze cashflow voor 9 jaar verzekerd is.

Door deze verhuringen en verlengingen, zowel in de logistieke als de kantoorportefeuille, is de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten van de bevak in 2012 gestegen van 3,7 jaar naar 4,5 jaar.

In 2012 is er in de media veel aandacht geweest voor de moeilijke kantoormarkt en het structurele overaanbod aan kantoren. De kantoormarkt is al langer dan vandaag in belangrijke mate een vervangingsmarkt waarbij vaak nog relatief recente kantoren worden verlaten voor nieuwe kantoren die vaak op maat van grote corporates worden ontwikkeld. Zo heeft ook onze huurder Deloitte besloten om haar gebouwen in Diegem op termijn te verlaten en te verhuizen naar een nieuw te ontwikkelen gebouw, enkele kilometers verderop op de luchthaven. De overeenkomsten met Deloitte lopen tot begin 2016 en langer, zodanig dat er ruim tijd is om deze gebouwen opnieuw te commercialiseren. Gezien de locatie van deze site vlakbij het station van Diegem en de kwaliteit van de gebouwen (BREEAM-Very Good), bieden onze gebouwen een uitstekende opportuniteit om tegemoet te komen aan een eventuele vraag naar een grote kantooroppervlakte.

Gezien het algemene overaanbod van kantoren in de omgeving van Brussel zal de druk op de huurprijzen nog gedurende meerdere jaren aanhouden. Prijsdruk gecombineerd met wijzigende eisen van gebruikers van kantoren inzake duurzaamheid en evoluties van de kantooromgeving maakt dat we de komende jaren voor grote

HET BRUTODIVIDEND VAN INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES STIJGT IN 2012 NAAR € 1,76 PER AANDEEL (€ 1,73 IN 2011).

DE GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN VAN DE BEVAK IS IN 2012 GESTEGEN VAN 3,7 JAAR NAAR 4,5 JAAR DOOR DE VERLENGING VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN MET O.A. PWC, ESTÉE LAUDER EN UTI BELGIUM.

DE TOTALE BEZETTINGSGRAAD VAN INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES IS STABIEL GEBLEVEN IN 2012 EN BEDRAAGT 86 %. DE BEZETTINGSGRAAD VAN DE KANTOORPORTEFEUILLE IS IN 2012 TOEGENOMEN MET 1 % TOT 85 %.

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES HEEFT IN 2012 HAAR VASTGOEDPORTEFEUILLE UITGEBREID MET € 15 MILJOEN OF 2,6 %, VOORNAMELIJK IN HET LOGISTIEKE SEGMENT.

DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN IS IN 2012 GEDAALD MET € 14 MILJOEN³ OF 2,4 %, HOOFDZAKELIJK IN HET KANTOORSEGMENT.

uitdagingen staan om op gepaste wijze met de kantoormarkt en onze kantoorgebouwen om te gaan. Inzake duurzaamheid gaat onze aandacht al enkele jaren vooral naar energieperformantie van technische installaties. Ook in de komende jaren is een programma voorzien waarbij de rentabiliteit van de verwarmings- en koelinstallaties van onze nochtans relatief recente gebouwen zal verbeteren.

Het afgelopen jaar heeft Intervest Offices & Warehouses in Mechelen “RE:flex” geopend, een hoogtechnologische business hub die optimaal inspeelt op het concept van het Nieuwe Werken en de vernieuwende kantoorconcepten die daarmee gepaard gaan. RE:flex speelt in op de groeiende behoeften rond flexibiliteit en samenwerking in een professionele omgeving. Met een membership kaart krijgt men toegang tot een “(derde) werkplek”.

Deze inspanningen, eveneens als een verdere ontwikkeling van het succesvolle concept van “turn key solutions”, moeten er voor zorgen dat de bevak competitief blijft.

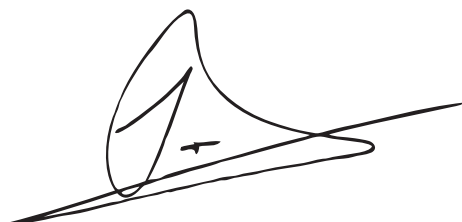
Wij zijn verheugd dat ondanks de aanhoudende economische crisis we erin slagen om het jaar af te sluiten met een beter operationeel uitkeerbaar resultaat dan het afgelopen jaar. Naast een stijging van de huurinkomsten door acquisities en lagere vastgoedkosten heeft de verlaging van de interestlasten van de bevak als gevolg van de inwerkingtreding van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten, in belangrijke mate mee bijgedragen tot de verbetering van het resultaat ten opzichte van 2011. Per aandeel kunnen wij u hierdoor voor boekjaar 2012 een brutodividend aanbieden van € 1,76 (€ 1,73 voor boekjaar 2011) of een stijging met 2 %.

In het komende jaar 2013 zal de bevak naast de uitbreiding van de site UTi Belgium/Estée Lauder in Oevel en het project PSA in Wilrijk focussen op strategische desinvesteringen en meer algemene versterking van haar positie in logistiek vastgoed.

Wij danken u voor het vertrouwen in ons beleid en danken 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



² Bron: Expertise Top 100 - Investors Directory 2013.

³ Bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2011.



1

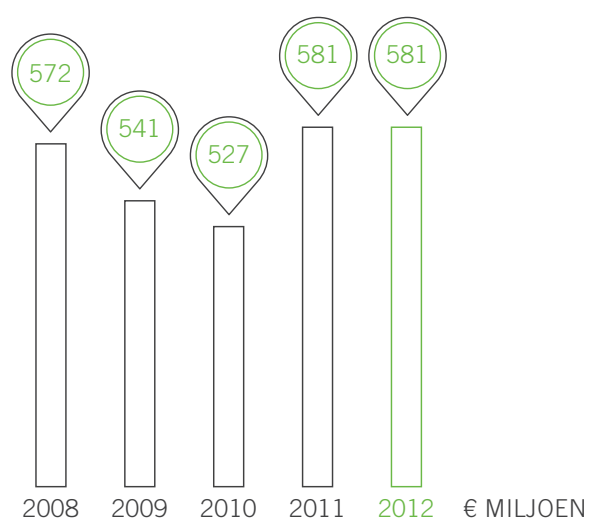
VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Profiel

Intervest Offices & Warehouses belegt in België in kantoorgebouwen 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

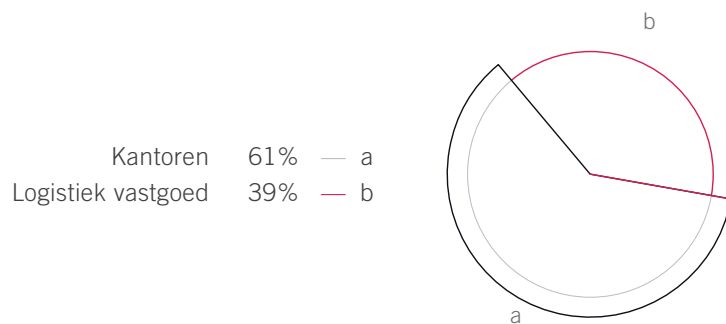
strategische locaties buiten het centrum van steden. Ter optimalisatie van het risicoprofiel bestaat de mogelijkheid om ook investeringen in stadscentra in overweging te nemen.

Evolutie van de reële vastgoedwaarde



DE PORTEFEUILLE BESTAAT OP 31 DECEMBER 2012 VOOR 61 % UIT KANTOREN EN 39 % UIT LOGISTIEK VASTGOED. DE TOTALE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN PER 31 DECEMBER 2012 BEDRAAGT € 581 MILJOEN

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

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

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 herstellingswerken 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 hightech gebouwen verstaan. In residentieel onroerend goed en in winkels wordt in principe niet geïnvesteerd.

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

OP 31 DECEMBER 2012 IS DE FREE FLOAT VAN HET AANDEEL VAN INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES 45,2 %

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.

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 vastgoedbevaks 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.



Sky Building - 5.700 m²
Berchem

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 website van het Belgisch Staatsblad, en op www.corporategovernancecom-mitte.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

Daniel van Dongen

Bestuurder

- Adres:
Tulpweg 23 - 2241 VM Wassenaar
Nederland
- Termijn:
April 2015
- Functie:
Chief financial officer NSI
- Aanwezigheid: 8/8

Johan Buijs

Bestuurder en effectieve leider (conform art 39 van de Wet van 3 augustus 2012)

- Adres:
Ijsseldijk 438 - 2921 BD Krimpen a/d IJssel
Nederland
- Termijn:
April 2015
- Functie:
Chief executive officer NSI
- Aanwezigheid: 8/8

Thomas Dijkstra

Bestuurder

- Adres:
Wagnerlaan 23 - 3723 JT Bilthoven
Nederland
- Termijn:
April 2015
- Functie:
Voorzitter van het
investeringscomité NSI
- Aanwezigheid: 4/6



Paul Christiaens

Voorzitter - Onafhankelijk bestuurder

- Adres:
Vijverstraat 53 - 3040 Huldenberg
België
- Termijn:
April 2013
- Functie:
Bestuurder van vastgoedvennootschappen
- Aanwezigheid: 8/8

Nick van Ommen

Onafhankelijk bestuurder

- Adres:
Beethovenweg 50 -
2202 AH Noordwijk aan Zee
Nederland
- Termijn:
April 2013
- Functie:
Bestuurder van vennootschappen
- Aanwezigheid: 7/8

Jean-Pierre Blumberg

Onafhankelijk bestuurder

- Adres:
Plataandreef 7 - 2900 Schoten
België
- Termijn:
April 2013
- Functie:
Managing partner Linklaters LLP
- Aanwezigheid: 8/8

Raad van bestuur

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2012 uit zes 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.

De raad van bestuur heeft in het jaar 2012 acht maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2012 zijn:

- ✓ goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- ✓ goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- ✓ goedkeuring van de budgetten 2012 en het businessplan 2013
- ✓ bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, e.d.)
- ✓ de uitgifte van een keuzedividend in het kader van het toegestaan kapitaal

Auditcomité

Het auditcomité heeft in 2012 bestaan uit drie onafhankelijke bestuurders:

- ✓ Nick van Ommen (voorzitter)
- ✓ Jean-Pierre Blumberg
- ✓ Paul Christiaens

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2012 allen aan de negen onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd.

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.

Het auditcomité heeft in het jaar 2012 vier maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2012 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.

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

Directiecomité

Het directiecomité is in 2012 als volgt samengesteld:

- ✓ Bvba Jean-Paul Sols, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, chief executive officer, voorzitter van het directiecomité
- ✓ Inge Tas, chief financial officer
- ✓ Bvba Luc Feyaerts, vast vertegenwoordigd door Luc Feyaerts, chief operating officer, met ingang van 1 juli 2012
- ✓ Johan Buijs, bestuurder

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

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen 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 39 van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

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.



Het directiecomité
Johan Buijs, Inge Tas, Jean-Paul Sols en Luc Feyaerts

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 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles 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 dien-aangaande 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 vastgoedbevak 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 2012.



Exiten - 3.943 m²
Zellik

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 te 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 aange trokken 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.



Inter Access Park - 6.869 m² - Dilbeek

Basisvergoeding 2012

✓ bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders bedraagt in 2012 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 2012 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité, bedraagt € 400.841 waarvan € 178.320 voor de voorzitter van het directiecomité en in totaal € 222.521 voor de andere twee bezoldigde leden van het directiecomité (kosten wagen, onkostenvergoeding en pensioenplan voor de cfo inbegrepen; coo Luc Feyaerts bvba, vast vertegenwoordigd door Luc Feyaerts is benoemd vanaf 1 juli 2012). 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 2012 uitbetaalde bonus over 2011

De twee leden van het directiecomité, uitgezonderd de bestuurder, kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 24.000. De hoogte van de toe te kennen bonus is vastgesteld aan de hand van meetbare criteria verbonden aan vooraf afgesproken prestaties.

In 2011 lagen deze criteria op het gebied van verhuuringen, acquisities van vastgoed, marketing en herfinanciering van kredieten. Op basis van de in 2011 gerealiseerde doelstellingen is in 2012 een bonus toegekend van in totaal € 24.000. 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 2011 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Basisvergoeding 2013 en bonus over 2012

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van de hierboven genoemde vergoedingen over 2012.

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 2,23 % per 1 januari 2013. Voor Luc Feyaerts bvba, vast vertegenwoordigd door Luc Feyaerts, die benoemd is tot lid van het directiecomité met ingang van 1 juli 2012 zal de eerste indexatie van de vaste vergoeding plaatsvinden op 1 januari 2014.

De drie leden van het directiecomité, uitgezonderd de bestuurder, kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 49.500. In 2012 liggen de bonuscriteria op het gebied van operationeel uitkeerbaar resultaat, verhuuringen en bezettingsgraad. Op basis van de in 2012 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 39.556. Over 2012 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 en de coo) tot achttien maanden (voor de ceo) vaste vergoeding (behoudens grove nalatigheid of opzettelijke fout in welke gevallen geen vergoeding verschuldigd zal zijn).

Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses heeft in 2012 eens te meer aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest Offices & Warehouses onderhevig is.

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

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**

De keuze van het type vastgoed waarin belegd wordt, houdt het risico in van toekomstige negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Indien de vraag naar het gekozen type vastgoed zou afnemen door o.a. verslechterende economische omstandigheden, overaanbod op bepaalde vastgoedmarktsegmenten of wijzigende gebruiken in de duurzaamheidsstandaard van de gebouwen (zoals energieprestatie) of in de samenleving (zoals E-commerce, E-working, enz), kan dit een negatieve weerslag hebben op de waardering van het vastgoed en de gegenereerde inkomsten.

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 2012 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 7,6 % naar 8,6 % gemiddeld), de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 67 miljoen of 12 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 7 % tot 58 % (zie dienaangaande eveneens de "Sensitiviteitsanalyse" zoals opgenomen in het Vastgoedverslag).

✓ **Tijdstip van investeren en desinvesteren**

Het tijdstip van transactie (investeren of desinvesteren van vastgoed) houdt het risico in dat bij een foute timing van een transactie in de conjunctuurcyclus, vastgoed gekocht kan worden aan een te hoge prijs t.o.v. de waarde, respectievelijk verkocht kan worden aan een te lage prijs t.o.v. de waarde. Dergelijke foute timing van transactie levert het risico op dat het effectieve rendement op de (toekomstige) huurinkomsten onder druk komt te staan en de vastgoedportefeuille substantieel zou kunnen afgewaardeerd worden, met onder meer een negatieve impact op de schuldgraad tot gevolg.

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 investe-

ringsmarkt 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 gevoerd worden 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**

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 vastgoedtechnische kenmerken zoals bodemverontreiniging en energieprestatie.

Bij Intervest Offices & Warehouses zijn er interne controlemaatregelen 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 consultants.

✓ Verhuurrisico

Het verhuurrisico betreft het risico dat een gebouw niet kan worden verhuurd tegen de vooraf ingeschatte huurprijs (al dan niet resulterend in leegstand). Dit heeft tot gevolg dat de bevak geconfronteerd wordt met een daling van de huurinkomsten en een stijging van de vastgoedkosten die de eigenaar dient ten laste te nemen, zoals niet-doorberekende servicekosten door leegstand. Dit resulteert in het algemeen in een daling van de reële waarde van het vastgoed en een lager dan verwacht operationeel uitkeerbaar resultaat en portefeuilleresultaat.

Deze risico's worden beïnvloed door 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 vastgoedschatters). 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. Verder bevatten de huurovereenkomsten van de bevak een clause voor automatische jaarlijkse indexatie van de huurprijzen conform de gezondheidsindex.

De activiteiten en de resultaten van Intervest Offices & Warehouses hangen voor een deel samen met de evolutie van de algemene econo-

mische 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 2012 is de bezettingsgraad van Intervest Offices & Warehouses 86 % wat stabiel is ten opzichte van 31 december 2011. Voor de kantoorportefeuille die 61 % van de reële waarde van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, bedraagt de bezettingsgraad op 31 december 2012 85 % (84 % eind 2011) en voor de logistieke portefeuille die 39 % van de reële waarde van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, bedraagt de bezettingsgraad op 31 december 2012 89 % (91 % eind 2011).

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 huurcontracten in de volledige vastgoedportefeuille zijn goed verspreid over de komende jaren. De gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 januari 2013) tot de eerstvolgende vervaldag bedraagt 4,5 jaar (3,7 jaar per 1 januari 2012). Voor kantoren en logistiek opgesplitst is dit respectievelijk 4,3 en 4,7 jaar tot de eerstvolgende vervaldag.

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 globale recurrente huurinkomstestroom, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 januari 2013) gemiddeld pas over 5,0 jaar. De contracten die vervallen in de periode 2013 - 2015 zijn dus vooral kleinere oppervlaktes, die een beperkter risico inhouden op de totale huurinkomsten van de bevak. In de kantoormarkt waarin de vastgoedbevak actief is, zijn de huurcontracten vaak van het type 3/6/9, wat betekent dat voor dergelijk type contracten de gemiddelde huurperiode tot eerstvolgende vervaldag hoogstens 3 jaar kan bedragen.

Voor logistieke panden is er eenzelfde tendens als voor kantoren, met name dat per 1 januari 2013 voor de grote huurders (boven 10.000 m² opslag) die 81 % van de logistieke portefeuille uitmaken de eerstvolgende vervaldag gemiddeld pas over 4,9 jaar ligt.

2. Risicospreiding naar huurders en kwaliteit van de huurders

De huurinkomsten van de bevak zijn verspreid over meer dan 180 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 48 % van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns.

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2003-2012 slechts 0,24 % 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 herverhuring 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 gebouwen⁴

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 2012 11,4 % wat in lijn ligt met de globale Brusselse kantoormarkt waar de leegstand momenteel 10,6 % bedraagt. Voor de Brusselse perifere kantoormarkt geldt zelfs een leegstandspercentage van 20 % op het einde van 2012.

In Mechelen, waar zich 48 % van de kantoorportefeuille van de bevak bevindt, heeft zich in 2012 de hoogste opname van kantooroppervlakte voorgedaan sinds 2001 (33.000 m²). De leegstand in de kantoren van de bevak in Mechelen is op 31 december 2012 23 %, voornamelijk door de leegstand in de Mechelen Campus Toren. In deze toren is in juni 2012 de "RE:flex, flexible business hub" geopend op het gelijkvloers. Deze hub (een flexibele "(derde) werkplek") is een hoogtechnologisch vernieuwend kantoorconcept en is volledig uitgetekend en ontworpen door de bevak.

In de Antwerpse kantoormarkt heeft zich in 2012 een opname van kantooroppervlakte van 105.000 m² voorgedaan, wat hoger is dan het gemiddelde op 10 jaar. De leegstand van de globale Antwerpse kantoormarkt wordt geschat op 12 % op 31 december 2012, te vergelijken met een leegstand in de kantoren van de bevak in Antwerpen van 1 % op 31 december 2012.

87 % 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. 13 % van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel.

✓ Kostenbeheersingsrisico

Het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen.

Binnen Intervest Offices & Warehouses zijn verschillende interne controlematregelen 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. Bovendien wordt het kostenbeheersingsrisico gemonitord door het tijdig opstellen en nauwgezet opvolgen van investeringsbudgetten op lange termijn voor grondige renovaties en vernieuwingen van het vastgoed.

⁴ Bron voor de marktgegevens: Cushman & Wakefield, rondetafelgesprek 10 januari 2013.

De 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**

Het risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en van grote werken betreft het risico dat een gebouw niet meer kan worden verhuurd tegen de vooraf ingeschatte huurprijs (al dan niet resulterend in leegstand) of dat aanzienlijke kosten en investeringen nodig zijn om deze huurprijs te realiseren. Dit heeft tot gevolg dat de bevak geconfronteerd wordt met een daling van de huurinkomsten, een stijging van de onderhouds- en renovatiekosten, een toename van de niet-doorberekende servicekosten door leegstand, een daling van de reële waarde van het vastgoed door leegstand en een lager dan verwacht operationeel uitkeerbaar resultaat en portefeuilleresultaat.

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**

Het debiteurenrisico betreft het risico dat de bevak een gebouw niet wenst te verhuren tegen de vooraf ingeschatte huurprijs aan een bepaalde huurder (resultierend in een hogere leegstand) of dat de huur niet (meer) kan worden geïnd. Dit heeft tot gevolg dat de bevak geconfronteerd wordt met een daling van de huurinkomsten, de afboeking van niet geïnde handelsvorderingen, een stijging van de niet-doorberekende servicekosten door leegstand, een daling van de reële waarde van het vastgoed door leegstand en een lager dan verwacht operationeel uitkeerbaar resultaat en portefeuilleresultaat.

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 en voor logistieke gebouwen 3 maanden. Op 31 december 2012 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 5,4 maanden (of circa € 12,7 miljoen). Voor de logistieke portefeuille op 31 december 2012 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties 3,4 maanden (of circa € 4,5 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 2003-2012 slechts 0,24 % van de totale omzet.

De financiële en vastgoedportefeuille-administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden. Op 31 december 2012 bedraagt het openstaand aantal dagen klantenkrediet slechts 8 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 € 499 miljoen tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 581 miljoen op 31 december 2012 (weliswaar gronden inbegrepen). De verzekerde waarde voor de kantoren bedraagt € 356 miljoen en voor de logistieke portefeuille € 143 miljoen. Voor de inproductiviteit 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 € 880 miljoen. Deze verzekerde waarde wordt gesplitst in € 701 miljoen voor de kantoren en € 179 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.

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbevak overgenomen worden bij wijze van fusie wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing altijd kan wijzigen. Deze "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of BTW en verschilt van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de bevak conform IAS 40.

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, het risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen en het risico verbonden aan de kapitaalmarkten.

✓ **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 portefeuille 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 informatieverstopping, 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 marktstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijn kredietovereenkomsten op 31 december 2012 is 2,8 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 2012. 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 vervroegd terugbetaald.

Intervest Offices & Warehouses is beperkt in zijn ontleningscapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de vastgoedbevaks toestaat. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van Intervest Offices & Warehouses bedraagt, binnen de limieten van de ratio van 65 %, die wettelijk is vastgelegd, ongeveer € 235 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 2012 heeft Intervest Offices & Warehouses € 24 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. Op 31 december 2012 liggen de rentevoeten op de kredieten van de bevak vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 3,0 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, KBC Bank nv, Belfius Bank en Verzekeringen 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.

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 € 0,8 miljoen op 31 december 2012.

✓ **Risico verbonden aan de kapitaalmarkten**

Het risico verbonden aan de kapitaalmarkten houdt in dat de bevak blootgesteld is aan een risico op de schuldkapitaalmarkt van herfinanciering van de obligatielening uitgegeven in juni 2010 met vervaldatum op 29 juni 2015. Dit heeft tot gevolg dat de herfinanciering van de obligatielening in 2015 mogelijks aan een hogere dan de huidige rentevoet dient plaats te vinden, wat leidt tot stijgende financieringskosten en een lager operationeel uitkeerbaar resultaat.

De bevak loopt verder het risico om in 2015 uitgesloten te worden van de internationale schuldkapitaalmarkt indien beleggers zouden vrezen dat de kredietwaardigheid van de vennootschap onvoldoende is om de jaarlijkse rentebetalingverplichting en de terugbetalingsverplichting op vervaldatum van het financieel instrument te voldoen. Ook bestaat het risico dat de schuldkapitaalmarkt op dat ogenblik te volatiel zal zijn om beleggers er toe aan te zetten obligaties van de bevak te verwerven.

De bevak tracht dit risico te beperken door op proactieve basis goede relaties te onderhouden met haar huidige en potentiële obligatiehouders en aandeelhouders (met inbegrip van de referentie aandeelhouder NSI nv), alsook met haar huidige en potentiële bankiers. Hoewel het wettelijk statuut van vastgoedbevak een schuldgraad van 65 % toelaat, heeft de bevak als beleid de schuldgraad te handhaven tussen 50 % en 55 %.

Financiële verslaggevingrisico's en beheer

Het financiële verslaggevingsrisico betreft de kans dat de financiële verslaggeving van de bevak onjuistheden van materieel belang bevat waardoor stakeholders foutief zouden geïnformeerd worden over de operationele en financiële resultaten van de bevak, alsook het risico dat de door de regelgeving opgelegde timing inzake financiële verslaggeving niet wordt gerespecteerd. Hierdoor kan de bevak reputatieschade leiden en kunnen stakeholders beleggingsbeslissingen nemen die niet op de juiste gegevens gebaseerd zijn wat kan resulteren in claims ten aanzien van de bevak.

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.

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. Bovendien heeft de bevak adequate interne controlemechanismen ingevoerd, gebaseerd op het vier-ogen-principe, die het risico op niet integer handelen moeten beperken.

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 2012 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.



3T Estate - 8.757 m² - Vilvoorde

Duurzaam en maatschappelijk verantwoord 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, teneinde te komen tot een duurzame impact van haar activiteit op het milieu en de maatschappij. Zowel intern als extern dient hierbij uiteraard wel rekening te worden gehouden met de huidige economische realiteit.

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 daarom stapsgewijs en steeds verdergaand een duurzame werkwijze doorgevoerd, waarbij het uitgangspunt de tevredenheid en de prestaties van de huurder blijft. Een voorbeeld van deze stapsgewijze methode is de installatie van warmterecuperatiesystemen in plaats van de traditionele verwarmingsinstallaties bij renovatiewerken, wat reeds bij verschillende kantoorgebouwen en logistieke gebouwen is toegepast.

Analyse van de duurzaamheidsprestaties van de gebouwen

Sinds 2009 certificeert Intervest Offices & Warehouses stelselmatig en stapsgewijs de gebouwen binnen haar portefeuille op hun milieuprestaties. Dit gebeurt 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.

In 2012 is het certificeringsproces van de individuele gebouwen van Intervest Offices & Warehouses opnieuw gecontinueerd en zijn de audits voor de gebouwen West-Logistics in Oevel en Mechelen Campus Toren

verder gezet. In totaal heeft de bevak hiermee al 18 % van haar portefeuille gecertificeerd op basis van de BREEAM-In-Use methodiek. In 2013 zal dit certificeringsproces worden verdergezet en zullen opnieuw verschillende gebouwen op basis van deze methodiek worden beoordeeld.

De resultaten van deze verschillende gebouwaudits liggen in de lijn van de verwachtingen vooraf, omdat met name de kwalitatieve gebouwen met grote huurdersresponsabiliteit goed scoren. De duurzame prestaties van een gebouw worden immers in belangrijke mate bepaald door de gebruiker, wat onder meer resulteert in een bovengemiddelde score van de gebouwen gehoord door Deloitte, PwC en Fiege.

Duurzaamheid in het operationeel beheer

In het operationeel beheer van haar portefeuille focust Intervest Offices & Warehouses zich op een 4-tal domeinen ten aanzien van duurzaamheid: energie-efficiëntie, hernieuwbare energie, afvalverwijdering en welzijn van haar gebruikers.

1. In het domein van **energie-efficiëntie** 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 haar energiebronnen.

Bij de heraanbesteding van de technische onderhoudscontracten van het merendeel van de kantorenportefeuille in 2012 zijn de vereisten ook op dit vlak verstrengd. Zo dienen de verschillende onderhoudsfirma's de verbruiken continu te monitoren en kunnen afwijkingen van het normverbruik van meer dan 10 % nu zelfs aanleiding geven tot verbreking van de overeenkomst.

2. Op het vlak van **hernieuwbare energie** heeft Intervest Offices & Warehouses er resoluut voor gekozen om deze energievorm maximaal aan te wenden voor zowel consumptie als opwekking. 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 en tenminste tot 2015 uitsluitend op elektriciteit opgewekt uit duurzame bronnen.

Daarnaast zijn op verschillende daken van de logistieke gebouwen van Intervest Offices & Warehouses installaties gerealiseerd voor opwekking van elektriciteit door middel van zonne-energie. Verdeeld over 5 sites zijn op een dakoppervlakte van in totaal 144.000 m² fotovoltaïsche installaties geplaatst met een totaal geïnstalleerd vermogen van 9.1 megawatt piek (MWp). Dit levert een totale CO₂-reductie op van ongeveer 2.300 ton per jaar, en resulteert tegelijkertijd ook in een lagere energiefactuur voor de huurders.

3. In het dagelijks beheer van de portefeuille wordt in quasi alle gebouwen een systeem van gescheiden **afvalverwijdering** 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).
4. In het domein van **welzijn** van haar huurders ten slotte, 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 worden naast de wettelijke keuringen daarom voor alle multi-tenant gebouwen evacuatieprocedures uitgeschreven, waarbij jaarlijks gemeenschappelijke evacuatieoefeningen worden georganiseerd en regelmatig de huurderstevredenheid wordt gemeten.

Omschakeling naar milieuvriendelijk materiaalgebruik

Hoewel de gebouwen uit de kantoorportefeuille van Intervest Offices & Warehouses overwegend na 2000 zijn opgericht, wordt in een deel van de gebouwen nog gebruik gemaakt van niet-milieuvriendelijke koelmiddelen voor de airconditioning installaties. Er wordt namelijk in veel gebouwen nog gebruik gemaakt van het vroeger gangbare koelmiddel R22, waarvan de toepassing vanaf 2015 sterk wordt beperkt.

Om hierop te anticiperen is Intervest Offices & Warehouses reeds in 2011 begonnen met de vervanging van dit koelmiddel, waarbij tegelijkertijd ook de rendementsprestaties van de installaties geoptimaliseerd zijn. Zo zijn in 2011 reeds installaties van verschillende gebouwen in Vilvoorde en Mechelen omgevormd, wat in 2012 voor andere gebouwen is verdergezet. Zo is in Vilvoorde 3T Estate zowel de binnen- als de buiteninstallatie van de koeling vervangen, waarbij op hetzelfde moment een nieuwe

luchtgroep met warmterecuperatie is geïnstalleerd. Daarnaast zijn in het grootste kantoorgebouw van de bevak in Antwerpen de koelgroepen op het dak vervangen door een frequentie-gestuurd systeem, wat een aanzienlijke energiereductie oplevert.

Bij grote inrichtingswerken binnen de bestaande kantoren wordt eveneens zoveel mogelijk gebruik gemaakt van milieuvriendelijke materialen en technieken. Zo is bij de inrichting van het RE:Flex center in Mechelen cradle-to-cradle tapijt toegepast, zijn duurzame wandsystemen geïnstalleerd en is uitsluitend gebruik gemaakt van "Full Life Cycle Engineered" meubilair van Steelcase. Bij de inrichting van de nieuwe kantoren van DLA Piper in Antwerpen is ook gebruik gemaakt van cradle-to-cradle tapijt en zijn wanden met een life-cycle-garantie geïnstalleerd.



2



VERSLAG VAN HET DIRECTIECOMITE



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 2012

Op 10 januari 2013 heeft Intervest Offices & Warehouses haar twee vastgoeddeskundigen rond de tafel samengebracht om de huidige investerings- en verhuurmarkt te bespreken.

Gesprekspartners:

- ✓ Frank Weyers, Arnaud van de Werve, Pierre-Paul Verelst (Jones Lang Lasalle)
- ✓ Kris Peetermans, Matthias Gerits, Jef Van Doorslaer (Cushman & Wakefield)
- ✓ Jean-Paul Sols, Luc Feyaerts, Marco Hengst (Intervest Offices & Warehouses)

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



SAMENVATTING

De mening van de vastgoeddeskundigen van Intervest Offices & Warehouses over de evoluties op de investerings- en verhuurmarkt van kantoren en logistiek vastgoed in 2012:

“De kantoormarkt als geheel en de Brusselse periferie in het bijzonder blijft duidelijk een huurdersmarkt.

Op de huurmarkt van het logistiek vastgoed is de opname van oppervlakten in 2012 ruimschoots onder het vijfjaarlijks gemiddelde gebleven. De huurprijzen zijn er stabiel.

Op de investeringsmarkt is er voor kantoren enkel interesse voor absolute core producten. Ook voor logistiek vastgoed is het investeringsvolume sterk teruggelopen in 2012.”

Huurmarkt kantoren

De algemene trend in 2012

Na een zeer zwak eerste kwartaal presteert de kantoormarkt in 2012 op een redelijk niveau met een take-up van 430.000 m² in de Brusselse markt. Dit cijfer ligt echter nog steeds duidelijk onder het 10-jaar gemiddelde met een opname van circa 500.000 m² in de Brusselse kantoormarkt. Positief is echter dat deze opname met 19 % is gestegen ten opzichte van 2011, toen er hier slechts een take-up van 360.000 m² kon worden genoteerd. Brussel presteert hiermee op haar 'natuurlijke' positie tussen de 5e en 10e plaats in de ranglijst van grootste Europese kantoorsteden. In de verschillende kantoormarkten in België samen is in 2012 een totale take-up van 655.000 m² kantooroppervlakte gerealiseerd.

De reden voor deze bescheiden take-up is, dat er geen grote transacties zijn geweest van de publieke sector (behalve 2 met de Europese Commissie) en slechts een enkele grote corporate transactie van 34.000 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 geen negatieve invloed op de gemiddelde leegstandsgraad in de Brusselse kantoormarkt. Meer nog, doordat een aantal verouderde kantoorgebouwen uit de kantoorvoorraad is teruggetrokken (hetzij door afbraak, hetzij door omvorming tot residentieel gebruik) is de leegstandsgraad in de gedecentraliseerde wijken gedaald en is er in het CBD zelfs een (beperkt) tekort aan grote kantooroppervlakten. De kantoormarkt als geheel en de Brusselse periferie in het bijzonder blijft echter duidelijk een huurdersmarkt.

De belangrijkste transacties in 2012 in de CBD-markt, de Brusselse periferie en de regionale markten

Hoewel nog steeds beperkt, zijn er in 2012 op de Brusselse kantoormarkt toch enkele grote kantooroppervlakten verhuurd. De belangrijkste transactie is de verhuring van het integrale 'Gateway'-gebouw

op Brussels Airport aan Deloitte voor een oppervlakte van circa 34.000 m², een project dat in 2016 gereed moet zijn. De andere grote verhuringen zijn voor rekening van de publieke sector en betreffen de verhuringen van 24.500 m² aan de Europese Commissie in het gebouw 'New Urban', 19.200 m² aan de Europese Unie in 'Covent Garden' en een uitbreiding van 12.000 m² door de Federale Politie in het 'Bel Air' gebouw in de Leopoldswijk. Alle andere verhuringen betreffen oppervlakten van minder dan 10.000 m², waarvan de verhuring van 6.700 m² aan Marsh in Veridis en 5.800 m² aan Levi Strauss en 5.400 m² aan ING Bank, beide in Airport Plaza, de belangrijkste waren.

Binnen de Brusselse kantoormarkt als geheel zijn er in 2012 duidelijke verschuivingen waar te nemen ten opzichte van de vorige jaren. Door verschillende belangrijke verhuringen in de periferie rond de luchthaven (Gateway, Airport Plaza en Corporate Village) heeft de periferie namelijk een belangrijk aandeel in de totaliteit ingenomen. Het is met een take-up van 125.000 m² namelijk zelfs de belangrijkste deelmarkt na de Leopoldswijk geworden. Bovendien zijn in de gebouwen Airport Plaza en Gateway goede huurvoorwaarden gerealiseerd, omdat het aanbod van bestaande nieuwe moderne kantoorgebouwen in de periferie zeer beperkt is en 'Gateway' op de luchthaven quasi het enige nieuwe project is.

Opvallend in 2012 is verder dat de regionale markten zeer goed presteren. De voornaamste private huurtransacties zijn namelijk in deze markten gerealiseerd met de verhuring van 12.000 m² aan Sanoma in Mechelen, 11.000 m² aan Suez aan het Kievitplein in Antwerpen, 10.000 m² aan Hobeco in Jambes en 8.000 m² aan BNP Paribas Fortis in Charleroi.

In de regionale markten waarin Intervest Offices & Warehouses actief is, bleef Antwerpen met 105.000 m² en 167 transacties constant en licht boven het 10-jarig gemiddelde. Naast de bovenvermelde transacties zijn de belangrijkste verhuringen in Antwerpen de huurhervernieuwing van 5.000 m² aan Kuwait Petroleum in Gateway House en 3.700 m² aan KPMG aan de Prins Boudewijnlaan. In Mechelen zijn dit de nieuwe verhuringen aan Eneco aan de Battelsesteenweg, Viabuild in Mechelen Campus en Biocartis in Intercity Business Park voor resp. 3.500 m², 2.700 m² en 2.600 m².

Evolutie van de huurprijzen

De huurprijzen voor kantoren zijn in 2012 in Brussel constant gebleven en zijn in de verschillende regionale markten met 2 tot 12 % gestegen ten opzichte van het vorige jaar. De enige uitzondering hierop is echter de regionale Mechelse markt, waar de gemiddelde huurprijs is teruggelopen en nu op een zelfde niveau ligt als Antwerpen.

Door een zeer beperkt aanbod van grote moderne gebouwen in zowel het CBD als in de periferie, wordt verwacht dat in 2013 de huurprijzen voor nieuwe klasse A gebouwen licht zullen stijgen, maar dat tegelijkertijd de huurprijzen voor de klasse B gebouwen onder druk zullen blijven staan.

Evolutie van de beschikbaarheidsgraad van de kantoormarkt in 2012

De beschikbaarheid van oppervlakte binnen de Brusselse kantoormarkt als geheel bedraagt in 2012 ongeveer 10 %. Dit varieert per deelmarkt van een lage beschikbaarheid van 5 à 6 % aan het Zuid-station, het Centrum en het Noordstation, tot een gemiddelde beschikbaarheidsgraad van 8 à 10 % in het CBD en de Louizawijk en een hoge beschikbaarheidsgraad van 14 % in de gedecentraliseerde zone. Vooral in deze laatst vermelde gedecentraliseerde zone is de beschikbaarheidsgraad afgenomen ten opzichte van eerdere jaren, omdat er voor verschillende gebouwen andere bestemmingen zijn gezocht. Zo is onder meer 26.000 m² aan Marcel Thiry omgevormd tot appartementen en is 14.000 m² in de Pléiades in Sint-Lambrechts-Woluwe herbestemd tot seniorenhuisvesting.

In de noordelijke periferie van Brussel blijft de beschikbaarheidsgraad zeer hoog op 20 %, al presteert de micromarkt rond de luchthaven wel goed. Dit laatste is te wijten aan een zeer beperkt aanbod van moderne klasse A gebouwen in de periferie. Er zijn namelijk geen nieuwe ontwikkelingen en bovendien verouderen kantoren dermate snel dat ze reeds 10 jaar na eerste ingebruikname beschouwd worden als klasse B gebouwen en na 15 jaar als klasse C.

Rondetafelgesprek met vastgoeddeskundigen



Effect op nieuwe ontwikkelingen

Door de hoge beschikbaarheidsgraad van 10 % van de Brusselse markt als geheel, en het negatieve effect daarvan op de huurprijzen, zijn de nieuwe speculatieve ontwikkelingen bijna volledig stilgevallen. In 2012 bedraagt dit namelijk slechts 20.000 m² en in 2013 is zelfs slechts 10.000 m² speculatieve kantoorontwikkeling gepland, terwijl er gemiddeld circa 300.000 m² nieuwe kantoren per jaar wordt opgeleverd en wordt toegevoegd aan de markt.

Duurzame kantoren

Goede prestaties op de duurzame aspecten van de kantoorgebouwen zijn voor de grote internationale corporate kantoorgebruikers inmiddels een absolute voorwaarde voor inhuurname geworden, al wordt dit nog onvoldoende gereflecteerd in de huurprijzen. Gebouwen die niet voldoen aan deze duurzaamheidseisen, worden door deze partijen dan ook nog nauwelijks in overweging genomen. Om het duurzame karakter van de gebouwen aan te tonen, worden daarom zowel nieuwe ontwikkelingen als ingrijpende renovaties steeds gecertificeerd (volgens de methodieken van BREEAM of HQE).

Voor de meeste kleinere en middelgrote bedrijven zijn echter de kosten van doorslaggevend belang en zijn duurzaamheid-certificaties van minder belang. Bijgevolg kan men verwachten dat de energieprestatie certificering van de gebouwen hier meer invloed zal hebben op de gebouwkeuze van de gebruiker, alhoewel dit in de huidige economische situatie niet zeer duidelijk is. Dergelijke certificering is reeds verplicht in het Brussels Gewest en zal ook in Vlaanderen worden ingevoerd.

Voor het bestaande patrimonium tot slot kunnen een aantal aspecten ten aanzien van duurzaamheid relatief eenvoudig worden verbeterd. Het is 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.

Huurmarkt semi-industriële en logistieke gebouwen

Algemene trend in 2012

Het jaar 2012 was een jaar met twee snelheden voor het marktsegment van semi-industriële en logistieke gebouwen. De ingebruikname van de semi-industriële gebouwen heeft een historisch recordniveau bereikt met een opname van meer dan 1.000.000 m² en ook de investeringen in dit deelsegment zijn in trek gebleven, maar de opname van logistieke oppervlakte heeft eerder zwak gepresteerd en ruimschoots onder het 10-jarige gemiddelde (in vergelijking met de topjaren 2007 en 2008).

Het deelsegment van de semi-industriële gebouwen heeft in 2012 op een historisch recordniveau gepresteerd met een totale take-up van meer dan 1.000.000 m². Opnieuw bestaat de take-up voor meer dan 50 % uit aankopen voor eigen gebruik in de Golden Triangle (driehoek Antwerpen-Brussel-Gent) en bijgevolg dus voor een minderheid uit inhuurnames. Deze totale ingebruikname ligt ver boven de 5-jarige gemiddelde opname van 720.000 m².

Door het uitblijven van grote logistieke herlokalisaties of concentratiebewegingen heeft de logistieke markt slechts een take-up van 550.000 m² bereikt, hetgeen ver onder het 5-jarige gemiddelde van 730.000 m² is. De reden voor deze bescheiden opname is de economische situatie in 2012 en de beperkte economische groei, waarmee de opname van logistieke oppervlakte sterk gecorreleerd is. Het merendeel (50 %) van de opname van de logistieke gebouwen is gerealiseerd op de logistieke as Antwerpen-Brussel en langs de logistieke assen Antwerpen-Limburg-Luik en de Waalse as (beide circa 20 %). Opvallend is dat op de as Antwerpen-Gent geen enkele logistieke transactie kan worden vastgesteld. Positief in deze markt is dat er quasi geen moderne logistieke oppervlakten van meer dan 20.000 m² beschikbaar zijn.

Belangrijkste transacties in de markt

Het volume van transacties in het deelsegment voor de semi-industriële gebouwen bereikte in 2012 een recordniveau, waarvan het merendeel aankopen voor eigen gebruik zijn. De meest opmerkelijke transacties zijn de aankoop van 19.000 m² door Lutex in Luik en de aankoop van een gebouw van 16.600 m² door

Fasalt in Marcinelle. Bij de inhuurname van semi-industriële gebouwen in de regio's waar Intervest Offices & Warehouses actief is, is de voornaamste transactie de inhuurname van 12.000 m² door Alltech Belgium in Houthulst.

In het deelsegment van logistieke gebouwen zijn de havengebonden transacties buiten beschouwing gelaten, de voornaamste transacties in 2012 de transactie van 53.000 m² aan Weerts in Herstal (Luik) als eigenaar-gebruiker, een sale-and-lease-back van 30.000 m² aan 2XL in Brugge en een transactie van 18.600 m² aan Vandeputte Safety in Puurs als eigenaar-gebruiker. Bij de inhuurnames van logistieke ruimten zijn dit 23.000 m² op Brucargo aan DHL Global Forwarding, 13.500 m² in Neder-Over-Heembeek aan MSF Supply en 13.000 m² in Opglabbeek aan Scania Spare Parts. Binnen de portefeuille van Intervest Offices & Warehouses bestaan de voornaamste transacties uit de huurverlenging van Fiege in Puurs voor een deel van 16.500 m² en een uitbreiding van Yusen Logistics van 6.200 m² in Herentals.

Evolutie van de huurmarkt

De huurprijzen van de logistieke oppervlakten zijn in 2012 stabiel gebleven ten opzichte van de voorgaande jaren en bevinden zich voor de belangrijkste assen 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 2012 geen speculatieve logistieke ontwikkelingen opgestart. Enkel bij een directe ingebruikname zijn ontwikkelingen opgestart (bijv. in Sint-Niklaas voor Lidl en in Grobbendonk voor Sumitomo). Er is dus met andere woorden geen additionele leegstand toegevoegd en de markt heeft opnieuw zelfregulerend gewerkt in 2012.

Door de economische situatie is de evolutie van de markt in 2013 nog zeer onduidelijk. Doordat er echter nauwelijks beschikbaarheden zijn in de bestaande voorraad en in 2013 evenmin speculatieve ontwikkelingen van logistieke gebouwen op de markt komen, wordt verwacht dat zowel de leegstandsgraad als de huurprijzen langs de grote logistieke assen stabiel zullen blijven in 2013.

De huurprijzen voor de semi-industriële oppervlakte zijn eveneens stabiel gebleven in 2012 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 2013 stabiel zullen blijven.



Herentals Logistics 1 - 17.320 m²

Investeringsmarkt

Globale cijfers voor de investeringsmarkt in 2012

De investeringsmarkt is in 2012 opnieuw licht toegenomen ten opzichte van de voorgaande jaren. Het totale investeringsvolume bedraagt € 2,1 miljard (in vergelijking met € 1,8 miljard in 2011 en € 1,5 miljard in 2010 en 2009), wat zelfs boven het 5-jarig gemiddelde ligt. De verdeling van het totale investeringsvolume is echter grondig gewijzigd ten opzichte van de voorgaande jaren ten nadele van het aandeel kantoren en is nu als volgt verdeeld over de verschillende sectoren: 40 % retail, 30 % kantoren, 20 % residentieel en 10 % logistiek en semi-industrieel vastgoed. Door deze grote verschuivingen zijn ook de tendensen binnen deze sectoren totaal verschillend.

Het volume van de investeringen in het kantoorsegment is met ruim 20 % sterk afgenomen ten opzichte van 2011. Het relatieve aandeel van dit segment in het totaal van vastgoedinvesteringen is hierdoor eveneens teruggelopen.

De grootste transacties in 2012 van de kantoorinvesteringen zijn de verkoop van het Zuiderpoort gebouw in Gent voor € 110 miljoen aan het Sovereign Wealth Fund van Abu Dhabi, de verkoop van het Gerechtsgebouw in Hasselt voor € 80 miljoen aan Belfius Insurance en de verkoop van de South Express aan het Brusselse Zuidstation voor € 36 miljoen aan Euler Hermes. Opmerkelijk is dat de gemiddelde huurperiode voor zowel Zuiderpoort als South Express relatief kort is met gemiddeld 8 tot 5 jaar tot aan de eerstvolgende beëindigingsmogelijkheid. Het Gerechtsgebouw in Hasselt is echter wel verhuurd voor een lange termijn van 36 jaar. De rendementen zijn zeer uiteenlopend, ongeveer 11 %, 6,1 %, en 5,5 % voor de respectievelijke gebouwen.

Verder zijn in 2012 quasi enkel transacties waarneembaar voor de absolute core-producten (kantoren verhuurd voor lange periode op centrumlocaties) met scherpe aanvangsrendementen van rond de 5 %. Binnen de deelmarkten van het kantoorsegment waarin Intervest Offices & Warehouses actief is (met hoofdzakelijk klasse B gebouwen), zijn er in 2012 dan ook nauwelijks investeringstransacties te onderscheiden. Voor 2013 worden echter wel transacties verwacht voor core+ gebouwen, gezien het inmiddels zeer grote verschil in de aanvangsrendementen van core en niet-core gebouwen.

De investeringen in het segment van het winkelvastgoed zijn in 2012 meer dan verdubbeld tegenover het jaar voordien, voornamelijk door grote shopping center transacties. Binnen dit segment zijn de belangrijkste transacties namelijk de overdracht van de Esplanade Extension in Louvain-La-Neuve voor € 130 miljoen aan Klépierre, de acquisitie van het Westland Shopping Center voor € 81 miljoen door AG Real Estate en de verkoop van het Shopping Center Grand Prés in Bergen voor € 70 miljoen aan Union Invest.

Doordat het investeringsvolume van het segment van logistiek en semi-industrieel vastgoed met 30 % is teruggelopen, is het aandeel in de totaliteit van vastgoedinvesteringen van dit segment eveneens teruggelopen. De grootste transacties aan investeerders zijn de verkoop van het Brucargo West project voor € 27 miljoen aan Montea en de verkoop van de Trading Places II portfolio (Gent, Sint-Niklaas en Grobbendonk) voor € 26 miljoen aan BPA. De grootste transacties voor eigenaar-gebruikers zijn de verkoop van Pullaar II in Puurs aan Vandeputte Safety en de verkoop van de gebouwen in Herstal (Luik) aan Weerts.

Voor wat het type van investeerders in het kantoorsegment betreft, is in 2012 het aandeel van de buitenlandse investeerders sterk teruggelopen. Hoewel hun aandeel in 2011 nog meer dan 40 % betrof, is hun aandeel nu namelijk afgenomen tot ongeveer 15 % van het totaal.

Investeringen in logistiek vastgoed zijn eveneens voornamelijk gerealiseerd door Belgische spelers en nauwelijks door buitenlandse. Dit is echter al meerdere jaren waarneembaar. De aanvangsrendementen voor moderne logistieke complexen op primaire logistieke assen zijn constant gebleven rond 7,0 à 7,25 %, de rendementen voor semi-industrieel vastgoed zijn constant op 8,0 à 8,50 % gebleven.



Intercity Business Park - 42.112 m² - Mechelen

Toekomstige evolutie van de investeringsmarkt in 2013-2014

Door de onduidelijkheid over de mogelijke transactiestructuren en transactiekosten in verband met de anti-misbruik bepalingen in België, wordt verwacht dat tijdens de eerste jaarhelft van 2013 slechts een zeer beperkt aantal transacties zal worden gerealiseerd. Hoewel de tendens voor vastgoedinvesteringen positief is, wordt dan ook verwacht dat het totale jaervolume van de investeringsmarkt zal afnemen in 2013.

Echter, om te voldoen aan de Basel III normen voor institutionele investeerders en verzekeraars, zal het aandeel van vastgoed in de totale investeringmix van deze partijen nog moeten toenemen en zal er bij gevolg ook een positief effect op de vastgoedinvesteringmarkt zijn. Daarnaast zullen de private investeerders ook sterk actief blijven op de vastgoedmarkt bij gebrek aan andere investeringsmogelijkheden.

De institutionele investeerders, en vooral de spelers met veel eigen vermogen, zoals verzekeraars en pensioenfondsen, alsook de Duitse open-end fondsen, zullen zich blijven focussen op de core-producten. Door het beperkte aanbod zullen de aanvangsrendementen voor deze core-producten onder druk blijven staan. Door het toegenomen verschil in aanvangsrendementen voor core en core+ producten, wordt echter verwacht dat ook voor deze laatste opnieuw meer transacties zullen worden gerealiseerd in alle deelsegmenten.

Belangrijke ontwikkelingen in 2012

Verhuringen in 2012

Bezettingsgraad en overzicht van verhuringen

Zowel voor kantoren als voor logistiek vastgoed is het aantal nieuwe verhuringen gevoelig gedaald ten opzichte van 2011 en 2010. Daarentegen is het aantal succesvol onderhandelde m² bij vernieuwingen en bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten aanzienlijk gestegen ten aanzien van 2011.

Op 31 december 2012 bedraagt de totale bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses 86 % (86 % op 31 december 2011):

- ✓ de bezettingsgraad van de kantoorportefeuille is ten opzichte van 31 december 2011 licht gestegen tot 85 % (84 % op 31 december 2011). Dit heeft te maken met de verhuring aan Viabuild en de uitbreiding van MC Square, beide op Mechelen Campus, en de uitbreiding van Biocartis in Mechelen Intercity Business Park
- ✓ voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad ten opzichte van 31 december 2011 gedaald met 2 %, tot 89 % op 31 december 2012. Deze daling is voornamelijk te wijten aan het vertrek van een huurder van een pand in Duffel (Stocletlaan).

OP 31 DECEMBER 2012 HEEFT DE VOLLEDIGE PORTEFEUILLE EEN BEZETTINGSGRAAD VAN 86 %

Verhuuractiviteit in de kantoorportefeuille

Nieuwe huurders

In 2012 zijn in de kantoorportefeuille van Intervest Offices & Warehouses voor een totale oppervlakte van 3.200 m² nieuwe huurovereenkomsten ingegaan en zijn hiermee 6 nieuwe huurders aangetrokken (op een totale kantoorportefeuille van ongeveer 231.000 m²). Dit is minder vergeleken met de nieuwe verhuringen in het jaar 2011, toen nog 13 nieuwe huurders zijn aangetrokken voor een totale oppervlakte van 9.755 m².

De belangrijkste transacties in 2012 zijn de volgende:

- ✓ verhuring aan Viabuild in Mechelen Campus voor 2.149 m²
- ✓ verhuring aan Tempo-Team Projects in Vilvoorde 3T Estate voor 636 m²

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantoorportefeuille van de bevak zijn in 2012 voor een oppervlakte van 45.761 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 30 transacties. In 2011 betrof het een oppervlakte van 26.306 m² in 36 transacties.

De belangrijkste transacties in 2012 zijn:

- ✓ verlenging van PwC in Woluwe Garden voor 23.712 m² kantoren en archieftruimte (vanaf 1 januari 2013)
- ✓ verlenging van Kuwait Petroleum (Q8) in Antwerpen Gateway House voor 4.996 m²
- ✓ verlenging van Technicolor in Edegem De Arend voor 3.578 m²
- ✓ uitbreiding van Biocartis in Mechelen Intercity Business Park voor 2.669 m²
- ✓ verlenging en uitbreiding van MC Square op Mechelen Campus voor 1.583 m²
- ✓ verlenging van Sungard in Mechelen Campus voor 1.050 m²
- ✓ verlenging van Amplifon in Dilbeek Inter Access Park voor 814 m² (vanaf 1 januari 2013)
- ✓ verlenging en uitbreiding van Logins in Mechelen Intercity Business Park voor 756 m²
- ✓ tijdelijke verlenging van Telenet in Mechelen Campus voor 653 m²
- ✓ verlenging en uitbreiding van Info Support in Mechelen Intercity Business Park voor 541 m²



Intercity Acces Park - 6.869 m² - Dilbeek

GEZIEN WE ONZE KANTOORRUIMTE MET BIJHOREND MAGAZIJN EN OPLEIDINGSCENTRUM NIET KONDEN UITBREIDEN OP ONZE HUIDIGE LOCATIE, STELDE INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES VOOR OM OPNIEUW TE VERHUIZEN BINNEN HAAR VASTGOEDPORTEFEUILLE, NAAR HET KANTOORGEBOUW INTER ACCESS PARK WAAR HET EEN HELE TIJD GELEDEN ALLEMAAL BEGON VOOR AMPLIFON. DAARBIJ WAS ÉÉN VAN DE BELANGRIJKSTE VOORWAARDEN DAT DEZE VERHUIS EN DE VOLLEDIGE INRICHTING VAN DE RUIMTES VÓÓR DE KERSTDAGEN GEREALISEERD KONDEN WORDEN. INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES IS ERIN GESLAAGD OM BINNEN EEN TIJDS PANNE VAN 3 WEKEN DE GEHELE INRICHTING OP MAAT VAN AMPLIFON TE REALISEREN. OP 9 DECEMBER JL. IS AMPLIFON VERHUIDS EN HET RESULTAAT MAG ER ZIJN!

GERT DE SAEGHER- IT & CONSTRUCTION MANAGER AMPLIFON BELGIUM

Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

Nieuwe huurders

In de logistieke portefeuille van de bevak zijn in 2012 voor een oppervlakte van 16.552 m² huurovereenkomsten afgesloten in 4 transacties. Dit ligt gevoelig lager dan in 2011, maar dit was dan ook een uitzonderlijk jaar door de transactie met Nike Europe in Herentals voor bijna 51.000 m².

Deze transacties in 2012 zijn:

- ✓ verhuring van 6.895 m² aan ZEB in Merchtem (vanaf 1 februari 2013)
- ✓ onroerende leasing met Peugeot in Wilrijk voor 5.000 m² (vanaf 1 oktober 2013)
- ✓ verhuring van 3.175 m² aan TNT Post Pakketservice in Wilrijk
- ✓ verhuring van 1.482 m² aan Galy Sport in Sint-Agatha-Berchem

GEZIEN DE SNELLE TUSSENKOMST VAN INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES OM HET MAGAZIJN EN DE KANTOREN TE HERBESTEMMEN HEBBEN WIJ ONS TOCH OP DE VOOR ONS IDEALE LOCATIE KUNNEN VESTIGEN

YVES LABEEUW - ZAAKVOERDER - GALY SPORT

DOOR DE LIGGING VAN HET LOGISTIEKE COMPLEX IN DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING VAN ONZE EIGEN KANTOREN EN DOOR DE INGROEIMOEGELIJKHEID KUNNEN WIJ ONZE VOLLEDIGE LOGISTIEKE ACTIVITEITEN OP EEN ZEER KORTE TIJDSPANNE CENTRALISEREN. DEZE SCHAALVERGROTING ZAL ONS, ZOWEL OP ZEER KORTE TERMIJN ALS IN DE TOEKOMST EEN BELANGRIJKE WINST OP HET VLAK VAN EFFICIËNTIE, VEREENVOUDIGING EN TRANSPORT LEVEREN

TOM VERMEYLEN - PARTNER - ZEB GROUP

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille zijn in 2012 voor een oppervlakte van 82.487 m² huurovereenkomsten vernieuwd, uitgebreid of verlengd in 12 transacties. Dit is aanzienlijk hoger dan in 2011, met 6 transacties voor een oppervlakte van 26.385 m².

Deze transacties in 2012 zijn:

- ✓ verlenging en uitbreiding van UTi Belgium in Oevel voor een totale oppervlakte van 30.341 m² (vanaf 1 juli 2013)
- ✓ verlenging van Fiege in Puurs voor 16.538 m²
- ✓ verlenging van Estée Lauder in Oevel voor 9.780 m²
- ✓ verlenging van Party Rent / Expo Rent in Aartselaar voor 8.062 m²
- ✓ verlenging van Meiko in Schelle voor 6.849 m²
- ✓ uitbreiding van Yusen Logistics Benelux in Herentals Logistics 1 met 6.200 m²
- ✓ uitbreiding van Pharma Logistics in Mechelen Oude Baan met 4.717 m²

DE FLEXIBELE UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN DIE INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES ONS IN HERENTALS HEEFT GEBODEN, HEBBEN ERTOE GELEID DAT WIJ ONZE BUSINESS HIER HEBBEN KUNNEN UITBREIDEN TOT HET VOLLEDIGE GEBOUW

PIET BOOGAARD - MANAGING DIRECTOR
YUSEN LOGISTICS BENELUX

Verlenging van de huurovereenkomst PwC tot eind 2021

In oktober 2012 heeft Intervest Offices & Warehouses de huurovereenkomst met haar grootste huurder PwC in het kantoorgebouw Woluwe Garden, gelegen in Sint-Stevens-Woluwe, verlengd. De overeenkomst, voor een oppervlakte van 21.272 m² kantoren (23.712 m² inclusief archiefruimte), is afgesloten voor een periode van 9 jaar vast vanaf 1 januari 2013 en eindigend op 31 december 2021. Deze huurder vertegenwoordigt op 31 december 2012 circa 10 % van de huurinkomsten van de bevak.

Deze huurovereenkomst verzekert de bevak van een toekomstige inkomstenstroom op langetermijn in de zeer competitieve Brusselse kantoorregio Diegem-Zaventem waar zich leegstandspieken van 20 % en meer voordoen. De jaarlijkse huurinkomsten van de bevak zullen dalen met circa € 1,4 miljoen of € 0,10 per aandeel vanaf boekjaar 2013. De reële waarde van het pand is hierdoor en door de algemene marktomstandigheden in de Brussels periferie, gedaald met € 14 miljoen in 2012.



Biocartis - Intercity Business Park - 42.112 m² - Mechelen

Verdere herverhuring van ex-Tibotec-Virco ruimten in Mechelen aan Biocartis en Viabuild

In maart 2012 heeft Intervest Offices & Warehouses met biotechnologiebedrijf Biocartis twee bijkomende huurovereenkomsten afgesloten voor de additionele inhuur van respectievelijk 1.254 m² kantoorruimte en 1.415 m² labo's in Intercity Business Park in Mechelen. Beide huurovereenkomsten hebben een vaste looptijd van 15 jaar, met een breakmogelijkheid na 9 jaar. Deze verdere uitbreiding van Biocartis vertegenwoordigt een brutohuurinkomen van ongeveer € 420.000 op jaarbasis⁵. Door deze uitbreiding is Biocartis, met een totale oppervlakte van 6.639 m² kantoren en labo's, verhuurd op lange termijn, de grootste huurder van de bevak geworden op Intercity Business Park. De bevak heeft als gevolg van deze herverhuringstransactie een gedeelte van de in 2010 van Tibotec-Virco ontvangen schadevergoeding in opbrengst genomen in het eerste kwartaal van 2012 voor een bedrag van € 0,5 miljoen.

Verder is in het eerste kwartaal van 2012 een huurovereenkomst afgesloten met Viabuild (wegenbouw) in Mechelen Campus (gebouw F, voorheen gehuurd door Tibotec-Virco) voor een oppervlakte van 2.149 m² kantoren en opslagruimte. De huurovereenkomst heeft een looptijd van 9 jaar, met een breakmogelijkheid na 6 jaar.

Door deze hogervermelde transacties met Biocartis en Viabuild was reeds op 31 maart 2012 96 % van de voorheen door Tibotec-Virco gebruikte ruimtes herverhuurd aan huurders binnen of buiten de bestaande portefeuille van de bevak (18.725 m² op een totaal van 19.526 m²).

GEZIEN DE PRIMA SAMENWERKING MET DE BEHEERSAFDELING VAN DE VERHUURDER BIJ DE INRICHTINGSWERKEN VAN O.M. ONZE PRODUCTIEAFDELING, DE INTERESSANTE HUURVOORWAARDEN EN DE GOEDE BEREIKBAARHEID VAN DE LOCATIE, HEBBEN WIJ BESLOTEN OM NOG EEN BIJKOMENDE UITBREIDING TE DOEN MET 1.254 M² KANTOREN EN 1.415 M² LABO'S

MARNIK DE TROYER - FINANCE DIRECTOR - BIOCARTIS

⁵ Voor de periode van maart 2012 tot respectievelijk november 2013 en oktober 2014 wordt de helft van de nettohuurinkomsten uit deze huurovereenkomsten gedeeld met Tibotec-Virco, in het kader van het akkoord uit 2010 rond de retrocessie van huurinkomsten (zie persbericht van 3 juni 2010).

Toekomstig vertrek huurder Deloitte in Diegem

In december 2012 heeft huurder Deloitte medegedeeld aan de bevak dat ze de gebouwen in Diegem (Deloitte Campus 1 en 2 en Hermes Hills, in totaal circa 20.000 m²) op termijn zal verlaten en zal verhuizen naar een nieuw te ontwikkelen gebouw, enkele kilometers verderop. De overeenkomsten (onroerende leasing) met Deloitte lopen tot begin 2016 en langer, zodanig dat er ruim tijd is om deze gebouwen opnieuw te commercialiseren. Er zijn enkele scenario's om het vertrek van Deloitte op te vangen. Gezien de locatie van deze site vlakbij het station van Diegem en de kwaliteit van de gebouwen (BREEAM-Very Good), bieden deze gebouwen een uitstekende opportuniteit om tegemoet te komen aan een eventuele vraag naar een grote kantooroppervlakte. De gebouwen zouden ook kunnen herontwikkeld worden naar een multi-tenant campus met een uitgebreide dienstverlening, naar het voorbeeld wat in Mechelen is gerealiseerd met RE:flex. In het scenario van een single tenant zouden de 3 gebouwen met elkaar verbonden kunnen worden. Een concrete intekening hiervoor is reeds gebeurd.



RE:flex - Toren - Mechelen Campus

Operationele optimalisaties in 2012

In 2012 heeft Intervest Offices & Warehouses belangrijke stappen gezet in de verdere optimalisatie van haar operationele werking.

Flexibel werken: RE:flex

Op 20 juni 2012 heeft Intervest Offices & Warehouses haar nieuwe “RE:flex, flexible business hub” geopend op het gelijkvloers van Mechelen Campus Toren. Deze hub is een hoogtechnologisch vernieuwend kantoorconcept en is volledig intern uitgetekend en ontworpen door Intervest Offices & Warehouses. Voor het meubilair is via een partnership samengewerkt met Steelcase, één van de grootste producenten van kantoormeubilair.

RE:flex speelt enerzijds in op de groeiende behoeften rond flexibiliteit en samenwerking in een professionele omgeving. Met een membership kaart (meerdere formules mogelijk) krijgt men toegang tot een flexibele “(derde) werkplek” en een waaier aan faciliteiten en diensten die volgens werkelijk gebruik worden afgerekend. De centrale ligging van Mechelen is een grote troef hierbij (bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten, minder fileproblemen, enz).

Anderzijds is RE:flex tevens voorzien van state-of-the-art conferentie- en vergaderfaciliteiten die een goede aanvulling vormen op het bestaande aanbod in het centrum van Mechelen. De ruimtes zijn geschikt voor seminaries, recepties, productpresentaties, team meetings, enz. De bevak beschikt op Mechelen Campus Toren ook reeds over een business center op de 14de verdieping waar kleine kantoorruimtes met full service omkadering door MC Square verhuurd worden aan startende of kleinere ondernemingen. Door het succes hiervan is er in de loop van 2012 een uitbreiding getekend voor de volledige 12^{de} verdieping.

Officeplanner.be

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2012 de online module “Officeplanner.be” opgestart voor de verdere commercialisatie van haar beschikbare kantoorruimten. Deze online module voor intekeningplannen van kantoorruimten is gerealiseerd in samenwerking met Kantoorplanner.nl.

Officeplanner.be brengt kandidaat-huurder en verhuurder op unieke wijze bij elkaar. Door het online invoeren van de plaats en het aantal gewenste werkplekken krijgt de kandidaat-huurder onmiddellijk een overzicht van de geschikte panden en ruimten. Zodra de kandidaat-huurder een pand kiest, ziet hij onmiddellijk het toekomstige kantoor in 3D en video waardoor hij een prima beeld krijgt van de inrichtingsmogelijkheden van de kantoorruimte. www.officeplanner.be

Turn-key solutions

Intervest Offices & Warehouses heeft zich verder geprofileerd als aanbieder van turn-key huisvestingsoplossingen. Er zijn verschillende projecten gerealiseerd met als belangrijkste de succesvolle inrichting van A tot Z van de 5de verdieping (1.630 m²) van Antwerpen Gateway House voor het nieuwe Antwerps kantoor van DLA Piper.



DLA Piper - Gateway House - 11.318 m² - Antwerpen

DOOR DE GEÏNTEGREERDE OPLOSSING DIE INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES ONS KON BIEDEN, KONDEN WIJ OP ZEER KORTE TERMIJN BESCHIKKEN OVER GLOEDNIEUWE, STATE-OF-THE-ART KANTOORRUIMTEN OP DE JUISTE LOCATIE

BOB MARTENS - REGIONAL MANAGING PARTNER DLA PIPER

Investerings in 2012

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.

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES HEEFT IN 2012 HAAR VASTGOEDPORTEFEUILLE UITGEBREID MET € 15 MILJOEN OF 2,6 %, VOORNAMELIJK IN HET LOGISTIEKE SEGMENT

Verwerving van een tweede distributiecentrum in Oevel en overeenkomst tot uitbreiding

Intervest Offices & Warehouses heeft in mei 2012 haar vastgoedportefeuille uitgebreid met een investering van € 7,9 miljoen voor de verwerving van de erfpachtrechten van een tweede distributiecentrum in Oevel. De site is gelegen in de belangrijke logistieke corridor Antwerpen - Limburg - Luik en is goed ontsloten via de E313 en de E314. Deze site is een uitbreiding op de reeds in 2011 verworven state-of-the-art logistieke site West-Logistics en vormt hiermee één geheel, wat verdere optimalisatie van beide sites mogelijk maakt.

De site bestaat uit verschillende aan elkaar aansluitende magazijnruimten, die samen één geheel vormen en in 2004 grondig zijn gerenoveerd voor de huidige activiteiten. Daarnaast zijn op de site afzonderlijke kantoren gevestigd. Dit logistieke complex omvat in totaal 8.814 m² magazijnruimte, 2.178 m² kantoorruimte, 504 m² sociale ruimten en een aantal bijbehorende buitenparkings. Het gebouw is middels een conveyor (transportband) verbonden met de naastgelegen gebouwen van West-Logistics en vormt hiermee operationeel één geheel.

Het gebouw was op het ogenblik van verwerving volledig verhuurd aan het cosmeticaconcern Estée Lauder tot in 2019. De magazijnen fungeren als fine-picking magazijnen in aanvulling op het Europese distributiecentrum voor Noord-Europa van Estée Lauder uitgebaat door UTi Belgium in West-Logistics. De fine-picking magazijnen zijn zeer sterk geautomatiseerd.

Deze verwerving genereert voor de bevak een huurinkomstestroom van € 0,7 miljoen op jaarbasis en draagt onmiddellijk bij aan het uitkeerbaar operationeel resultaat van de bevak.

De vergoeding voor de verwerving van de erfpachtrechten van deze logistieke site bedraagt € 7,9 miljoen. Deze verwerving geeft de bevak een aantrekkelijk

direct brutoaanvangsrendement van 9 %. De erfpacht heeft een nog resterende looptijd van 92 jaar.

Vervolgens heeft de bevak een overeenkomst bereikt met zowel Estée Lauder als haar logistieke dienstverlener UTi Belgium om de site verder uit te breiden. De gebouwen van West-Logistics en het distributiecentrum van Estée Lauder zullen volledig met elkaar geïntegreerd worden zodat beide gebouwen niet enkel met een conveyor maar eveneens met een fysiek gebouw met elkaar zijn verbonden.

Er zal een bijkomend logistiek gebouw van 5.000 m² met bijbehorende parkeerfaciliteiten worden gerealiseerd tussen de beide bestaande gebouwen. Deze site zal door UTi Belgium vanaf het moment van oplevering (vermoedelijk 1 juli 2013) in huur worden genomen tot 31 december 2023 middels een terbeschikkingstellingsovereenkomst.

Tegelijk zijn ook de bestaande huurovereenkomsten voor opslagruimten met zowel Estée Lauder als UTi Belgium verlengd tot 31 december 2023, wat een verlenging van respectievelijk 4,5 en 6 jaar van de huidige overeenkomsten impliceert. Deze uitbreiding laat toe om de goederenstromen in het magazijn efficiënter te organiseren en verzekert de lange termijn aanwezigheid van deze logistieke hub op de site. Deze verlenging heeft in 2012 geleid tot een toename van de reële waarde van deze logistieke site met € 3,5 miljoen of circa 12 %.

Het totale geschatte budget voor de uitbreiding bedraagt € 3,3 tot 3,8 miljoen. De transactie zal voor de bevak vanaf het derde kwartaal van 2013 bijkomende jaarlijkse huurinkomsten genereren ten belope van ongeveer € 0,3 miljoen. De meerwaarde van de totaliteit van deze transacties (uitbreiding van de site en verlenging van de huurovereenkomsten) wordt geschat op circa € 7 miljoen na volledige realisatie. De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.

Oevel 2 - 11.621 m²



Oevel 3 - 5.036 m²

Renovatie Herentals Logistics 1

De gedeeltelijke renovatie van de logistieke site Herentals Logistics 1 is in 2012 afgerond. Alle gerenoveerde ruimtes, met uitzondering van een beperkte kantooroppervlakte, zijn inmiddels verhuurd aan Kreate en Yusen Logistics.

Gezien de interesse van een aantal kandidaat-huurders voor kwalitatief nieuw logistiek vastgoed op deze locatie bereidt de bevak momenteel op de plaats van het niet-gerenoveerde gedeelte van Herentals Logistics 1 de nieuwbouw voor van een opsplitsbare logistieke hal voor een oppervlakte van circa 19.000 m². Deze realisatie zal bijdragen aan de verdere uitstraling van Herentals Logistics als logistiek centrum, langs één van de belangrijkste logistieke corridors van het land.

Op 31 december 2012 is een oppervlakte van 32.100 m² gewaardeerd als grondreserve.



Herentals Logistics 1 - 17.320 m²

Herontwikkeling van een gedeelte van de logistieke site Neerland 1 in Wilrijk

In 2012 heeft de bevak een onroerende leasing op 15 jaar afgesloten met de Franse autobouwer Peugeot (groep PSA) voor de omvorming/renovatie tot showroom en werkplaats van het voorste deel van het logistiek gebouw Neerland 1 in Wilrijk (gelegen aan de Boomsesteenweg naast Ikea), en dit ter vervanging van de huidige vestiging van Peugeot Antwerpen gelegen aan de Karel Oomsstraat in Antwerpen.

De transactie behelst een bebouwde oppervlakte van ongeveer 5.000 m² op een terrein van bijna 11.000 m² (inclusief parkings). Het resterend gedeelte van het gebouw (achterzijde) en het gebouw Neerland 2 zullen blijvend gebruikt worden voor logistieke activiteiten.

De onroerende leasing op 15 jaar geeft Peugeot op het eind van de overeenkomst een koopoptie aan marktwaarde.

Het totale geschatte budget voor de omvorming/renovatie bedraagt circa € 3,3 miljoen. De transactie zal voor de bevak vanaf het vierde kwartaal van 2013 een jaarlijkse huuropbrengst genereren van circa € 0,6 miljoen. De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.

De overeenkomst is afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de noodzakelijke vergunningen.

Desinvesteringen in 2012

DE LOCATIE AAN DE A12 IN WILRIJK IS IDEAAL VOOR EEN GROTE CONCESSIE. DOOR DE CREATIEVE BENADERING VAN INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SLAGDEN WIJ ERIN OM ONZE NIEUWE GROTE PEUGEOT-CONCESSIE VOOR DE ANTWERPSE REGIO OP DEZE AS TE REALISEREN IN DE GEBOUWEN VAN INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES AAN DE BOOMSESTEENWEG

JEAN-MARC VAN DROOGENBROECK - DIRECTEUR
PEUGEOT ANTWERPEN-DEURNE

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2012 een onderhandse akte getekend voor de verkoop van een niet-strategisch logistiek pand dat werd opgericht in 1997, gelegen te Antwerpen, Kaaien 218-220. De totale oppervlakte van het pand omvat 5.500 m² opslagplaatsen wat slechts 0,9 % van de totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbevak is.

De verkoopprijs bedraagt € 1,2 miljoen en de koper is een eigenaar-gebruiker. De verkoopprijs is circa 10 % boven de boekwaarde die € 1,1 miljoen bedraagt (reële waarde op 31 december 2011 zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak).



Wilrijk Neerland 1 en 2 - 29.168 m²

Financiële resultaten⁶

Winst- en verliesrekening

DE HUURINKOMSTEN VAN DE BEVAK ZIJN IN 2012 TOEGENOMEN MET CIRCA 7 %

in duizenden €	2012	2011
Huurinkomsten	41.207	38.587
Met verhuur verbonden kosten	49	-76
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	1.097	2.435
Vastgoedresultaat	42.353	40.946
Vastgoedkosten	-4.759	-5.145
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.577	-1.244
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	36.017	34.557
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	140	64
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.953	2.294
Ander portefeuilleresultaat	-730	-2.478
Operationeel resultaat	21.474	34.437
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-11.156	-12.018
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-3.128	-4.175
Belastingen	-35	-227
NETTORESULTAAT	7.155	18.017
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat ⁷	24.826	21.707
Portefeullieresultaat	-14.543	-120
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-3.128	-4.175
Andere niet-uitkeerbare elementen (dochtervennootschappen)	0	605

⁶ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2011.

⁷ Voor de berekening van het operationeel uitkeerbaar resultaat: zie toelichting 13 van het financieel verslag.

Analyse van de resultaten

Voor het boekjaar 2012 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest Offices & Warehouses € 41,2 miljoen. De toename met € 2,6 miljoen of circa 7 % ten opzichte van boekjaar 2011 (€ 38,6 miljoen) is voornamelijk het gecombineerd effect van:

- ✓ de investeringen in logistieke sites in Huizingen, Houthalen en Oevel gerealiseerd in 2011 die in 2012 leiden tot € 1,4 miljoen meer huurinkomsten
- ✓ de bouw van Herentals Logistics 2 in de loop van 2011 en 2012, verhuurd aan Nike Europe, met een positief effect op de huurinkomsten van 2012 ten belope van € 1,6 miljoen
- ✓ de investering in mei 2012 in de erfpachtrechten van het tweede distributiecentrum in Oevel wat in 2012 € 0,4 miljoen huurinkomsten gegenereerd heeft
- ✓ de daling van de huurinkomsten in de bestaande logistieke portefeuille met € 0,6 miljoen, voornamelijk door het vertrek van een huurder in een logistiek pand in Duffel
- ✓ stabiele huurinkomsten in de kantoorportefeuille
- ✓ de verkoop van een niet-strategisch pand in Sint-Niklaas in januari 2012 wat leidt tot € 0,2 miljoen minder inkomsten.

De **met beheer verbonden kosten en opbrengsten** vertonen in 2012 een opbrengst van € 1,1 miljoen (€ 2,4 miljoen). Deze lagere opbrengst in vergelijking met vorig boekjaar is het gevolg van hogere wederinstaatstellingskosten voor te verhuren kantoorruimten en een lagere inresultaatname van de vergoedingen voor huurlasten (ontvangen van Tibotec-Virco) naar aanleiding van de bijkomende verhuring aan Biocartis in Intercity Business Park in Mechelen.

De **vastgoedkosten** van de bevak dalen tijdens het boekjaar 2012 met circa € 0,4 miljoen tot € 4,8 miljoen (€ 5,1 miljoen) voornamelijk door lagere leegstandskosten als gevolg van de afname van de leegstand in Herentals Logistics 1 en in Mechelen Campus Toren.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 1,6 miljoen en zijn daarmee € 0,4 miljoen gestegen ten opzichte van vorig jaar (€ 1,2 miljoen) voornamelijk door toegenomen personeels- en advieskosten.

De toename van de huurinkomsten en de daling van de vastgoedkosten, deels gecompenseerd door een daling van de met beheer verbonden opbrengsten en de toename van de algemene kosten, zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** stijgt met circa 4 % of € 1,4 miljoen tot € 36,0 miljoen (€ 34,6 miljoen).

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2012 negatief en bedragen - € 14,0 miljoen in vergelijking met positieve variaties van € 2,3 miljoen in 2011. De negatieve variaties in 2012 zijn het gecombineerd effect van:

- ✓ de daling van de reële waarde van de kantoorportefeuille met € 21,9 miljoen of 5,9 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, voornamelijk door de in oktober 2012 afgesloten huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden (tot eind 2021), het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016 en de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie
- ✓ de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 7,9 miljoen of 3,8 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, voornamelijk door de verlenging van de huurovereenkomsten met Estée Lauder en UTi Belgium op de site in Oevel tot 31 december 2023, een contract voor zonnepanelen op het pand Duffel Stocletlaan en de gedeeltelijke meerwaarde op de lopende renovatie-, herontwikkelings- en uitbreidingsprojecten in Herentals Logistics 1, Neerland 1 en Oevel.

DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN IS IN 2012 GEDAALD MET € 14 MILJOEN OF 2,4 %, HOOFDZAKELIJK IN HET KANTOORSEGMENT

Het **ander portefeuilleresultaat** bevatte in 2011 hoofdzakelijk de eenmalige inresultaatname van het prijsverschil van - € 2,0 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vastgoedvennootschappen MGMF Limburg nv en West-Logistics nv (eigenaars van de logistieke sites in Houthalen en Oevel).

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt in 2012 - € 11,2 miljoen (- € 12,0 miljoen). De gemiddelde kredietopname van de bevak op jaarbasis is circa € 36 miljoen toegenomen in 2012 ten opzichte van 2011 door de financiering van de in 2011 en 2012 uitgevoerde acquisities in vastgoedbeleggingen. Ondanks deze hogere kredietopname zijn de financieringskosten van de bevak in 2012 met € 0,8 miljoen gedaald als gevolg van de inwerkingtreding van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten, alsook door de verdere daling van de rentevoeten op de financiële markt.

DE GEMIDDELDE RENTEVOET VAN DE UITSTAANDE
KREDIETEN VAN DE BEVAK BEDRAAGT VOOR HET BOEKJAAR 2012
3,7 % (4,6 %) INCLUSIEF BANKMARGES

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de 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 - € 3,1 miljoen (- € 4,2 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Offices & Warehouses van het boekjaar 2012 bedraagt € 7,2 miljoen (€ 18,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 24,8 miljoen (€ 21,7 miljoen). Dit verbeterde resultaat is voornamelijk het gevolg van de stijging van de huurinkomsten, de daling van de vastgoedkosten en de vermindering van de financieringskosten van de bevak
- ✓ het **portefeilleresultaat** van - € 14,5 miljoen (- € 0,1 miljoen) voornamelijk als gevolg van de negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen
- ✓ de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van - € 3,1 miljoen (- € 4,2 miljoen)
- ✓ **andere niet-uitkeerbare elementen** voor € 0 miljoen (€ 0,6 miljoen). In 2011 bevatte dit het operationeel resultaat 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.

RESULTAAT PER AANDEEL	2012	2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.199.858	13.907.267
Nettoresultaat (€)	0,51	1,30
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,75	1,56
Aanpassing dividend door gewijzigde waarderingsregel (€)	0,01	0,17
Brutodividend (€)	1,76	1,73
Nettodividend⁸ (€)	1,32	1,37

⁸ Ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 (B.S. 31 december 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevak van aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Voor boekjaar 2012 betekent dit voor Intervest Offices & Warehouses een **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 24,8 miljoen (€ 21,7 miljoen). Rekening houdend met 14.199.858 aandelen betekent dit per aandeel € 1,75 ten opzichte van € 1,56 vorig jaar.

In 2011 heeft er echter een verhoging van het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,17 per aandeel plaatsgevonden ten gevolge van een wijziging in de waarderingsregel voor vroegtijdig verbroken huurcontracten. Voor boekjaar 2012 heeft deze wijziging in waarderingsregel ook nog een beperkt positief effect van € 0,01 per aandeel.

Na herwerking van het operationeel uitkeerbaar resultaat zoals blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening van de bevak betekent dit voor 2012 een **brutodividend** van € 1,76 ten opzichte van € 1,73 voor 2011. Dit betekent een stijging met 2 % per aandeel. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders van de bevak een brutodividendrendement van 8,7 % op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2012.

Balans

in duizenden €	31.12.2012	31.12.2011
ACTIVA		
Vaste activa	581.588	581.672
Vlottende activa	12.489	12.462
TOTAAL ACTIVA	594.077	594.134
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	272.356	284.018
Kapitaal	129.395	126.729
Uitgiftepremies	63.378	60.833
Reserves	72.389	78.398
Nettoresultaat van het boekjaar	7.156	18.018
Minderheidsbelangen	38	40
Langlopende verplichtingen	260.659	264.426
Kortlopende verplichtingen	61.062	45.690
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	594.077	594.134
BALANSGEGEVENS PER AANDEEL		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.199.858	13.907.267
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	19,18	20,42
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	20,21	21,37
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	19,73	20,76
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	20,12	18,15
Premie (+)/ discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	5 %	-11 %
Schuldgraad (max. 65 %)	51,2 %	49,9 %

Actief

DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE BEDRAAGT € 581 MILJOEN OP 31 DECEMBER 2012

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices & Warehouses.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de bevak is in 2012 stabiel gebleven en bedraagt op 31 december 2012 € 581 miljoen (€ 581 miljoen op 31 december 2011). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2012 echter volgende evoluties gekend:

- ✓ enerzijds, de toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 18 miljoen of 9 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, hoofdzakelijk voor:
 - € 8,0 miljoen door de aankoop van de erfpachtrechten van het tweede distributiecentrum in Oevel
 - € 3,5 miljoen door de verlenging van de huurovereenkomsten met Estée Lauder en UTi Belgium op de site in Oevel tot 31 december 2023
 - € 1,8 miljoen door de oplevering aan Nike Europe van een tweede kantoorblok met aanhorigheden in Herentals Logistics 2
 - € 5,5 miljoen door de gedeeltelijke meerwaarde op de lopende renovatie-, herontwikkelings- en uitbreidingsprojecten in Herentals Logistics 1, Neerland 1 en Oevel
 - € 0,9 miljoen ten gevolge van het contract voor zonnepanelen op het pand Duffel Stocletlaan
 - - € 1,1 miljoen door de verkoop van een niet-strategisch logistiek pand gelegen aan Kaaien 218-220 in Antwerpen
- ✓ anderzijds, de daling van de reële waarde van de **kantoorportefeuille** met € 18 miljoen of 5 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, voornamelijk door de in oktober 2012 afgesloten huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden (tot eind 2021), het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016 en de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie.

De **vlottende activa** bedragen € 12 miljoen en bestaan hoofdzakelijk voor € 1 miljoen uit activa bestemd voor verkoop (zijnde het logistiek pand gelegen aan Kaaien 218-220 in Antwerpen), € 5 miljoen uit handelsvorderingen (waarvan € 3 miljoen voor vooruitfacturaties van huren voor boekjaar 2013 voor de logistieke portefeuille), € 3 miljoen uit belastingsvorderingen en andere vlottende activa en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

DOOR DE STRIKTE CREDIT CONTROL BELOOPT HET AANTAL DAGEN OPENSTAAND KLANTENKREDIET SLECHTS 8 DAGEN

Passief

Het **eigen vermogen** van de vastgoedbevak bedraagt op 31 december 2012 € 272 miljoen (€ 284 miljoen).

De aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses hebben voor de uitkering van het dividend over boekjaar 2011 voor 27,35 % van hun aandelen geopteerd voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit heeft op 24 mei 2012 geleid tot een versterking van het **eigen vermogen** van Intervest Offices & Warehouses van € 5,2 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 292.591 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen Intervest Offices & Warehouses vanaf 25 mei 2012, 14.199.858 bedraagt. De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de bevak met ingang op 1 januari 2012. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 14.199.858 stuks op 31 december 2012 (13.907.267 stuks).

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vastgoedbevak is in 2012 door deze kapitaalverhoging gestegen met € 2,7 miljoen tot € 129 miljoen (€ 127 miljoen) en de **uitgiftepremies** met € 2,5 miljoen tot € 63 miljoen (€ 61 miljoen).

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 72 miljoen (€ 78 miljoen) en bestaan voornamelijk uit:

- ✓ de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 72 miljoen (€ 73 miljoen), samengesteld uit de reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 87 miljoen (€ 86 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 2012 - € 15 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 (- € 1 miljoen)
- ✓ een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van - € 4 miljoen (€ 0 miljoen)
- ✓ overgedragen resultaten van vorige boekjaren voor € 5 miljoen (€ 6 miljoen) die voor uitkering vatbaar zijn (zie toelichting 13 van het financieel verslag). De afname is voornamelijk het gevolg van de bijkomende uitkering in mei 2012 over boekjaar 2011 voor de wijziging in waarderingsregel.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 261 miljoen (€ 264 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 252 miljoen (€ 259 miljoen) die voor € 178 miljoen bestaan uit langetermijn bankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2013 en voor € 75 miljoen uit de in juni 2010 uitgegeven obligatielening. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 8 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 € 61 miljoen (€ 46 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 48 miljoen uit kortlopende financiële schulden, voor € 3 miljoen uit handelsschulden en voor € 10 miljoen uit overlopende rekeningen.

Financiële structuur

Kenmerken financiële structuur

Intervest Offices & Warehouses heeft op 31 december 2012 een gedegen financiële structuur die haar toelaat om ook in 2013 haar activiteiten uit te voeren en haar verplichtingen na te komen.

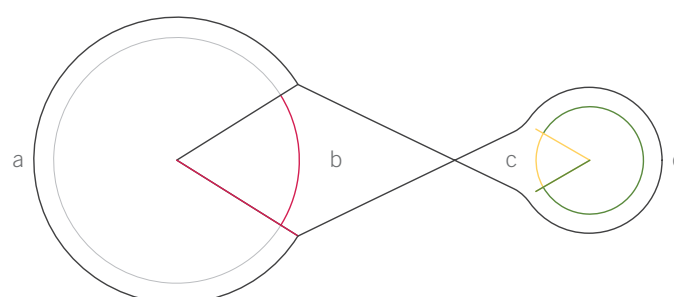
De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op jaareinde 2012:

- ✓ bedrag financiële schulden: € 300 miljoen
- ✓ 82 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,8 jaar
- ✓ gespreide vervalddata van de kredieten tussen 2013 en 2022
- ✓ spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- ✓ € 24 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 65 % een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 35 % een variabele rentevoet
- ✓ de rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 3,0 jaar
- ✓ marktwaarde van de financiële derivaten: € 8 miljoen negatief
- ✓ gemiddelde rentevoet voor 2012: 3,7 % inclusief bankmarges (4,6 % voor 2011)
- ✓ schuldgraad van 51,2 % (wettelijk maximum: 65 %) (49,9 % op 31 december 2011)

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2012 zijn 82 % van de beschikbare kredietlijnen van Intervest Offices & Warehouses langetermijnfinancieringen. 18 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen, voor 15 % bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd telkens voortschrijdend voor 364 of 30 dagen (€ 47 miljoen) en voor 3 % bestaande uit een krediet dat op vervaldatum komt in december 2013 (€ 10 miljoen). Tevens is er nog een jaarlijkse aflossingsschijf van € 0,5 miljoen op een investeringskrediet.

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen



- a — 82% Langetermijnkrediet
- b — 18% Kortetermijnkrediet
- c — 3% Krediet te herfinancieren tegen december 2013
- d — 15% Krediet met onbeperkte looptijd telkens voortschrijdend op 30 of 364 dagen

82 % VAN DE KREDIETLIJNEN ZIJN LANGETERMIJNFINANCIERINGEN

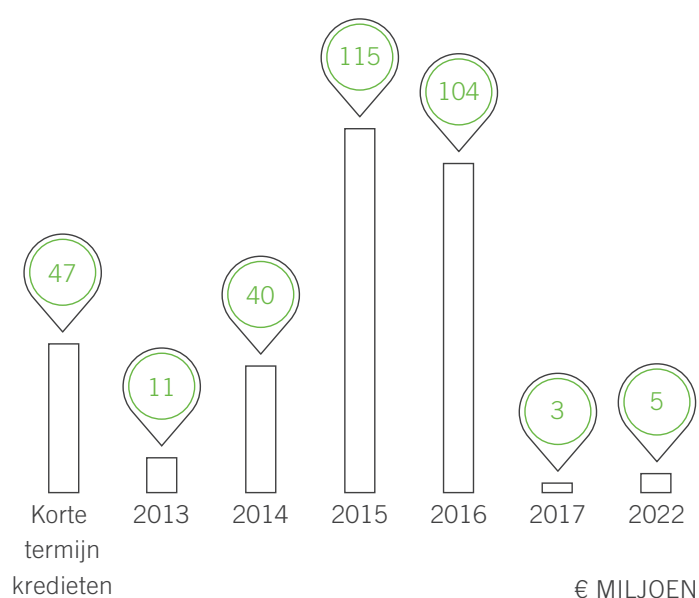
Looptijd en spreiding van de vervaldata van langetermijnfinancieringen

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.

Op 31 december 2012 geeft de vervaldagenkalender van de beschikbare 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 in 2013 geen belangrijke herfinancieringen van haar kredietenportefeuille dient uit te voeren. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten komt daarmee op 2,8 jaar op 31 december 2012.

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

Vervaldagenkalender beschikbare kredietlijnen



DE GEWOGEN GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE LANGETERMIJNKREDIETEN IS 2,8 JAAR OP 31 DECEMBER 2012

Beschikbare kredietlijnen

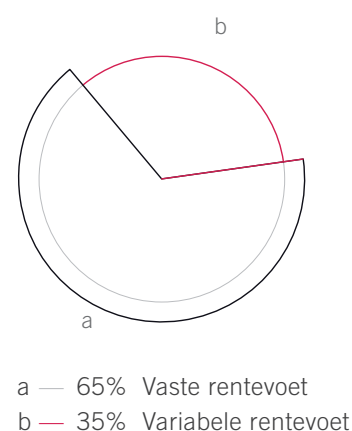
Op 31 december 2012 beschikt de bevak nog over € 24 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over boekjaar 2012.

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 2012 bestaat 60 % van de kredietlijnen van de bevak uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps, 40 % heeft een variabele rentevoet. Van de opgenomen financieringen heeft 65 % een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 35 % een variabele rentevoet.

Verhouding kredieten met vaste-vlootende rentevoet



65 % 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.

Op 31 december 2012 heeft de obligatielening ten belope van € 75 miljoen (die in juni 2015 vervalt) een vaste rentevoet en heeft de bevak interest rate swaps afgesloten voor een notioneel bedrag van € 120 miljoen.

De rentevoeten op de kredieten van de bevak liggen hierdoor vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 3,0 jaar.

Gemiddelde rentevoeten

De totale gemiddelde rentevoet van de financiële schulden van de bevak is door de inwerkingtreding van nieuwe interest rate swaps begin 2012, gedaald tot 3,7 %, inclusief bankmarges (2011: 4,6 %).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt in 2012 4,0 % (2011: 4,8 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt in 2012 2,0 % (2011: 2,5 %).

Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2012 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,8 miljoen negatief (2011: € 1 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 3,23 voor het boekjaar 2012 (2,88 voor het boekjaar 2011) wat hoger is dan de vereiste minimum 2 tot 2,5 die als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de bevak.

Schuldgraad

De schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 51,2 % op 31 december 2012 (49,9 % op 31 december 2011).

Toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Om een proactief beleid van de schuldgraad te waarborgen, dient een openbare vastgoedbevak met een schuldgraad hoger dan 50 %, als gevolg van artikel 54 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, een financieel plan op te stellen. Dit plan bevat een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65 % van de geconsolideerde activa zou stijgen.

Het beleid van Intervest Offices & Warehouses bestaat uit het handhaven van een schuldgraad die lager dan 55 % ligt.

Op 31 december 2012 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses 51,2 % waardoor de drempel van 50 % overschreden is. Een dergelijke overschrijding heeft een eerste maal op 30 juni 2012 plaatsgevonden met een schuldgraad van 52,1 %. In de loop van haar geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses nooit de wettelijke drempel van 65 %.

De toename van de schuldgraad van 49,9 % op 31 december 2011 tot 51,2 % op 31 december 2012 wordt verklaard door de afwaardering van de kantoorportefeuille in het vierde kwartaal van 2012, de verwerving van de erfpachtrechten in het tweede distributiecentrum in Oevel in mei 2012 en de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2011, eveneens in mei 2012. Het eigen vermogen van de bevak is op dat moment versterkt met circa € 5,2 miljoen aangezien 27,35 % van de aandeelhouders opnieuw in nieuwe aandelen belegd hebben door middel van het keuzedividend.

De afname van de schuldgraad van 52,1 % op 30 juni 2012 tot 51,2 % op 31 december 2012 is het gevolg van de operationele resultaten van het tweede semester van 2012, deels gecompenseerd door de afwaardering van de kantoorportefeuille in het vierde kwartaal van 2012.

Op basis van de huidige schuldgraad van 51,2 % per 31 december 2012 heeft Intervest Offices & Warehouses nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 235 miljoen⁹, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65 % te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 130 miljoen alvorens de 60 % schuldgraad te overschrijden.

⁹ Bij deze berekening wordt in de noemer van de breuk (schulden voor berekening schuldgraad/totaal activa) rekening gehouden met de potentieel gemaakte investeringen.

De waarderingen van de vastgoedportefeuille hebben eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalstructuur zou de maximale schuldgraad van 65 % pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer € 126 miljoen of 22 % ten opzichte van de vastgoedportefeuille van € 581 miljoen op 31 december 2012. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield, gebruikt voor de waardering van het vastgoed, met gemiddeld 2,1 % (van 7,6 % gemiddeld naar 9,7 % gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, gebruikt voor de waardering van het vastgoed, betekent dit een daling van de lopende huren met € 9,9 miljoen of 22 %.

Intervest Offices & Warehouses is hier van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen.

Op basis van het huidige opgestelde financieel plan wordt verwacht dat de schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses in de loop van 2013 zal fluctueren tussen 50 % en 52 %, dit ten opzichte van de 51,2 % op 31 december 2012.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de volgende elementen:

- ✓ de uitvoering van het lopende investeringsprogramma voor circa € 9 miljoen (uitbreiding in Oevel en de herontwikkeling van Neerland 1 in Wilrijk en investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille)
- ✓ geplande desinvesteringen voor een bedrag van circa € 15 miljoen
- ✓ de winstreservering die rekening houdt met de winst voor boekjaar 2012 en de dividendbetaling over het boekjaar 2012
- ✓ een keuzedividend in mei 2013 waarbij het investeringspotentieel dat hierdoor wordt vrijgemaakt wordt aangewend voor de realisatie van de nieuwe projecten
- ✓ een stabiele waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak.

Deze verwachting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk “Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen” in het Verslag van de raad van bestuur.

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses is van oordeel dat de schuldgraad niet

boven de 65 % zal uitstijgen en dat er momenteel, in functie van de heersende economische en vastgoedtrends, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de bevak, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden.

De bevak zal de evolutie van de schuldgraad nauwgezet opvolgen, de nodige beschermende maatregelen nemen indien zich een onverwachte gebeurtenis zou voordoen die een relatief belangrijke impact heeft op de in dit plan geformuleerde vooruitzichten en zal hierover desgevallend onmiddellijk communiceren.



Woluwe Garden - 25.074 m²
Sint-Stevens-Woluwe

Winstbestemming 2012

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2012 van Intervest Offices & Warehouses nv als volgt te bestemmen:

in duizenden €	
Nettoresultaat van het boekjaar 2012¹⁰	7.155
TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	
✓ Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ¹¹ van vastgoed	
• Boekjaar	14.656
• Realisatie vastgoed	-31
✓ Toevoeging aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-82
✓ Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	3.128
✓ Onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	166
VERGOEDING VAN HET KAPITAAL	24.992

AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS ZAL OP 24 APRIL 2013 VOORGESTELD WORDEN OM EEN BRUTODIVIDEND VAN € 1,76 PER AANDEEL UIT TE KEREN

Als gevolg van de in boekjaar 2011 gewijzigde waarderingsregels van de bevak en door het huidig economisch klimaat heeft Intervest Offices & Warehouses in 2012 besloten om de uitkeringspolitiek van het dividend aan te passen zodat het uitkeringspercentage kan liggen tussen 80 % en 100 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, in functie van ontvangen schadevergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten en andere vergoedingen voor huurschade.

Intervest Offices & Warehouses keert voor boekjaar 2012 100 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat uit waardoor het dividend hoger is dan het door het KB van 7 december 2010 vereiste minimum van 80 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat.

Verder keert Intervest Offices & Warehouses bijkomend een extra resultaat uit van 1 eurocent per aandeel dat door wijziging van de waarderingsregel (voor schadevergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurovereenkomsten) tijdens boekjaar 2011 nog toegerekend dient te worden aan het dividend van boekjaar 2012.

Ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 (B.S. 31 december 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).

De vergoeding van het kapitaal van € 1,76 brutodividend komt neer op een nettodividend van € 1,32 na aftrek van 25 % roerende voorheffing. Rekening houdende met 14.199.858 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar betekent dit een uit te keren dividend van € 24.991.750.

Het dividend is betaalbaar vanaf 24 mei 2013. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van dividendbewijs nummer 14.

¹⁰ 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).

¹¹ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Vooruitzichten voor 2013

Focus op bezettingsgraad

Gezien de huidige moeilijke conjunctuur is de toekomstige vraag naar kantoorruimte en logistiek vastgoed onzeker. In de gegeven marktomstandigheden wordt het een uitdaging om de bezettingsgraad in 2013 stabiel te houden op het actuele niveau van 86 %.

Voor wat betreft de bestaande huurcontracten in de logistieke portefeuille komt slechts een beperkt volume op vervaldag in 2013 wat Intervest Offices & Warehouses een relatief comfortabele uitgangspositie geeft. Naar verwachting zal de vraag naar grotere oppervlaktes, net zoals in 2012, evenwel beperkt zijn. De volledig beschikbare logistieke gebouwen in de portefeuille van de bevak zijn vooral gelegen op de as Antwerpen-Brussel wat op zich een gegeerde huurmarkt is. Het betreft onder meer het gebouw Stocletlaan in Duffel met circa 19.000 m² (verhuurbaar vanaf circa 4.000 m²) en het gebouw Notmeir in Duffel met circa 8.800 m². In deze omgeving is er momenteel relatief weinig opslagruimte van meer dan 10.000 m² beschikbaar, wat de verhuurkansen van Intervest Offices & Warehouses vergroot.

Voor het kantoorsegment verwacht Intervest Offices & Warehouses dat mede door de beëindiging van de huurovereenkomsten met enkele grotere huurders, zoals onder meer BDO in de Sky Building en Elegis in Gateway House, de bezettingsgraad van de kantoren wellicht zal dalen in 2013.

Logistieke ontwikkelingen in de bestaande portefeuille

Intervest Offices & Warehouses zal in 2013 verder focussen om het aandeel logistiek vastgoed in haar portefeuille verder te vergroten. In Oevel zal het bestaande logistieke distributiecentrum uitgebreid worden met circa 5.000 m². De bouwwerken hiervoor zijn aangevangen begin 2013 en de oplevering is voorzien tegen medio 2013. Verder verwacht Intervest Offices & Warehouses in het eerste kwartaal van 2013 de stedenbouwkundige vergunning te bekomen om de bestaande site Neerland 1 in Wilrijk te verbouwen naar een showroom en werkplaats voor Peugeot. De oplevering van deze werken is voorzien in het najaar van 2013.

Investerings en desinvesteringen

Indien de marktomstandigheden het toelaten zal Intervest Offices & Warehouses trachten niet-strategische gebouwen te verkopen om zich meer te focussen op investeringen in kwalitatief logistiek vastgoed. Gezien de actuele schuldgraad van 51,2 % zullen, behoudens de lopende engagementen inzake de uitbreiding van de bestaande logistieke gebouwen, er vooralsnog geen nieuwe acquisities plaats vinden.

Financieringen

Het eerstvolgende krediet van de bevak dat op vervaldatum komt, situeert zich in december 2013 (€ 10 miljoen) waardoor Intervest Offices & Warehouses in 2013 geen belangrijke herfinancieringen van haar kredietenportefeuille dient uit te voeren. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is 2,8 jaar op 31 december 2012. Rekening houdend met het marktgegeven dat banken vastgoedfinancieringen steeds verder wensen af te bouwen zal Intervest Offices & Warehouses alternatieve bronnen van financiering bestuderen.

Resultaatverwachtingen

De vroegtijdige verlenging van een aantal belangrijke huurovereenkomsten in 2012 resulteert in een toegenomen zekerheid van de huurinkomsten op lange termijn. De gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten is hierdoor verlengd tot circa 4,5 jaar. Veelal zijn deze verlengingen echter gepaard gegaan met het verlagen van de huurprijs. Op korte termijn heeft dit voor gevolg, tezamen met het feit dat de bezettingsgraad onder druk staat, dat het operationeel uitkeerbaar resultaat in 2013 naar verwachting beduidend lager zal liggen dan in 2012.



CEVA

3



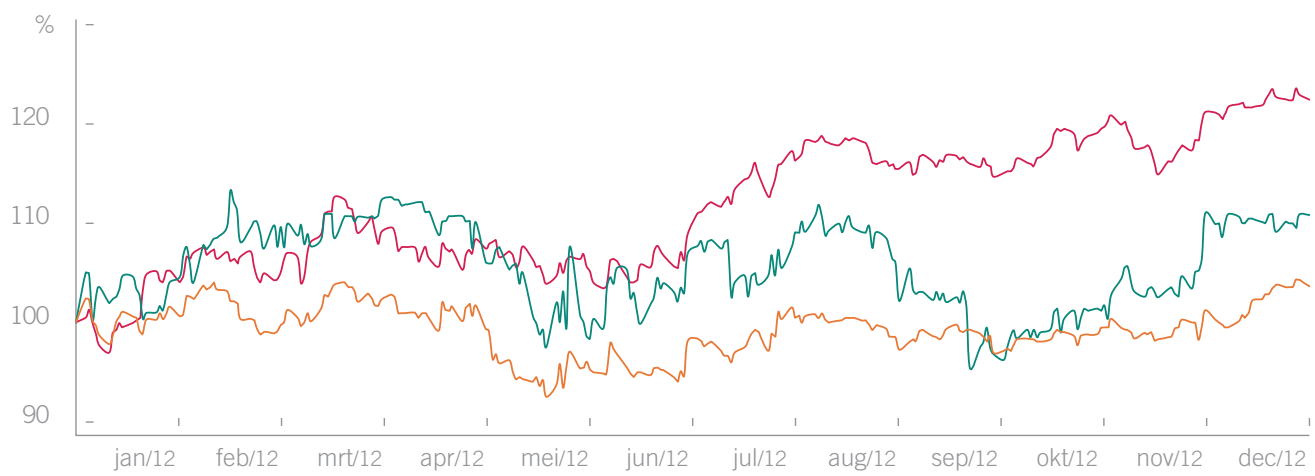
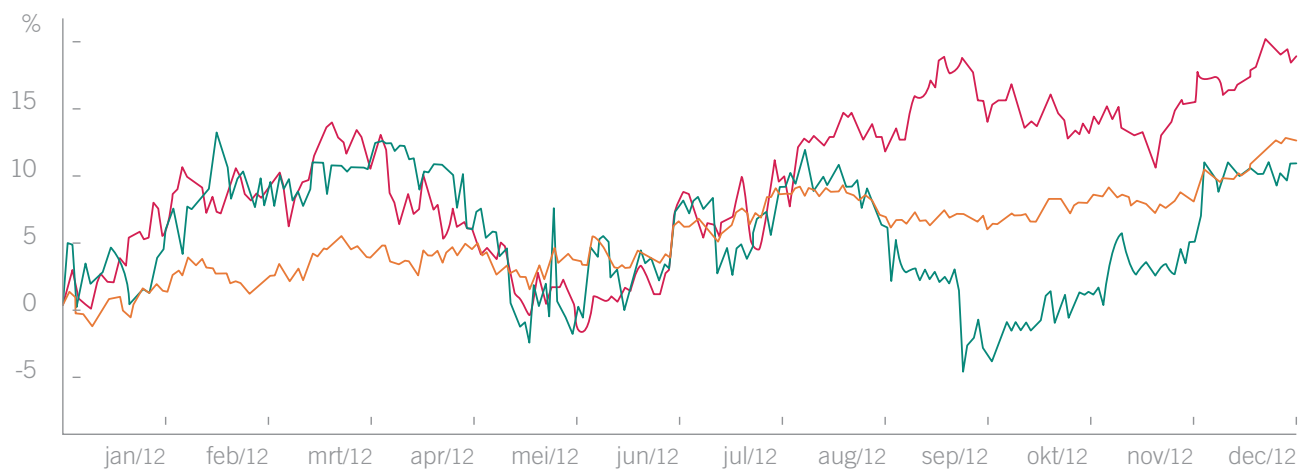
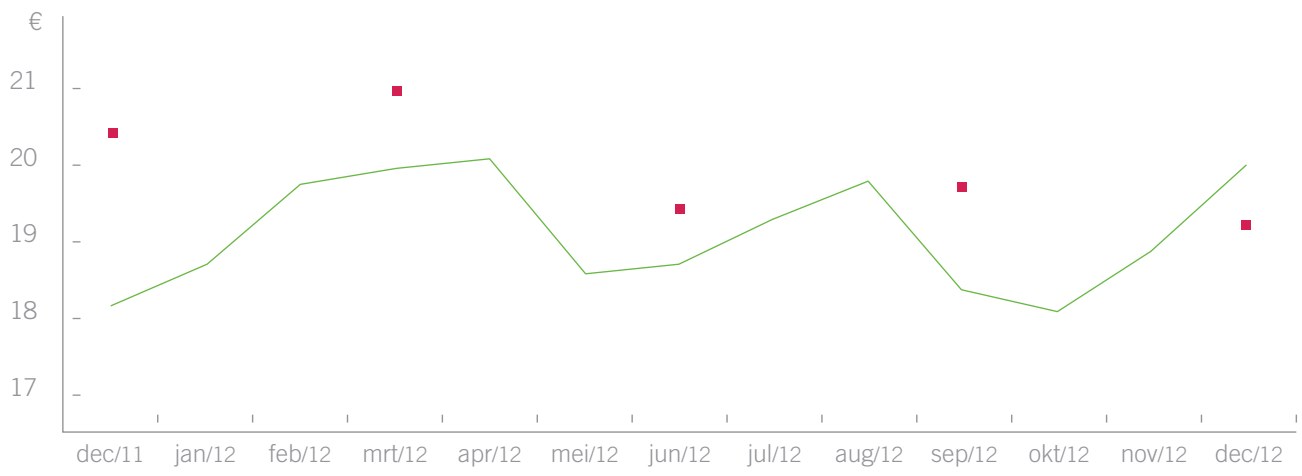
VERSLAG BETREFFENDE HET AANDEEL



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.





Evolutie beurskoers

Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft op 31 december 2012 het boekjaar afgesloten aan € 20,12 ten opzichte van € 18,15 op 31 december 2011. De koers van het aandeel van de bevak is op jaareinde 2012 bijgevolg gestegen met circa 11 %. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 17,29 (21 september 2012) en als hoogste slotkoers € 20,57 (14 februari 2012) genoteerd.

De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2012 bedraagt € 19,16 ten opzichte van € 21,75 in boekjaar 2011.

Premie / discount Intervest Offices & Warehouses aandeel

Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft gedurende het boekjaar 2012 met een discount genoteerd van gemiddeld 4 %. In het vierde kwartaal van 2012 is de beurskoers gestegen zodat op 31 december 2012 het aandeel noteert met een premie van 5 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De nettoactiefwaarde van Intervest Offices & Warehouses is inclusief het dividend over boekjaar 2011 tot op betaaldatum 25 mei 2012.

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

Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft tijdens de eerste drie kwartalen van 2012 analoog gepresteerd met de BEL 20 en de BEL Real Estate. In het vierde kwartaal van 2012 is de performantie van het Intervest Offices & Warehouses aandeel lager dan deze beide indices geweest.

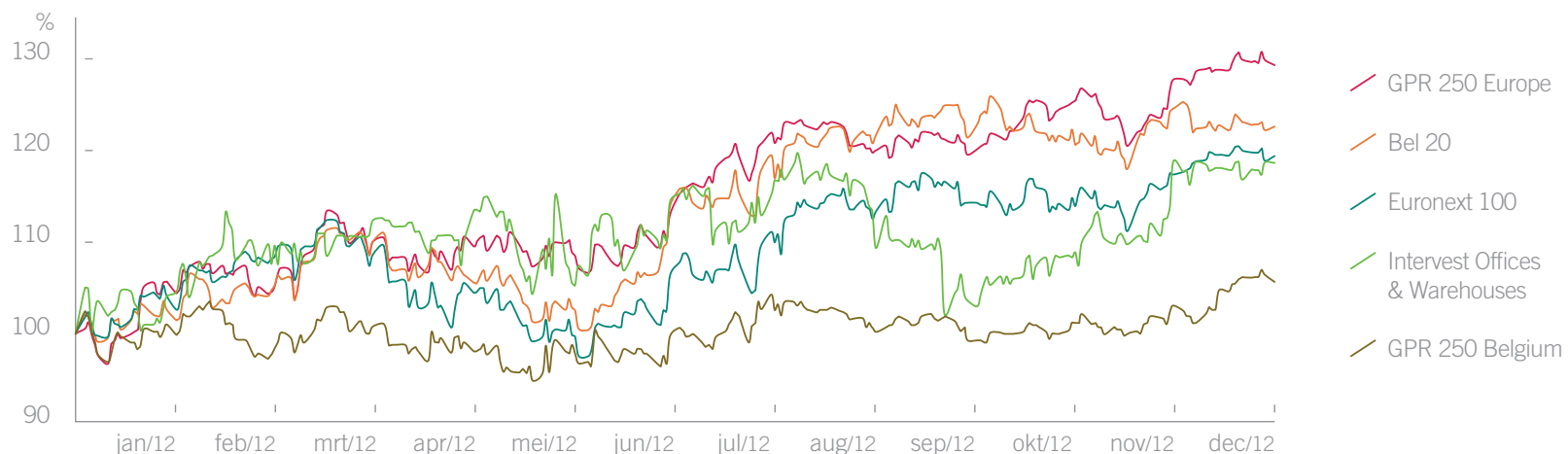
Vergelijking Intervest Offices & Warehouses met Epra/Nareit index

Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft tijdens 2012 analoog gefluctueerd met de EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg REITs-index en heeft vanaf medio 2012 lager gepresteerd ten opzichte van de EPRA/NAREIT Developed Europe-index.



Gateway House - Antwerpen - 11.318 m²

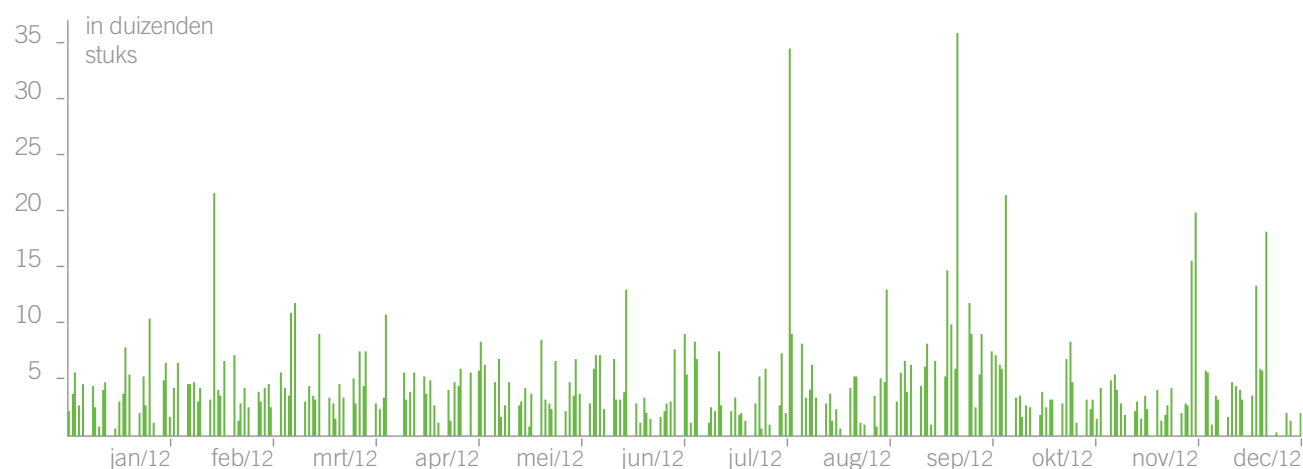
Vergelijking Intervest Offices & Warehouses met GPR indexen



Uit deze grafiek blijkt dat Intervest Offices & Warehouses in 2012 gemiddeld genomen analogo gefluctueerd heeft met 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.

Verhandelde volumes Intervest Offices & Warehouses



De verhandelde volumes liggen in 2012 met een gemiddelde van 4.788 aandelen per dag lager dan in het vorige jaar (gemiddeld 5.206 stuks per dag).

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

OP 31 DECEMBER 2012 IS DE BEURSKOERS VAN HET INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES-AANDEEL € 20,12 WAARDOOR HET HAAR AANDEELHOUDERS EEN BRUTODIVIDENDRENDEMENT VAN 8,7 % BIEDT

Dividend en aantal aandelen

Aantal aandelen	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Aantal aandelen op het einde van de periode	14.199.858	13.907.267	13.907.267
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.199.858	13.907.267	13.907.267

Beurskoers (€)	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Hoogste slotkoers	20,57	23,49	24,49
Laagste slotkoers	17,29	17,42	19,80
Beurskoers op afsluitingsdatum	20,12	18,15	23,49
Premie (+) / discount (-) t.o.v. de reële nettoactiefwaarde (%)	5 %	- 11 %	14 %
Gemiddelde beurskoers	19,16	21,75	22,46

Gegevens per aandeel (€)	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	19,18	20,42	20,77
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	20,21	21,37	21,75
Nettoactiefwaarde EPRA	19,73	20,76	20,81
Brutodividend	1,76	1,73	1,83
Nettodividend ¹²	1,32	1,37	1,56
Brutodividendrendement (%)	8,7 %	9,5 %	7,8 %
Nettodividendrendement (%)	6,6 %	7,5 %	6,6 %



Schelle - 8.000 m²

¹² Ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 (B.S. 31 december 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevals vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Aandeelhouders

Per 31 december 2012 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

Naam	Aantal stemrechten die rechtstreeks worden gehouden	% stemrechten die rechtstreeks worden gehouden
NSI Groep	7.787.927 aandelen	54,8 %
NSI nv, Kruisweg 661-665, NL - 2132 NC Hoofddorp (moederonderneming van 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	7.763.321 aandelen	54,6 %
Belle Etoile nv, Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem-Antwerpen België	24.606 aandelen	0,2 %
Publiek	6.411.931 aandelen	45,2 %
Totaal	14.199.858 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 hebben VastNed Offices Benelux Holding bv en Belle Etoile nv per 1 september 2012 aan de FSMA meege-deeld dat zij in onderling handelen en samen meer dan 30 % van de aandelen van Intervest Offices & Warehouses nv houden.

Financiële kalender

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2012:	vrijdag 8 februari 2013
Algemene vergadering van aandeelhouders:	woensdag 24 april 2013 om 16u30
Betaalbaarstelling dividend:	
Ex dividend date 2012	maandag 29 april 2013
Record date dividend 2012	donderdag 2 mei 2013
Uitbetaling dividend 2012	vanaf vrijdag 24 mei 2013
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2013:	dinsdag 7 mei 2013
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2013:	dinsdag 30 juli 2013
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2013:	vrijdag 25 oktober 2013



Ragheno - 6.011 m² - Mechelen

4

Parking

↳	Visitors	-1
↳	Delivery	-1
↳	Shuttle	-1
↳	Staff	-2,-3,-4

Reception

Taxi ↑

PICK-UP POINT

Ⓡ no parking in this area Ⓡ

PR
Reception
Park

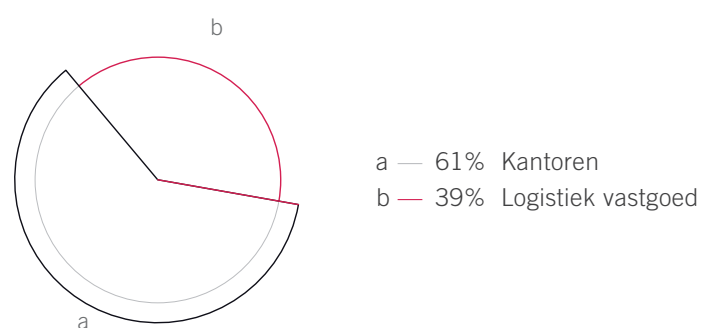
10

VASTGOED- VERSLAG

Samenstelling van de portefeuille

Aard van de portefeuille

Per 31 december 2012 bestaat de portefeuille voor 61 % uit kantoren en 39 % uit logistiek vastgoed, wat licht gewijzigd is ten opzichte van de situatie op 31 december 2011 (64 % kantoren en 36 % logistiek vastgoed) met name door, enerzijds, de aankoop van de erfpachtrechten van het tweede distributiecentrum in Oevel en de afwerking van de renovatie in Herentals Logistics 1 en anderzijds de afwaardering van de kantoorportefeuille, voornamelijk op de panden Woluwe Garden (PwC) en Deloitte Campus 1 en 2.



31 december 2012

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	140.937	144.460	12.012	13.565	89 %
E 19 (incl. Mechelen)	104.281	11.516	169.356	173.590	12.313	15.905	77 %
Antwerpen	27.289	1.153	41.561	42.600	4.019	4.074	99 %
Totaal kantoren	215.958	15.151	351.854	360.650	28.344	33.544	85 %
Logistiek vastgoed							
Antwerpen (incl. Mechelen) (A12, E19)	6.670	160.462	93.366	95.700	6.434	8.147	79 %
Antwerpen-Luik (E313)	11.817	161.749	105.430	108.066	8.185	8.326	98 %
Brussel	6.649	35.852	30.630	31.396	2.396	2.657	90 %
Totaal logistiek vastgoed	25.136	358.063	229.426	235.162	17.015	19.130	89 %
TOTAAL VASTGOED-BELEGGINGEN	241.094	373.214	581.280	595.812	45.359	52.674	86 %

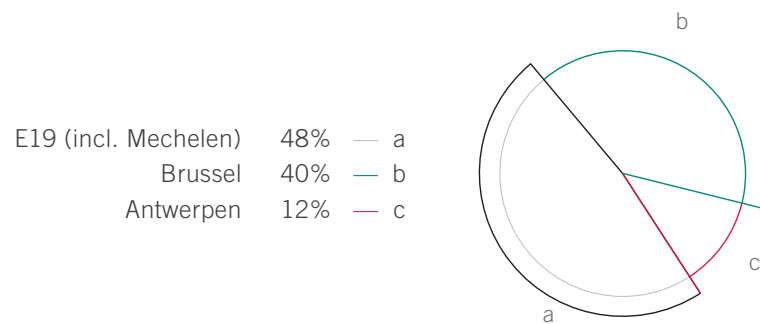
De daling van de totale verhuurbare oppervlakte met 12.788 m² ten opzichte van vorig jaareinde situeert zich in de logistieke portefeuille en is het gevolg van de afbraak van een gedeelte van Herentals Logistics 1 (23.948 m² waardoor er op 31 december 2012 een grondreserve van 32.100 m² beschikbaar is), de aankoop van de erfpachtrechten en de uitbreiding van het tweede distributiecentrum in Oevel (16.660 m²) en de verkoop van Antwerpen Kaaïen (5.500 m²)

OP 31 DECEMBER 2012 HEEFT DE VASTGOEDPORTEFEUILLE EEN OPPERVLAKTE VAN 614.308 M²



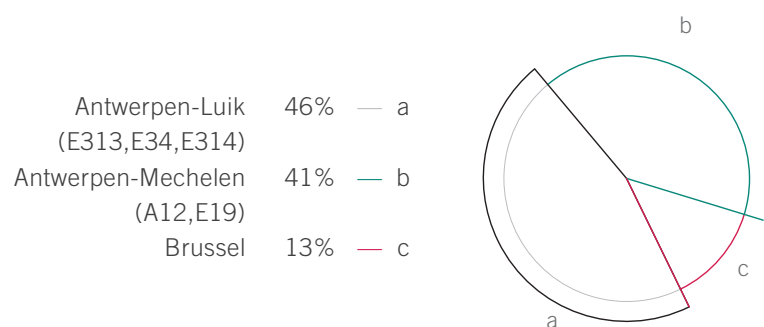
Herentals Logistics 1 - 17.320 m²

Geografische spreiding van de portefeuille



Kantoren

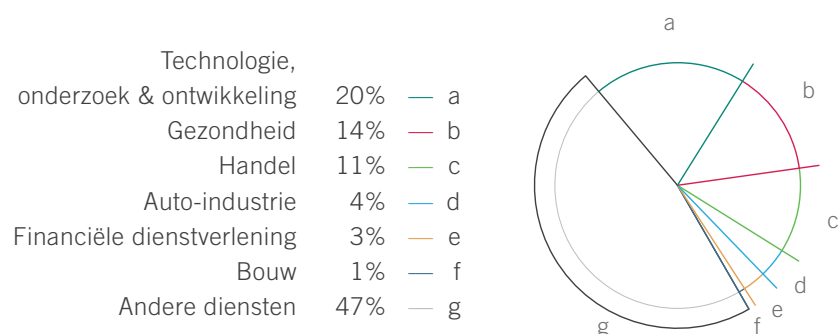
De as Antwerpen-Brussel is nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België. De volledige kantoorportefeuille van Intervest Offices & Warehouses situeert zich in deze regio.



Logistiek vastgoed

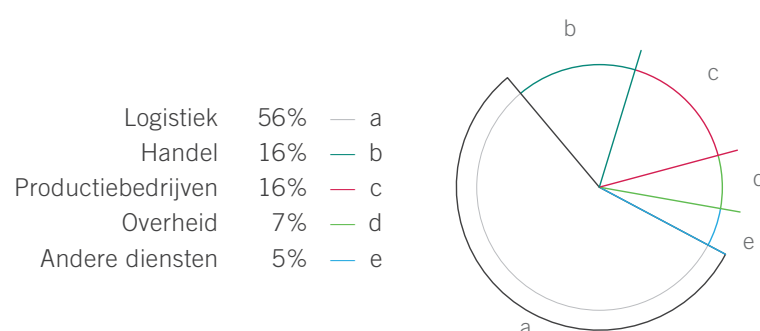
87 % van de logistieke portefeuille bevindt zich op de assen Antwerpen-Mechelen (met name E19 en A12) en Antwerpen-Luik (met name E313) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 13 % van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel.

Sectoriële spreiding van de portefeuille



Kantoren

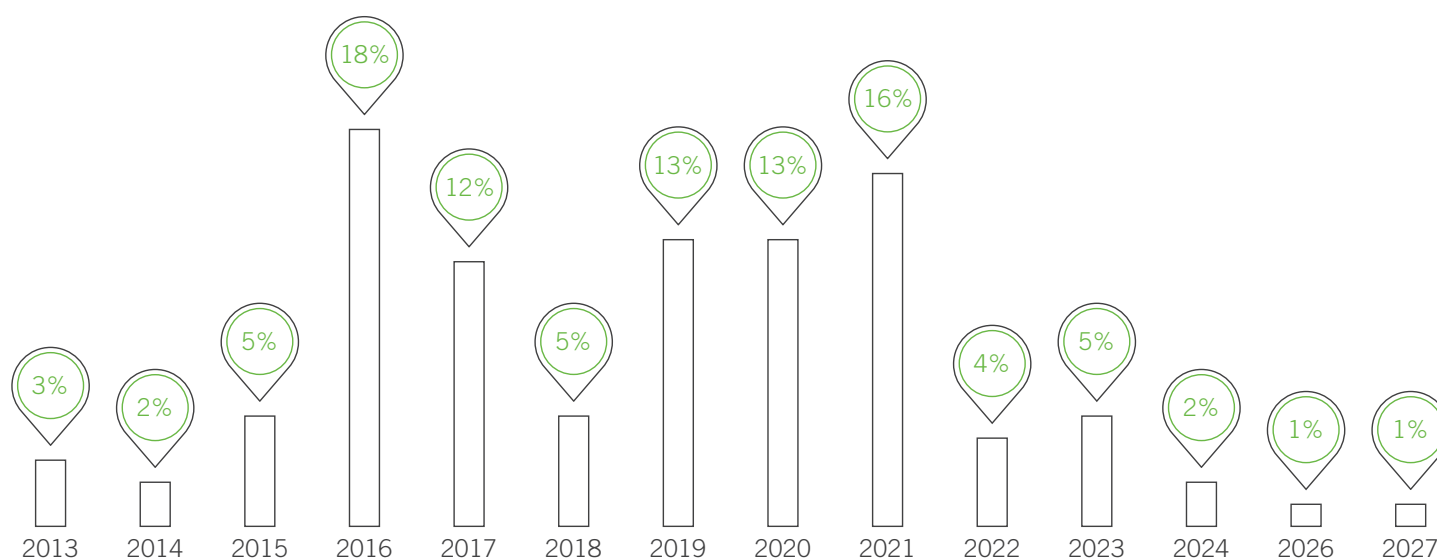
De huurders zijn goed verspreid over een groot aantal verschillende economische sectoren, wat het risico op aanzienlijke leegstand reduceert in geval van lagere conjunctuur die sommige sectoren harder zou kunnen treffen.



Logistiek vastgoed

Ongeveer 44 % 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.

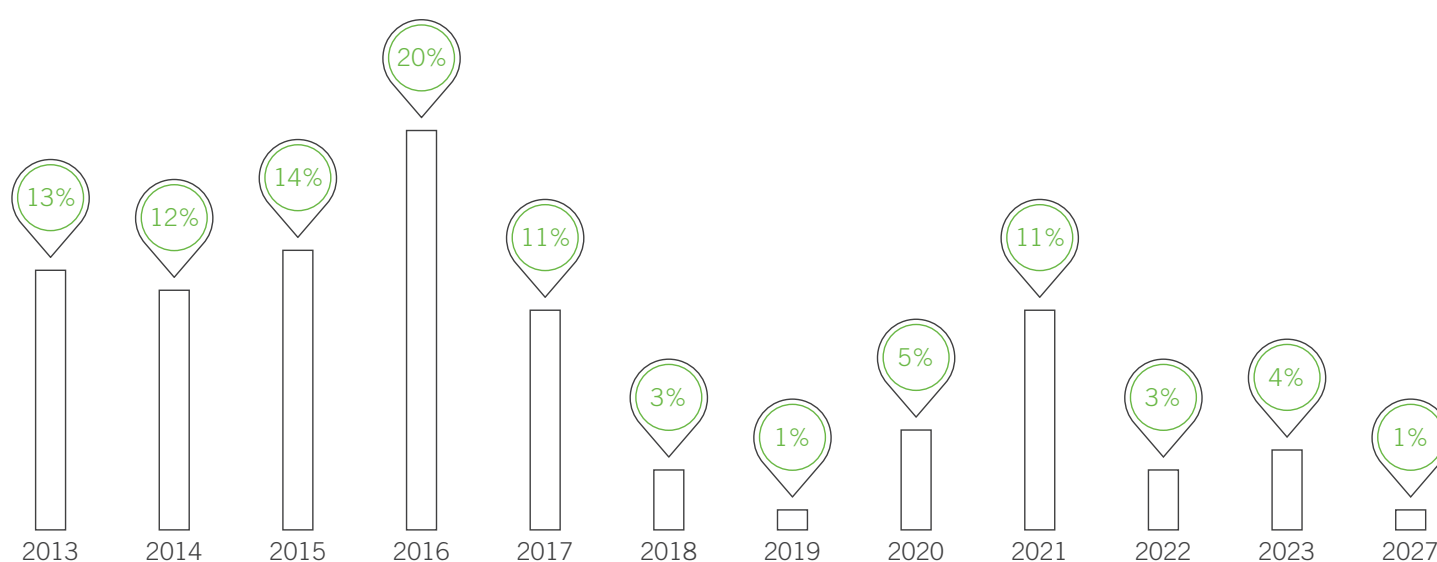
Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. Slechts 10 % van de contracten heeft een eindvervaldatum in de eerstkomende 3 jaar, terwijl dit op 31 december 2011 nog 12 % bedroeg.

De piek in het jaar 2016 bevat 7 % voor huurder Deloitte waarvan het vertrek naar een andere locatie reeds vaststaand is.

Eerste tussentijdse vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

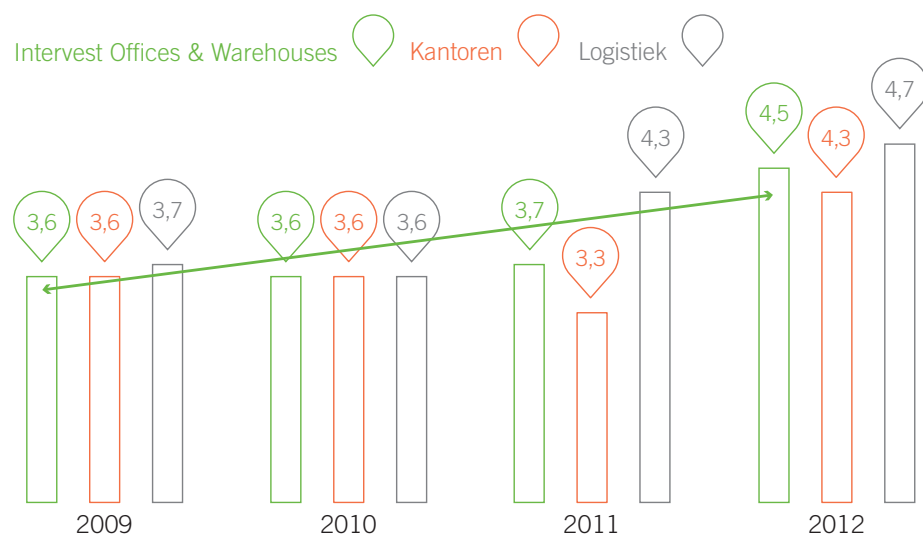


Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben deze huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. Deze grafiek toont het verloop van de eerstvolgende verval dag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse verval dag).

Deze grafiek toont het hypothetische scenario dat elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse verval dag. Dit is een worst case scenario dat verder wordt geanalyseerd en toegelicht in de hiernavolgende grafieken.

Daar Intervest Offices & Warehouses diverse lange-termijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de drie jaar.

Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de volledige portefeuille

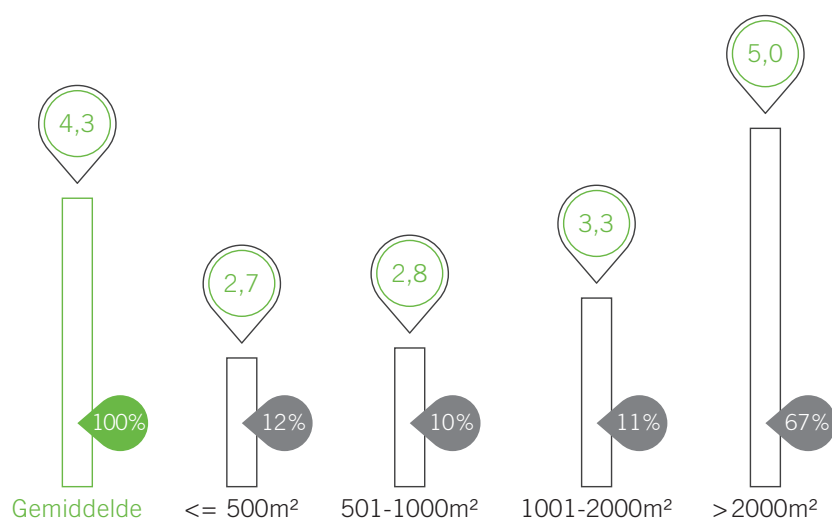


Hoewel de meeste huurcontracten van de bevak van het type 3/6/9 zijn, hebben een aantal grote huurcontracten een langere effectieve looptijd.

Door een actief asset management is de gemiddelde looptijd tot eerstvolgende opzegdatum gestegen van

3,7 jaar op 31 december 2011 naar 4,5 jaar op 31 december 2012. Voor kantoren is er een stijging met 1 jaar van 3,3 naar 4,3 jaar en voor logistiek een lichte stijging van 4,3 naar 4,7 jaar.

Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

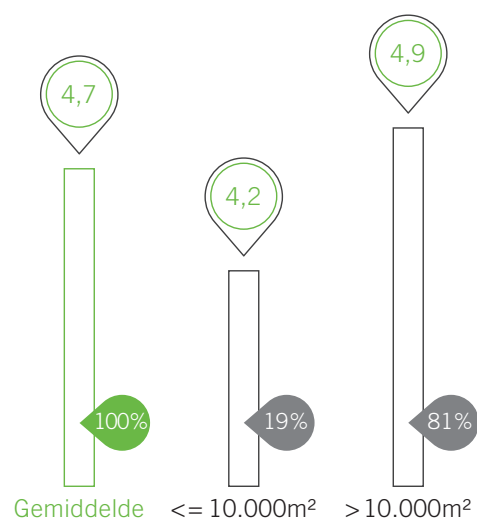


OP 31 DECEMBER 2012 IS DE GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE CONTRACTEN IN DE KANTOORPORTEFEUILLE 4,3 JAAR WAT EEN STIJGING MET MEER DAN 30 % IS TEN OPZICHTE VAN DE SITUATIE OP 31 DECEMBER 2011. VOOR OPPERVLAKTEN BOVEN 2.000 M² IS DIT ZELFS 5,0 JAAR, TEN OPZICHTE VAN 3,9 JAAR OP 31 DECEMBER 2011

Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 januari 2013) tot de eerstvolgende vervaldag 4,3 jaar ten opzichte van 3,3 jaar vorig boekjaar. Deze toename van de gemiddelde huurperiode is voornamelijk te danken aan de verlenging van de huurovereenkomst met PwC met 9 jaar tot 31 december 2021.

Uit de grafiek kan verder duidelijk worden afgeleid dat de gemiddelde huurperiode stijgt naarmate de huurder een grotere oppervlakte heeft. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 67 % van de kantoorportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de recurrente huurinkomstenstroom, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 januari 2013) gemiddeld pas over 5,0 jaar. De contracten die vervallen in de periode 2013 - 2015 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 PORTEFEUILLE IS DE GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE CONTRACTEN MET EEN OPPERVLAKTE GROTER DAN 10.000 M² 4,9 JAAR

Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,7 jaar op 31 december 2012, wat een gevoelige stijging is ten opzichte van 31 december 2011 toen deze 4,3 jaar bedroeg.

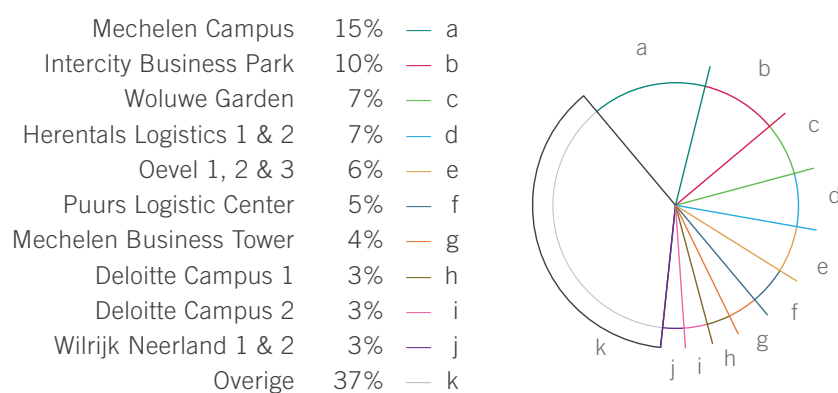
Voor grote huurders (boven 10.000 m² opslag) ligt deze pas over 4,9 jaar (idem op 31 december 2011). Het aandeel van deze huurders boven 10.000 m² is echter gestegen van 72 % op 31 december 2011 naar 81 % op 31 december 2012.

De stijging van de gemiddelde contractduur heeft in het bijzonder te maken met de verlenging van de contracten met UTi Belgium en Estée Lauder voor de site in Oevel tot 2023 en de verlenging van de huurovereenkomst met Party Rent tot 2022.



Oevel 1 - 29.260 m²

Risicospreiding van gebouwen naar omvang¹³



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.

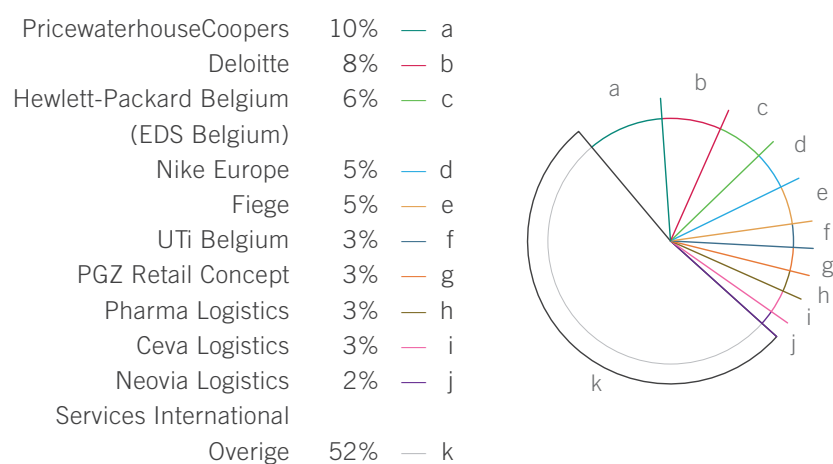
Mechelen Business Tower is met ongeveer 4 % van de portefeuille de belangrijkste aparte entiteit in de totale portefeuille van de bevak.

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES
HEEFT 17 KANTOORLOCATIES EN
21 LOGISTIEKE SITES
IN PORTEFEUILLE

Krekelenberg - 24.363 m² - Boom



Risicospreiding naar huurders¹⁴



Huurders a, b en c (24 %) behoren tot het kantoorsegment. Huurders d tot en met j (24 %) tot het logistieke segment.

Gezien de nieuwe huurovereenkomst met PwC pas start op 1 januari 2013, bedraagt het aandeel van PwC in deze grafiek nog 10 %. Na de start van het nieuwe contract zal het aandeel van deze huurder dalen naar 8 %.

De huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn verspreid over meer dan 180 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 48 % van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken ze deel uit van internationale concerns.

¹³ Rangschikking volgens de waarde van de gebouwen.

¹⁴ Rangschikking volgens de jaarhuur.

Gemiddelde looptijd van de portefeuille - risicobeheersing

Hoewel de meeste huurcontracten van de bevak 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 2012 zijn 26 contracten op een eerste vervaldag gekomen. Hiervan heeft slechts 24 % opgezegd (met name 6 huurders op een totaal van 26 huurders). Dit ligt in lijn met de cijfers van 2011 (6 op 27 huurders of 22 %).

In totaal zijn in 2012 68 contracten op vervaldatum (einde contract of tussentijdse vervaldag) gekomen. Hiervan zijn 46 contracten verlengd (68 %), wat een lichte daling inhoudt ten aanzien van 2011 (76 %).

De hogervermelde cijfers geven een indicatie dat de markt in 2012 min of meer stabiel gepresteerd heeft vergeleken met 2011, maar 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.

Daarenboven heeft Intervest Offices & Warehouses in 2012 in een aantal gevallen nieuwe en bestaande huurders bijgestaan bij de volledige inrichting van hun kantoren (zgn. turn-key investeringsprojecten). 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 15-tal personen, staat hierbij centraal.



RE:flex - Toren - Mechelen Campus

Overzicht van de portefeuille

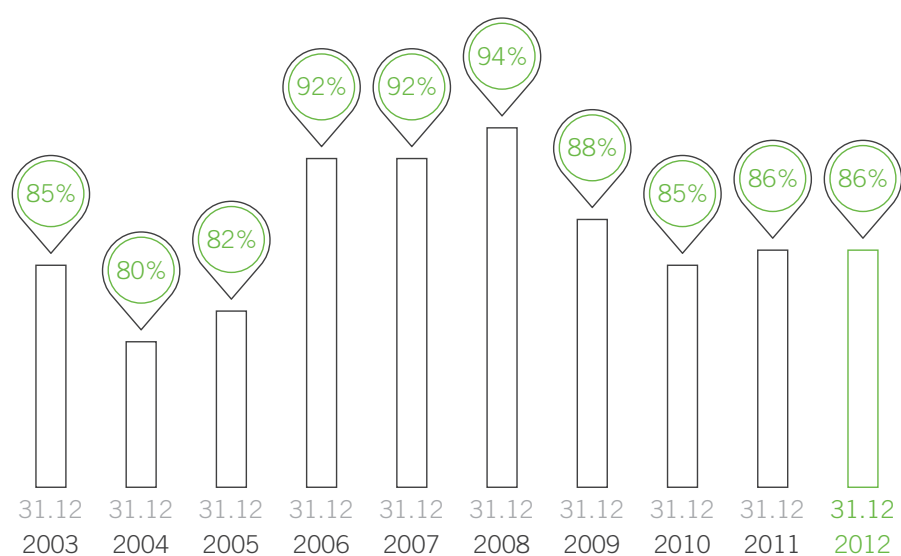
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	595.812	595.919	539.929	554.423	586.492
Lopende huren (€ 000)	45.359	43.651	39.453	42.043	45.983
Rendement (%)	7,6 %	7,3 %	7,3 %	7,6 %	7,8 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	52.674	50.576	46.586	47.835	48.962
Rendement bij volledige verhuring (%)	8,8%	8,5 %	8,6 %	8,6 %	8,3 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	614.308	627.096	535.420	540.770	539.373
Bezettingsgraad (%)	86%	86 %	85 %	88 %	94 %

Bovenstaande tabel is een momentopname op 31 december van ieder boekjaar. Op 31 december 2012 is de nieuwe huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden verwerkt in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen, echter nog niet in de lopende huren aangezien het huurcontract pas start op 1 januari 2013. De lopende huren, aangepast voor het nieuwe huurcontract, zouden € 44,0 miljoen bedragen waardoor het rendement van de vastgoedportefeuille neerkomt op 7,4 %. De lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand, zouden na aanpassing voor het nieuwe huurcontract € 51,3 miljoen bedragen wat een rendement bij volledige verhuring van 8,6 % genereert.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses is onveranderd gebleven ten opzichte van 31 december 2011 en bedraagt 86 %. De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses gedurende de 10-jarige periode van 2003 tot 2012 is 87 % met als maximum 94 % (op 31 december 2008) en als minimum 80 % (op 31 december 2004).

Bezettingsgraad op 31 december 2012



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 7,6 % naar 8,6 % gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 67 miljoen of 12 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 7 % tot 58 %.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1 % (van 7,6% naar 6,6 % gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 88 miljoen of 15 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak dalen met 7 % tot 44 %.

OP 31 DECEMBER 2012
BEDRAAGT HET HUURRENDEMENT
VAN DE PORTEFEUILLE 7,6 %

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses is op 31 december 2012 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	351.854	360.650
Jones Lang LaSalle	Logistieke panden	229.426	235.162
TOTAAL		581.280	595.812

De vastgoeddeskundigen analyseren op een permanente basis verhuringen, verkoop- en aankooptransacties. Dit laat toe de vastgoedtrends 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:

- ✓ **Markt:**
 - vraag en aanbod van huurders en kopers van vergelijkbaar onroerend goed
 - ontwikkeling rendementen
 - inflatieverwachting
 - huidige rentestand en verwachtingen m.b.t. de renteontwikkeling
- ✓ **Locatie:**
 - omgevingsfactoren
 - parkeermogelijkheden
 - infrastructuur
 - bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
 - voorzieningen als openbare gebouwen, winkels, horeca, banken, scholen, enz.
 - (bouw)ontwikkelingen van vergelijkbare onroerende zaken
- ✓ **Onroerend goed:**
 - gebruiks- en andere lasten
 - bouwaard en kwaliteitsniveau
 - staat van onderhoud
 - leeftijd
 - locatie en representatie
 - huidige en eventuele alternatieve gebruiksmogelijkheden



Mechelen Business Tower
12.917 m²

Vervolgens zijn er 3 belangrijke waarderingmethoden 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**

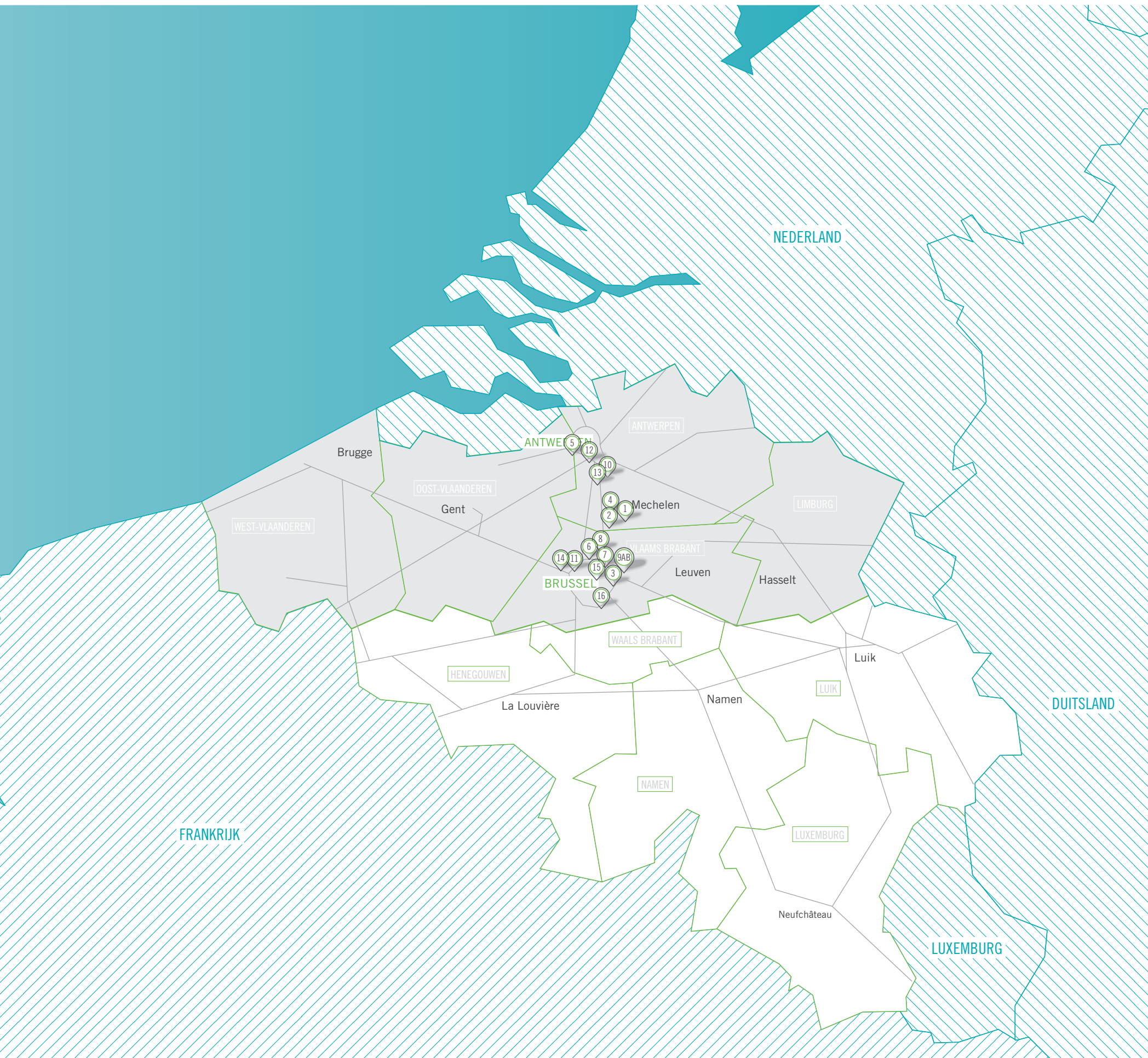
Deze methode wordt voornamelijk gebruikt bij waardebeoordelingen van goederen die onderworpen zijn aan leasing- of langdurige contracten. De investeringswaarde wordt bepaald aan de hand van de voorwaarden die in het contract gestipuleerd zijn. Deze waarde is gelijk aan de som van de NPV van de diverse 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 eind van het contract verkocht zou kunnen worden (gebaseerd op de vrije marktwaarde op dat moment en verdisconteerd 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 kantoorportefeuille¹⁵

Ligging van de kantoren in België



¹⁵ Rangschikking volgens de oppervlakte van de gebouwen.

Ligging van de kantoren in de Brusselse periferie*



- | | | | |
|-----|-------------------------|-----|-------------------|
| 1 | Mechelen Campus | 9B* | Deloitte Campus 2 |
| 2 | Intercity Business Park | 10 | De Arend |
| 3* | Woluwe Garden | 11* | Inter Access 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 | | |

1

Mechelen Campus

Schaliënhoevedreef 20 A - J en T
2800 Mechelen

Oppervlakte 60.768 m²
Bouwjaar 2000 - 2007

Grootste huurders

Borealis Polymers, Cochlear, Viabuild, ON Semiconductor Belgium, Endemol België, MC-Square Belgium, Imperial Tobacco Belgium, HealthCity België, Sungard Benelux, Haskoning Belgium, LBC Belgium Holding, Arkelis, Meeza Mechelen, Quares, Prosource, AFAS Belgium, Winx Capital House, Planon, M*Modal





2

Intercity Business Park

Generaal De Wittelaan 9 - 21
2800 Mechelen

Oppervlakte 42.112 m²
Bouwjaar 1993 - 2000

Grootste huurders

Biocartis, SGS Belgium, Galapagos, LabCorp, Fanuc Robotics Benelux, Electro Rent Europe, PAB Benelux, Logins, SMA Benelux, LXE Belgium, Trilux, Trisoft, Info Support, Intersafe Groeneveld Belgium, c-Quilibrium (E-Spot), Oldelft Benelux, KBC Bank, De'Longhi Benelux, Keyence International, MC-Bauchemie, Van Gansewinkel, CEWE Color, Batavus België

3

Woluwe Garden

Woluwedal 18 - 22
1932 Sint-Stevens-Woluwe

Oppervlakte 25.074 m²
Bouwjaar 2000

Huurder

PricewaterhouseCoopers

4

Mechelen Business Tower

Blarenberglaan 2C
2800 Mechelen

Oppervlakte 12.917 m²
Bouwjaar 2001

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

5

Gateway House

Brusselsestraat 59
2018 Antwerpen

Oppervlakte 11.318 m²
Bouwjaar 1993-1994
Renovatiejaar 2003

Huurders

Kuwait Petroleum, DLA Piper, Elegis, Apcoa Belgium, Thenergo, CRH Belgium, Huber & Crommen Advocaten



6

Brussels 7

Nijverheidslaan 1 - 3
1853 Strombeek - Bever

Oppervlakte 10.343 m²
Bouwjaar 1999 - 2002

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

7

Park Station

Woluwelaan 148-150
1831 Diegem

Oppervlakte 8.903 m²
Bouwjaar 2000

Huurders
EURid, CED International, RAM Mobile Data,
Belgische Krijgsmacht F16

8

3T Estate

Luchthavenlaan 25
1800 Vilvoorde

Oppervlakte 8.757 m²
Bouwjaar 1998

Huurders
Ingram Micro, Fleet Logistics Belgium, Tempo-
Team Projects, INC Research, SD Worx

9A

Deloitte Campus 1

Berkenlaan 8b
1831 Diegem

Oppervlakte 8.729 m²
Bouwjaar 2001 - 2002

Onroerende leasing met Deloitte tot 31 december
2016



9B

Deloitte Campus 2

Berkenlaan 8a
1831 Diegem

Oppervlakte 7.787 m²
Bouwjaar 2000

Onroerende leasing met Deloitte tot 31 december 2015

10

De Arend

Prins Boudewijnlaan 45-49
2650 Edegem

Oppervlakte 7.424 m²
Bouwjaar 1997

Huurders
Technicolor, Euromex, Cheops Technology,
Nedelko Belgium

11

Inter Access Park

Pontbeekstraat 2 & 4
1700 Dilbeek (Groot- Bijgaarden)

Oppervlakte 6.869 m²
Bouwjaar 2000

Huurders
Sharp Electronics Belgium, Edwards Lifesciences,
Mitiska Ventures, KBC Bank ,Commercial
Finance Group, Phadia, Ingersoll Rand Security
Technologies, Systech, Rooryck & Co, Vendis
Management, Amplifon (vanaf 1 januari 2013).

12

Sky Building

Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

Oppervlakte 5.700 m²
Bouwjaar 1988
Renovatiejaar 2006

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



13

Aartselaar

Kontichsesteenweg 54
2630 Aartselaar

Oppervlakte 4.000 m²
Bouwjaar 2000

Onroerende leasing met Invensys Systems tot 30 november 2015

14

Exiten

Zuiderlaan 91
1731 Zellik

Oppervlakte 3.943 m²
Bouwjaar 2002

Huurders
Gras Savoye Belgium, Rexel Belgium IFM
Electronic Belgium

15

Hermes Hills

Berkenlaan 6
1831 Diegem

Oppervlakte 3.664 m²
Bouwjaar 1990

Huurder
Deloitte

16

Park Rozendal

Terhulpesteenweg 6A
1560 Hoeilaart

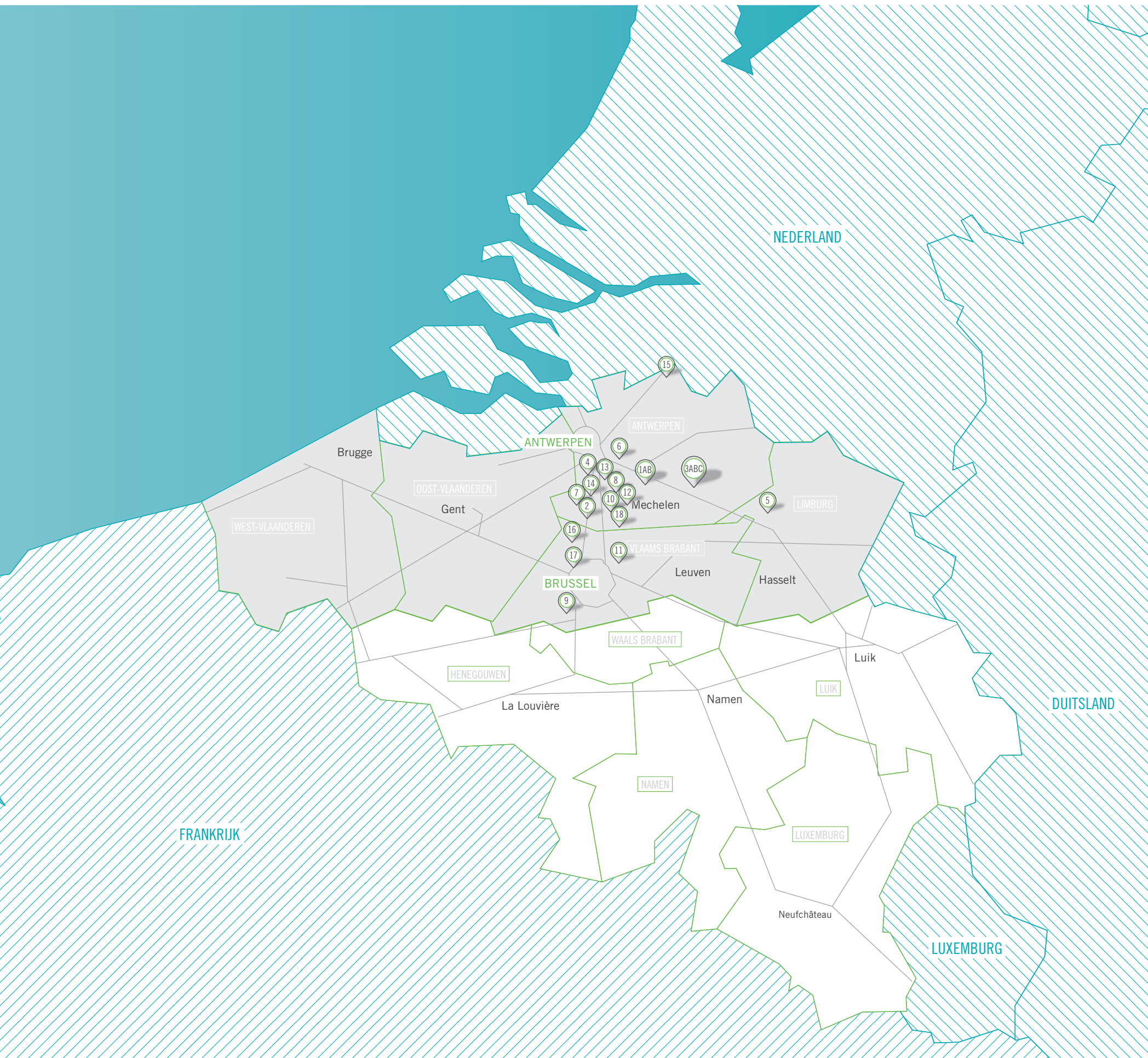
Oppervlakte 2.801 m²
Bouwjaar 1994
Renovatiejaar 2006

Huurders
Mylan, Sysmex, Quality Business



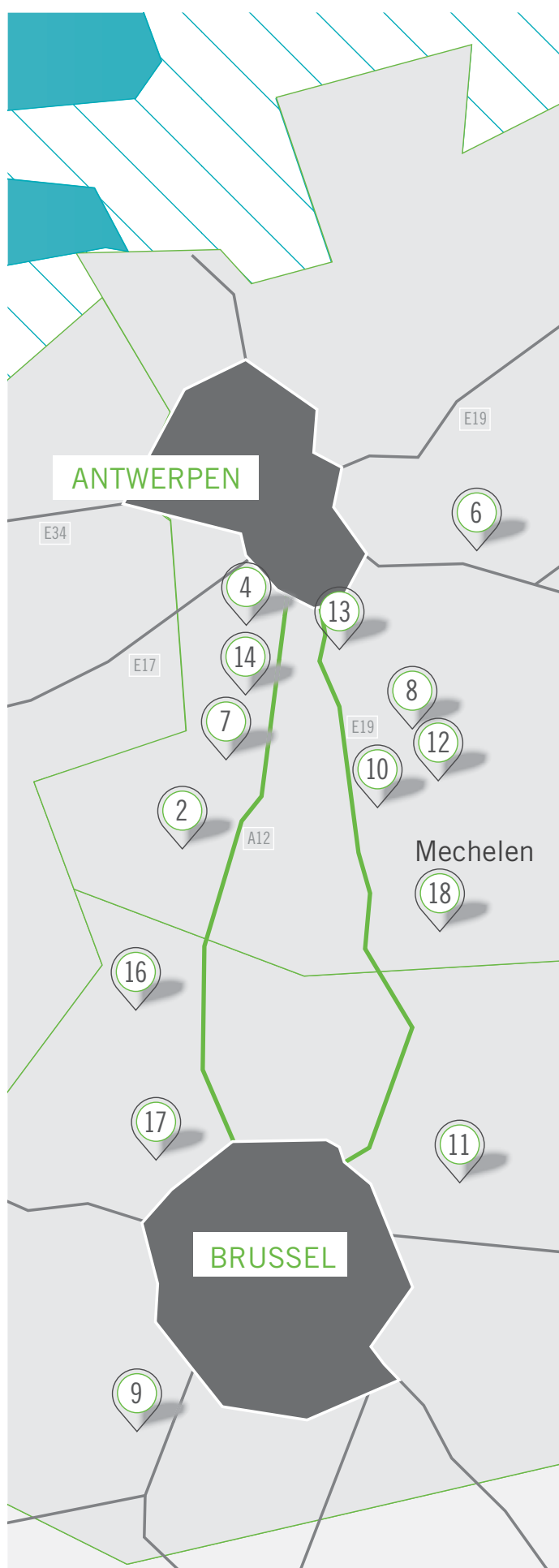
Beschrijving van het logistiek vastgoed¹⁶

Ligging van het logistiek vastgoed in België



¹⁶ Rangschikking volgens de oppervlakte van de gebouwen.

Ligging van het logistiek vastgoed op de as Antwerpen - Brussel*



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

Herentals Logistics 2

1A

Atealaan 34c
2200 Herentals

Huurder
Nike Europe

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





Herentals Logistics 1

1B

Atealaan 34
2200 Herentals

Huurders
Yusen Logistics, Kreate

Oppervlakte kantoren	2.309 m ²
Oppervlakte opslaghal	15.011 m ²
Grondreserve	32.100 m ²
Bouwjaar	1977
Renovatiejaar	2010 - 2012

Puurs Logistic Center

2

Veurtstraat 91
2870 Puurs

Huurder
Fiege

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

Oevel 1

3A

Nijverheidsstraat 11
2260 Oevel

Huurders
UTi Belgium, Berry Plastics

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

Oevel 2

3B

Nijverheidsstraat 9
2260 Oevel

Huurder
Estée Lauder

Oppervlakte kantoren	2.810 m ²
Oppervlakte opslaghal	8.811 m ²
Renovatiejaar	2004



Oevel 3 (vanaf 1 oktober 2013)

3C

Nijverheidsstraat 9a
2260 Oevel

Huurder
UTi Belgium

Oppervlakte opslaghal 5.036 m²
Bouwjaar 2012 - 2013

Wilrijk Neerland 1 en 2

4

Boomsesteenweg 801 - 803,
Kernenergiestraat 70/Geleegweg 1 - 7

Huurders
Peugeot (vanaf het vierde kwartaal 2013), TNT Post
Pakket-service, VPD Transport, Transport Cordier

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

Houthalen

5

Europark 1026
3530 Houthalen

Huurder
Neovia Logistic Services International

Oppervlakte kantoren 740 m²
Oppervlakte opslaghal 26.255 m²
Bouwjaar 2001

Koralenhoeve

6

Koralenhoeve 25
2160 Wommelgem

Huurder
PGZ Retail Concept

Oppervlakte kantoren 1.770 m²
Oppervlakte opslaghal 22.949 m²
Bouwjaar 1998



Krekelenberg

7

Industrieweg 18
2850 Boom

Huurder
CEVA Logistics

Oppervlakte kantoren	700 m ²
Oppervlakte opslaghal	23.663 m ²
Bouwjaar	2000

Duffel Stocletlaan

8

Stocletlaan 23
2570 Duffel

Huurder
Iron Mountain Belgium

Oppervlakte kantoren	240 m ²
Oppervlakte opslaghal	23.435 m ²
Bouwjaar	1998

Huizingen

9

Gustave Demeurslaan 69/71
1654 Huizingen

Huurder
Pharma Logistics (DHL)

Oppervlakte kantoren	1.899 m ²
Oppervlakte opslaghal	15.902 m ²
Bouwjaar	1987 - 1993 (later renovaties)

Intercity Industrial Park

10

Oude Baan 14
2800 Mechelen

Huurder
Pharma Logistics (DHL)

Oppervlakte kantoren	252 m ²
Oppervlakte opslaghal	15.000 m ²
Bouwjaar	1999



Guldendelle

11

Jan-Baptist Vinkstraat 2
3070 Kortenberg

Huurder
Europese Commissie

Oppervlakte kantoren	780 m ²
Oppervlakte opslaghal	10.172 m ²
Bouwjaar	2001 - 2002

Duffel Notmeir

12

Walemstraat 94
2570 Duffel

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

Aartselaar

13

Dijkstraat 1A
2630 Aartselaar

Huurder
Party Rent/Expo Rent

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

Schelle

14

Molenberglei 8
2627 Schelle

Huurders
Meiko, Trafuco, Vereniging voor Verkeersveiligheid,
SD Worx

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



Transportzone Meer

15

Riyadhstraat
2321 Meer

Huurder
VPK Packaging

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

Merchtem Cargo Center

16

Preenakker 20
1785 Merchtem

Huurder
ZEB (vanaf 1 februari 2013)

Oppervlakte kantoren	1.210 m ²
Oppervlakte opslaghal	6.075 m ²
Bouwjaar	1992

Sint-Agatha-Berchem Technology Center

17

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

Huurders
Brico Belgium, Vlaamse Gemeenschapscommissie,
Galy Sport

Oppervlakte kantoren	2.760 m ²
Oppervlakte opslaghal	3.703 m ²
Bouwjaar	1992

Ragheno

18

Dellingstraat 57
2800 Mechelen

Huurder
ThyssenKrupp Otto Wolff

Oppervlakte kantoren	603 m ²
Oppervlakte opslaghal	5.408 m ²
Bouwjaar	1998





5



FINANCIËEL VERSLAG



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.....	136
Toelichting 6. Algemene kosten.....	138
Toelichting 7. Personeelsbeloningen.....	139
Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen.....	140
Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.....	141
Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat.....	142
Toelichting 11. Netto interestkosten.....	142
Toelichting 12. Belastingen.....	143
Toelichting 13. Aantal aandelen en resultaat per aandeel.....	144
Toelichting 14. Vaste activa: vastgoedbeleggingen.....	147
Toelichting 15. Vlottende activa.....	148
Toelichting 16. Eigen vermogen.....	150
Toelichting 17. Voorzieningen.....	154
Toelichting 18. Kortlopende verplichtingen.....	154
Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden.....	156
Toelichting 20. Financiële derivaten.....	159
Toelichting 21. Berekening geconsolideerde schuldgraad.....	161
Toelichting 22. Verbonden partijen.....	161
Toelichting 23. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen.....	162
Toelichting 24. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten.....	162
Toelichting 25. Voorwaardelijke verplichtingen.....	163
Toelichting 26. Gebeurtenissen na balansdatum.....	164
Verslag van de commissaris.....	166
Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses nv.....	168

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	Toelichting	2012	2011
Huurinkomsten	4	41.207	38.587
Met verhuur verbonden kosten	4	49	-76
NETTOHUURRESULTAAT		41.256	38.511
Recuperatie van vastgoedkosten	4	1.408	1.261
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	8.992	6.700
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling		-652	-142
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-8.992	-6.680
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	341	1.296
VASTGOEDRESULTAAT		42.353	40.946
Technische kosten	5	-840	-940
Commerciële kosten	5	-286	-263
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-981	-1.404
Beheerskosten van het vastgoed	5	-2.293	-2.184
Andere vastgoedkosten	5	-359	-354
VASTGOEDKOSTEN		-4.759	-5.145
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		37.594	35.801
Algemene kosten	6	-1.628	-1.274
Andere operationele opbrengsten en kosten		51	30
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		36.017	34.557
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	140	64
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-13.953	2.294
Ander portefeuilleresultaat	10	-730	-2.478
OPERATIONEEL RESULTAAT		21.474	34.437
Financiële opbrengsten		20	72
Netto interestkosten	11	-11.165	-12.070
Andere financiële kosten		-11	-20
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	-3.128	-4.175
FINANCIEEL RESULTAAT		-14.284	-16.193
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		7.190	18.244
Belastingen	12	-35	-227
NETTORESULTAAT		7.155	18.017

(vervolg) in duizenden €	Toelichting	2012	2011
NETTORESULTAAT		7.155	18.017
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	24.826	21.707
Portefeuilleresultaat	8-10	-14.543	-120
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS39)	20	-3.128	-4.175
Andere niet-uitkeerbare elementen (dochtervennootschappen)		0	605
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		7.156	18.018
Minderheidsbelangen		-1	-1

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2012	2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	14.199.858	13.907.267
Nettoresultaat (€)	13	0,51	1,30
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	0,51	1,30
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	13	1,75	1,56

Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	Toelichting	2012	2011
NETTORESULTAAT		7.155	18.017
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	20	32	2.561
GLOBAALRESULTAAT		7.187	20.578
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		7.188	20.579
Minderheidsbelangen		-1	-1

Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2012	31.12.2011
Vaste activa		581.588	581.672
Immateriële vaste activa		45	37
Vastgoedbeleggingen	14	581.280	581.305
Andere materiële vaste activa		248	316
Handelsvorderingen en andere vaste activa		15	14
Vlottende activa		12.489	12.462
Activa bestemd voor verkoop	15	1.225	4.005
Handelsvorderingen	15	4.860	1.687
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	3.211	4.520
Kas en kasequivalenten		753	407
Overlopende rekeningen	15	2.440	1.843
TOTAAL ACTIVA		594.077	594.134

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2012	31.12.2011
Eigen vermogen		272.356	284.018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		272.318	283.978
Kapitaal	16	129.395	126.729
Uitgiftepremies	16	63.378	60.833
Reserves		72.389	78.398
Nettoresultaat van het boekjaar		7.156	18.018
Minderheidsbelangen	23	38	40
Verplichtingen		321.721	310.116
Langlopende verplichtingen		260.659	264.426
Langlopende financiële schulden	19	252.253	259.143
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>177.617</i>	<i>184.650</i>
<i>Obligatielening</i>		<i>74.625</i>	<i>74.475</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>11</i>	<i>18</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	20	7.780	4.685
Andere langlopende verplichtingen		626	598
Kortlopende verplichtingen		61.062	45.690
Voorzieningen	17	172	172
Kortlopende financiële schulden	19	48.018	34.018
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>48.012</i>	<i>34.012</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>6</i>	<i>6</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.822	2.641
Andere kortlopende verplichtingen	18	354	399
Overlopende rekeningen	18	9.696	8.460
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		594.077	594.134

SCHULDGRAAD	Toelichting	31.12.2012	31.12.2011
Schuldgraad (max. 65 %)	21	51,2 %	49,9 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL in €	31.12.2012	31.12.2011
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	19,18	20,42
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	20,21	21,37
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA	19,73	20,76

Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		
			Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde*
Balans op 31 december 2010	126.729	60.833	90	94.594	-13.606
Globaalresultaat 2011					
Overboekingen door resultaatverwerking 2010:					
Overboeking naar reserves				-8.675	
Overboeking van de impact op de reële waarde*				-193	193
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva					
Overige mutaties				-142	165
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
Globaalresultaat 2012					
Overboekingen door resultaatverwerking 2011:					
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				1.245	
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					-1.365
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding					
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren					
Toevoeging aan de reserves en minderheidsbelangen					
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2011	2.666	2.545			
Dividenden boekjaar 2011					
Balans op 31 december 2012	129.395	63.378	90	86.829	-14.613

* van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

Reserves								
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Andere Reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal reserves	Netto-resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
	-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
	32				32	7.156	-1	7.187
					1.245	-1.245		0
					-1.365	1.365		0
		-4.175			-4.175	4.175		0
				605	605	-605		0
				13	13	-12	-1	0
								5.211
				-2.364	-2.364	-21.696		-24.060
	-893	-3.760	650	4.086	72.389	7.156	38	272.356

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	Toelichting	2012	2011
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		407	816
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		23.151	16.913
Operationeel resultaat		21.474	34.437
Betaalde interesten		-10.433	-12.079
Andere niet-operationele elementen		-3.154	-4.349
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		17.100	1.814
✓	Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	159	170
✓	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-64
✓	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-2.294
✓	Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	10	-476
✓	Ander portefeuilleresultaat	10	2.478
✓	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	4.175
✓	Overige niet-kasstroomverrichtingen	0	-2.175
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-1.836	-2.910
Beweging van activa			
✓	Handelsvorderingen	-28	448
✓	Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	-6	-2.180
✓	Overlopende rekeningen	-597	-468
Beweging van verplichtingen			
✓	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	181	421
✓	Andere kortlopende verplichtingen	-209	-239
✓	Overlopende rekeningen	-1.177	-892
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-11.108	-51.648
	Aankopen van vastgoedbeleggingen	14	-7.736
	Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-5.038
	Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	14	-8.610
	Verwerving aandelen van vastgoedvennootschappen	0	-26.775
	Betaalde exit taks bij fusie met vastgoedvennootschappen	0	-3.219
	Opbrengsten/kosten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	-12
	Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-100	-258
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-11.697	34.326
	Terugbetaling van leningen	19	-57.992
	Opname van leningen	19	117.917
	Aflossing/opname van financiële leaseverplichtingen	19	6
	Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	191	-155
	Betaling van dividenden	13	-25.450
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		753	407

Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

01

Toelichting

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.

02

Toelichting

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 2012 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 4 maart 2013 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2013.

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 2012.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2012

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: IFRS 7 - Financiële instrumenten: Informatieverschaffing (1/7/2011).

Nieuwe of gewijzigde standaarden of interpretaties die nog niet van toepassing zijn in 2012

IFRS 13 - Fair Value Measurement is van toepassing op boekjaren die een aanvang nemen op 1 januari 2013 of later. Deze standaard zal de disclosure verplichtingen van de bevak wijzigingen, afhankelijk van de classificatie van de vastgoedbeleggingen in level 1, 2 of 3. Deze disclosures zullen opgenomen worden in het jaarverslag over boekjaar 2013.

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, zullen geen impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Groep: IAS 1 - Presentation of Items of Other Comprehensive Income (1/7/2012); Wijziging IAS 12 - Recovery of Underlying Assets (1/1/2013); Wijziging IAS 19 - Employee Benefits (1/1/2013); IAS 27 - Separate Financial Statements (1/1/2013); IAS 28 - Investments in Associates and Joint Ventures (1/1/2013); 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); Wijziging IFRS 1 - Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters (1/1/2013); Wijziging IFRS 1 - Government loans (1/1/2013); IFRS 9 - Financial instruments (1/1/2015); 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); Verbetering van IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject (1/1/2013); IFRIC 20 - Stripping costs in the production phase of a surface mine (1/1/2013).

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.

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 ten einde 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

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 vastgoedbevak 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 vastgoedbevak 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. **wederinstaatstellingskosten:** 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 wederinstaatstelling”. Vaak echter heeft de vertrekkende huurder een vergoeding betaald om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen.
3. **renovatiewerken:** 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 aanneemingswerken, 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, verminderd 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 geclassificeerd 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 resultaatsverdeling 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 geclassificeerd 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 waardevermindingsverliezen

Andere materiële vaste activa worden afschreven 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 finan-

ciële 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 kredietoverschrijvingen 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 geclassificeerd 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 uitoefent, 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 zolang de toekomstige transactie waarschijnlijk is en wordt opgenomen in de verlies- en winstrekening wanneer de toekomstige transactie zich uiteindelijk voordoet. 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.

03

Toelichting

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.

Winst- en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistieke gebouwen		Corporate		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
in duizenden €								
Huurinkomsten	26.099	26.132	15.108	12.455			41.207	38.587
Met verhuur verbonden kosten	-44	11	93	-87			49	-76
Nettohuurresultaat	26.055	26.143	15.201	12.368			41.256	38.511
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	801	2.342	296	93			1.097	2.435
Vastgoedresultaat	26.856	28.485	15.497	12.461			42.353	40.946
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	25.478	26.829	14.502	11.316	-3.963	-3.588	36.017	34.557
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	140	64			140	64
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-21.788	6.000	7.835	-3.706			-13.953	2.294
Ander portefeuilleresultaat	-631	-89	-99	-2.389			-730	-2.478
Operationeel resultaat van het segment	3.059	32.740	22.378	5.285	-3.963	-3.588	21.474	34.437
Financieel resultaat					-14.284	-16.193	-14.284	-16.193
Belastingen					-35	-227	-35	-227
NETTORESULTAAT	3.059	32.740	22.378	5.285	-18.282	-20.008	7.155	18.017

Voor de beschrijving van de risicospreiding naar de huurders per segment wordt verwezen naar het Vastgoedverslag.

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
in duizenden €	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Reële waarde van het vastgoed	351.854	370.410	229.426	210.895	581.280	581.305
Investerings tijdens het boekjaar (reële waarde)	3.342	1.058	11.671	55.202	15.013	56.260
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	1.085	3.929	1.085	3.929
Investeringswaarde van het vastgoed	360.650	379.670	235.162	216.249	595.812	595.919
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	231.109	231.109	383.199	395.987	614.308	627.096
Bezettingsgraad (%)	85 %	84 %	89 %	91 %	86 %	86 %

04

Toelichting

Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

in duizenden €	2012	2011
Huur	43.772	39.271
Gegarandeerde opbrengsten	0	-74
Huurkortingen	-1.907	-1.384
Huurvrije perioden	-821	-658
Huurvoordelen ('incentives')	-156	-194
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	319	1.626
Totaal huurinkomsten	41.207	38.587

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 meer dan 180 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 48 % (45 % in 2011) van de huurinkomsten uit, zijn vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder, die tot het kantoorsegment behoort, vertegenwoordigt op 31 december 2012 10 % van de huurinkomsten (10 % in 2011). In 2012 zijn er 5 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses (4 huurders in 2011).

De toename van de huurinkomsten in 2012 met € 2,6 miljoen of circa 7 % ten opzichte van boekjaar 2011 (€ 38,6 miljoen) is voornamelijk het gecombineerd effect van:

- ✓ de investeringen in logistieke sites in Huizingen, Houthalen en Oevel gerealiseerd in 2011 die in 2012 leiden tot € 1,4 miljoen meer huurinkomsten
- ✓ de bouw van Herentals Logistics 2 in de loop van 2011 en 2012, verhuurd aan Nike Europe, met een positief effect op de huurinkomsten van 2012 ten belope van € 1,6 miljoen
- ✓ de investering in mei 2012 in de erfpachtrechten van het tweede distributiecentrum in Oevel wat in 2012 € 0,4 miljoen huurinkomsten gegenereerd heeft
- ✓ de daling van de huurinkomsten in de bestaande logistieke portefeuille met € 0,6 miljoen voornamelijk door het vertrek van een huurder in een logistiek pand in Duffel
- ✓ stabiele huurinkomsten in de kantoorportefeuille
- ✓ de verkoop van een niet-strategisch pand in Sint-Niklaas in januari 2012 wat leidt tot € 0,2 miljoen minder inkomsten

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten is in boekjaar 2012 gemiddeld bij 7 % van de contractwaarde een huurvrije periode toegekend. Deze huurvrije periode bedraagt in dat geval gemiddeld 1,3 maand per jaar dat de huurovereenkomst duurt. Voor boekjaar 2011 betrof het 36 % van de contractwaarde (voornamelijk ten gevolge van de overeenkomsten met Biocartis in Intercity Business Park in Mechelen) met een gemiddelde huurvrije periode van 1,8 maand.

Verder wordt veelal bedongen dat de huurder de huurvrije periode geheel of gedeeltelijk dient terug te betalen indien hij het contract zou verbreken bij de eerste break van de overeenkomst.

Bij het uitbreiden en/of verlengen van een huurcontract is in boekjaar 2012 ook gemiddeld bij 7 % van de contractwaarde een huurvrije periode toegekend (boekjaar 2011: 4 %). Deze huurvrije periode bedraagt in dat geval gemiddeld 2,5 maand per jaar dat de huurovereenkomst duurt (boekjaar 2011: 1,0 maand).

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 €	2012	2011
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	37.186	36.023
Tussen één en vijf jaar	80.322	70.552
Meer dan vijf jaar	31.157	7.595
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	148.665	114.170

Met verhuur verbonden kosten

in duizenden €	2012	2011
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-16	-33
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-54	-76
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	119	33
Totaal met verhuur verbonden kosten	49	-76

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 €	2012	2011
Verkregen vergoedingen op huurschade	805	705
Ontvangen beheersvergoedingen van huurders	603	556
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	1.408	1.261

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft voornamelijk de inresultaatname van schadevergoedingen ontvangen van huurders voor huurschade bij het verlaten van de gehuurde ruimten 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 de tabellen hierna.

Doorrekeningen van huurlasten en belastingen

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

in duizenden €	2012	2011
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	5.648	3.412
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.344	3.288
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.992	6.700

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2012	2011
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-5.648	-3.391
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.344	-3.289
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.992	-6.680
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	20

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 (kantoor-gebouwen) of heeft dit uitbesteed aan externe vastgoedbeheerders (logistiek vastgoed tot 30 juni 2012 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.

Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

in duizenden €	2012	2011
Vergoedingen voor huurlasten en andere kosten ontvangen van huurders	119	943
Andere diverse opbrengsten	222	353
Totaal andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	341	1.296

De andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven bevatten een opbrengst van € 0,1 miljoen (€ 0,9 miljoen in 2011) door de inresultaatname van de vergoedingen voor huurlasten (ontvangen van Tibotec-Virco) naar aanleiding van de in 2012 gerealiseerde bijkomende verhuring aan Biocartis in Intercity Business Park.

05

Toelichting

Vastgoedkosten

Technische kosten

in duizenden €	2012	2011
Recurrente technische kosten	-834	-920
Onderhoud	-797	-891
Verzekeringspremies	-37	-29
Niet-recurrente technische kosten	-6	-20
Schadegevallen	-69	-45
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	63	25
Totaal technische kosten	-840	-940

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.

Commerciële kosten

in duizenden €	2012	2011
Makelaarscommissies	-3	-6
Publiciteit	-167	-85
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-116	-172
Totaal commerciële kosten	-286	-263

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 taksen van niet-verhuurde gebouwen

in duizenden €	2012	2011
Leegstandslasten van het boekjaar	-958	-1.246
Leegstandslasten van het vorig boekjaar	113	-14
Onroerende voorheffing leegstand	-697	-770
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	561	626
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-981	-1.404

De kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen dalen tijdens het boekjaar 2012 met circa € 0,4 miljoen voornamelijk als gevolg van de afname van de leegstand in Herentals Logistics 1 en in Mechelen Campus Toren. De leegstandskosten maken voor boekjaar 2012 circa 2,4 % van de totale huurinkomsten van de bevak uit (boekjaar 2011: 3,6 %).

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

Beheerskosten van het vastgoed

in duizenden €	2012	2011
Externe beheersvergoedingen	-84	-75
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-2.209	-2.109
<i>Personeelsbeloningen</i>	<i>-1.421</i>	<i>-1.262</i>
<i>Vastgoedexpert</i>	<i>-169</i>	<i>-142</i>
<i>Overige kosten</i>	<i>-619</i>	<i>-705</i>
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-2.293	-2.184

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 in 2012 is in hoofdzaak het gevolg van de uitbreiding van het personeelsbestand.

Andere vastgoedkosten

in duizenden €	2012	2011
Kosten ten laste van de eigenaar	-305	-318
Overige andere vastgoedkosten	-54	-36
Totaal andere vastgoedkosten	-359	-354

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. Het zijn veelal beperkingen op de betaling van de gemeenschappelijke lasten. Voor boekjaar 2012 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 300.000 op jaarbasis of 0,7 % van de totale huurinkomsten van de bevak, voornamelijk te wijten aan een specifieke problematiek bij één bepaald logistiek pand (boekjaar 2011: 0,8 % van de totale huurinkomsten).

06

Toelichting

Algemene kosten

in duizenden €	2012	2011
Belasting ICB	-227	-229
Ereloon commissaris	-95	-87
Bezoldigingen bestuurders	-29	-25
Liquidity provider	-15	-15
Financiële dienst	-28	-33
Personeelsbeloningen	-635	-558
Advieskosten	-291	-36
Overige kosten	-308	-291
Totaal algemene kosten	-1.628	-1.274

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.

De algemene kosten belopen € 1,6 miljoen en zijn € 0,4 miljoen gestegen ten opzichte van 2011 (€ 1,2 miljoen) voornamelijk door toegenomen personeels- en advieskosten.

07

Toelichting

Personeelsbeloningen

in duizenden €	2012			2011		
	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	1.236	395	1.631	1.171	356	1.527
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	865	213	1.078	821	254	1.075
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	29	9	38	26	7	33
Sociale zekerheid	195	58	253	172	50	222
Variabele vergoedingen	63	19	82	55	16	71
Ontslagvergoedingen	0	71	71	0	0	0
Overige lasten	84	25	109	97	29	126
Vergoedingen directiecomité	185	240	425	91	202	293
Voorzitter directiecomité	95	95	190	91	92	183
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>89</i>	<i>89</i>	<i>178</i>	<i>85</i>	<i>86</i>	<i>171</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>12</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>12</i>
Andere leden directiecomité	90	145	235	0	110	110
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>90</i>	<i>116</i>	<i>206</i>	<i>0</i>	<i>87</i>	<i>87</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>0</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>0</i>	<i>10</i>	<i>10</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>0</i>	<i>17</i>	<i>17</i>	<i>0</i>	<i>13</i>	<i>13</i>
Totaal personeelsbeloningen	1.421	635	2.056	1.262	558	1.820

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2012, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 15 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (2011: 14) en 5 personeelsleden voor het beheer van het fonds (2011: 6). Het aantal directieleden bedraagt 4 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 Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst- en verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor boekjaar 2012 bedragen deze bijdragen € 55.000 (2011: € 46.000).

08

Toelichting

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2012	2011
Aanschaffingswaarde	1.300	3.278
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindingsverliezen	-215	651
Boekwaarde (reële waarde)	1.085	3.929
Verkoopprijs	1.300	4.100
Verkoopkosten	-75	-107
Netto verkoopopbrengst	1.225	3.993
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	140	64

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2012 een onderhandse akte getekend voor de verkoop van een niet-strategisch logistiek pand dat werd opgericht in 1997, gelegen te Antwerpen, Kaaien 218-220. Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bestaat in 2012 uit de meerwaarde gerealiseerd bij deze transactie. Op 31 december 2012 is deze transactie geboekt bij de activa bestemd voor verkoop.

De verkoopprijs bedraagt € 1,2 miljoen en de koper is een eigenaar-gebruiker. De verkoopprijs is circa 10 % boven de boekwaarde op 31 december 2011 die € 1,1 miljoen bedraagt (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak).

09

Toelichting

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2012	2011
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	12.732	14.787
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-26.685	-12.493
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.953	2.294

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2012 negatief en bedragen - € 14,0 miljoen in vergelijking met positieve variaties van € 2,3 miljoen in 2011. De negatieve variaties in 2012 zijn het gecombineerd effect van:

- ✓ de daling van de reële waarde van de kantoorportefeuille met € 21,9 miljoen of 5,9 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, voornamelijk door de in oktober 2012 afgesloten huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden (tot eind 2021), het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016 en de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie.
- ✓ de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 7,9 miljoen of 3,8 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, voornamelijk door de verlenging van de huurovereenkomsten met Estée Lauder en UTi Belgium op de site in Oevel tot 31 december 2023, een contract voor zonnepanelen op het pand Duffel Stocletlaan en de gedeeltelijke meerwaarde op de lopende renovatie-, herontwikkelings- en uitbreidingsprojecten in Herentals Logistics 1, Neerland 1 en Oevel.

10

Toelichting

Ander portefeulleresultaat

in duizenden €	2012	2011
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-730	-476
Prijsverschil op verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	-2.002
Totaal ander portefeulleresultaat	-730	-2.478

In 2011 bevatte het ander portefeulleresultaat hoofdzakelijk de eenmalige inresultaatname van het prijsverschil van - € 2,0 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vastgoedvennootschappen MGMF Limburg nv en West-Logistics nv (eigenaars van de logistieke sites in Houthalen en Oevel) op 1 juli 2011. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwervingen.

11

Toelichting

Netto interestkosten

in duizenden €	2012	2011
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-7.141	-9.203
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-4.024	-2.867
Totaal netto interestkosten	-11.165	-12.070

De gemiddelde kredietopname van de bevak op jaarbasis is circa € 36 miljoen toegenomen in 2012 ten opzichte van 2011 door de financiering van de in 2011 en 2012 uitgevoerde acquisities in vastgoedbeleggingen. Ondanks deze hogere kredietopname zijn de netto interestkosten van de bevak in 2012 met € 0,9 miljoen gedaald als gevolg van de inwerkingtreding van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten, alsook door de verdere daling van de rentevoeten op de financiële markt.

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

in duizenden €	2012	2011
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-10.325	-11.488
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-840	-582
Totaal netto interestkosten	-11.165	-12.070

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2012 3,7 % inclusief bankmarges vergeleken met 4,6 % in 2011. De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2012 4,0 % inclusief bankmarges (2011: 4,8 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2012 2,0 % inclusief bankmarges (2011: 2,5 %).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2013 van de interestlasten van de op 31 december 2012 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan de variabele rentevoet op 31 december 2012 bedraagt € 10,7 miljoen (2011: € 9,2 miljoen).

Voor het boekjaar 2012 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,8 miljoen negatief (2011: € 1 miljoen).

12

Toelichting

Belastingen

in duizenden €	2012	2011
Vennootschapsbelasting	-35	-227
Totaal belastingen	35	-227

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.

Voor het boekjaar 2011 hadden de belastingen betrekking op de vennootschapsbelasting op het fiscaal resultaat van de dochtervennootschappen MGMF Limburg nv en West-Logistics nv voor de periode van 1 juli 2011 tot 27 oktober 2011.

13

Toelichting

Aantal aandelen en resultaat per aandeel

Bewegingen van het aantal aandelen

	2012	2011
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	13.907.267	13.907.267
Aantal uitgegeven aandelen	292.591	0
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	14.199.858	13.907.267
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.199.858	13.907.267
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	-115.433	0
Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	14.084.425	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 KB van 7 december 2010.

in duizenden €	2012	2011
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	7.155	17.794
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
Afschrijvingen en terugneming van afschrijvingen	159	170
Waardeverminderingen en terugnemingen op handelsvorderingen	-65	43
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	3.128	4.175
Portefeuilresultaat	14.543	-485
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	24.920	21.697
Verplichte uitkering: 80 %	19.935	17.358
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	24.826	21.707
Operationeel uitkeerbaar resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	24.826	21.707

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 %.

Als gevolg van de in boekjaar 2011 gewijzigde waarderingsregels van de bevak en door het huidig economisch klimaat heeft Intervest Offices & Warehouses in 2012 besloten om de uitkeringspolitiek van het dividend aan te passen zodat het uitkeringspercentage kan liggen tussen 80 % en 100 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, in functie van ontvangen schadevergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten en andere vergoedingen voor huurschade.

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 €	2012	2011
Gewoon nettoresultaat per aandeel	0,51	1,30
Verwaterd nettoresultaat per aandeel	0,51	1,30
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,75	1,56

Voorgesteld dividend per aandeel

In boekjaar 2011 heeft er een wijziging in de waarderingsregel voor vroegtijdig verbroken huurcontracten plaatsgevonden. Hierdoor is er een extra operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,18 per aandeel toegevoegd aan de reserves van de bevak per 31 december 2010. Dit extra operationeel uitkeerbaar resultaat is overeenkomstig de oorspronkelijke boekhoudkundige methode toegerekend aan het dividend van de jaren 2011 tot 2014.

Door de herverhuring van de vrijgekomen ruimtes die Intervest Offices & Warehouses heeft gerealiseerd in 2011 heeft de bevak reeds in boekjaar 2011 € 0,17 per aandeel extra dividend kunnen uitkeren.

Voor boekjaar 2012 kan nu, door verdere verhuringen van de vrijgekomen ruimtes in 2012, de resterende € 0,01 per aandeel uitgekeerd worden.

Na herwerking van het operationeel uitkeerbaar resultaat zoals blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening van de bevak betekent dit voor boekjaar 2012 een brutodividend per aandeel van € 1,76 ten opzichte van € 1,73 voor boekjaar 2011.

Na afsluiting van het boekjaar is deze dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2013. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2012	2011
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	1,75	1,56
Aanpassing dividend door gewijzigde waarderingsregel (€)	0,01	0,17
Dividend per aandeel (€)	1,76	1,73
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	24.992	24.060
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	101 %	111 %

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 €	2012	2011
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	129.395	126.729
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	63.378	60.833
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	86.177	84.329
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.389	-13.026
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-893	-925
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-3.760	415
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	-14.543	485
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-3.128	-4.175
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	242.327	254.755
Eigen vermogen enkelvoudig		
Geplande dividenduitkering	24.992	24.060
Aantal aandelen	14.199.858	13.907.267
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,76	1,73
Eigen vermogen na dividenduitkering	247.364	259.958
OVERBLIJVENDE RESERVE NA UITKERING	5.037	5.203

14

Toelichting

Vaste activa: vastgoedbeleggingen

Investerings- en herwaarderingsstabel

in duizenden €	2012	2011
Saldo per einde van het vorige boekjaar	581.305	526.680
Aankopen van vastgoedbeleggingen	7.966	42.612
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	5.198	5.038
Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	1.849	8.610
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.085	-3.929
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.953	2.294
Saldo per einde van het boekjaar	581.280	581.305
OVERIGE INFORMATIE		
Investeringswaarde van het vastgoed	595.812	595.919

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de bevak is in 2012 stabiel gebleven en bedraagt op 31 december 2012 € 581 miljoen (€ 581 miljoen op 31 december 2011). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2012 echter volgende evoluties gekend:

- ✓ enerzijds, de toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 18,5 miljoen of 9 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, hoofdzakelijk voor:
 - € 8,0 miljoen door de aankoop van de erfpachtrechten van het tweede distributiecentrum in Oevel
 - € 3,5 miljoen door de verlenging van de huurovereenkomsten met Estée Lauder en UTi Belgium op de site in Oevel tot 31 december 2023
 - € 1,8 miljoen door de oplevering aan Nike Europe van een tweede kantoorblok met aanhorigheden in Herentals Logistics 2
 - € 5,5 miljoen door de gedeeltelijke meerwaarde op de lopende renovatie-, herontwikkelings- en uitbreidingsprojecten in Herentals Logistics 1, Neerland 1 en Oevel
 - € 0,9 miljoen ten gevolge van het contract voor zonnepanelen op het pand Duffel Stocletlaan
 - - € 1,1 miljoen door de verkoop van een niet-strategisch logistiek pand gelegen aan Kaaien 218-220 in Antwerpen
- ✓ anderzijds, de daling van de reële waarde van de **kantoorportefeuille** met € 18,6 miljoen of 5 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, voornamelijk door de in oktober 2012 afgesloten huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden (tot eind 2021), het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016 en de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie.

Voor de verklaring van de 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.

15

Toelichting

Vlottende activa

Activa bestemd voor verkoop

in duizenden €	2012	2011
Antwerpen, Kaaien 218-220	1.225	0
Eigenlo, semi-industrieel complex in Sint-Niklaas	0	4.005
Totaal activa bestemd voor verkoop	1.225	4.005

Handelsvorderingen

in duizenden €	2012	2011
Handelsvorderingen	1.284	1.282
Vooruitfacturaties huren	3.145	38
Op te stellen facturen	400	359
Dubieuze debiteuren	382	388
Voorziening dubieuze debiteuren	-382	-388
Andere handelsvorderingen	31	8
Totaal handelsvorderingen	4.860	1.687

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 8 dagen.

Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

in duizenden €	2012	2011
Vorderingen < 30 dagen	328	662
Vorderingen 30-90 dagen	485	226
Vorderingen > 90 dagen	471	394
Totaal openstaande handelsvorderingen	1.284	1.282

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.

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

in duizenden €	2012	2011
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	215	215
Terug te vorderen exit tax	248	248
Terug te vorderen roerende voorheffing op liquidatieboni verbonden aan fusies	2.652	2.652
Overige vorderingen	96	1.405
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.211	4.520

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Groep wordt verwezen naar toelichting 25.

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2012	2011
Te recupereren onroerende voorheffing	1.580	1.109
Overige over te dragen kosten	627	635
<i>Kosten in verband met leningen</i>	<i>416</i>	<i>534</i>
<i>Overige over te dragen kosten</i>	<i>211</i>	<i>101</i>
Overige toe te rekenen opbrengsten	233	99
Totaal overlopende rekeningen	2.440	1.843

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

16

Toelichting

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
25.05.2012	Kapitaalsverhoging door keuzedividend	2.666	129.395	292.591	14.199.858

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2012 € 129.395.212 en is verdeeld in 14.199.858 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 uitgiftepremies, 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.

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 "uitgiftepremies", 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 heeft in 2012 gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten voor de uitgifte van aandelen in het kader van het keuzedividend door inbreng in natura met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen.

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 87 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles 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
25.05.12	Kapitaalsverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
Totaal uitgiftepremies					63.378

Reserves

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

in duizenden €	2012	2011
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-13.248	-13.606
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-187	193
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-1.276	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	98	165
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.613	-13.248

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 2012 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

17

Toelichting

Voorzieningen

in duizenden €	2012	2011
Kortlopende voorzieningen	172	172
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	172	172
Totaal voorzieningen	172	172

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

18

Toelichting

Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €	2012	2011
Handelsschulden	297	197
Voorschotten ontvangen van huurders	402	490
Te ontvangen facturen	1.368	1.225
Te betalen BTW	309	349
Andere kortlopende schulden	446	380
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.822	2.641

Andere kortlopende verplichtingen

in duizenden €	2012	2011
Te betalen dividenden	354	399
Totaal andere kortlopende verplichtingen	354	399

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2012	2011
Ontvangen schadevergoedingen voor wederin staatstelling	1.027	2.471
Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.200	1.807
Overige toe te rekenen kosten	2.984	2.629
Vooruitgefactureerde huurinkomsten	3.148	508
Overige over te dragen opbrengsten	1.337	1.045
Totaal overlopende rekeningen	9.696	8.460

De ontvangen schadevergoedingen voor wederin staatstelling zijn met € 1,4 miljoen gedaald in 2012 door de uitgevoerde werkzaamheden voor wederverhuring van bepaalde kantoorruimten.

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2012 € 1,2 miljoen verplichtingen verbonden aan vergoedingen ontvangen naar aanleiding van de vroegtijdige beëindiging van huurcontracten. De afname van deze verplichtingen in 2012 is het gevolg van bijkomende verhuringen aan Biocartis in Intercity Business Park in Mechelen van een gedeelte van de door Tibotec-Virco in 2010 verlaten kantoorruimten en labo's.

Om de inning van de handelsvorderingen te versnellen worden sinds het eerste kwartaal van 2012 de huurders van de logistieke gebouwen vooruitgefactureerd.

De overige toe te rekenen kosten omvatten o.a. de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 29 juni 2013.

19

Toelichting

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 €	2012					2011				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel
< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	< 1 jaar			> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	48.012	169.950	7.667	225.629	75 %	34.012	176.450	8.200	218.662	75 %
Obligatielening	0	74.625	0	74.625	25 %	0	74.475	0	74.475	25 %
Financiële leasing	6	11	0	17	0 %	6	18	0	24	0 %
TOTAAL	48.018	244.586	7.667	300.271	100 %	34.018	250.943	8.200	293.161	100 %
Procentueel aandeel	16 %	82 %	2 %	100 %		12 %	85 %	3 %	100 %	

De bankkredietovereenkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn, naast de vereiste tot het behoud van het bevakstatuut, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de bevak of haar financiële interestlast, het verbod tot hypothekeren of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Intervest Offices & Warehouses nog zou kunnen lenen.

Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2012. 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 vervroegd terugbetaald.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

in duizenden €	2012					2011				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	48.012	169.950	7.667	225.629	70 %	34.012	176.450	8.200	218.662	67 %
Niet-opgenomen kredietlijnen	10.000	13.700	0	23.700	7 %	14.000	17.200	0	31.200	10 %
Obligatielening	0	74.625	0	74.625	23 %	0	74.475	0	74.475	23 %
TOTAAL	58.012	258.275	7.667	323.954	100 %	48.012	268.125	8.200	324.337	100 %
Procentueel aandeel	18 %	80 %	2 %	100 %		15 %	83 %	2 %	100 %	

In bovenstaande tabel “Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen” bevat een bedrag van € 24 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 31 miljoen op 31 december 2011). 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 €	2012		2011	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	105.629	35 %	98.662	34 %
Kredieten met vaste rentevoet of ingedekt door interest rate swaps	194.625	65 %	194.475	66 %
TOTAAL	300.254	100 %	293.137	100 %

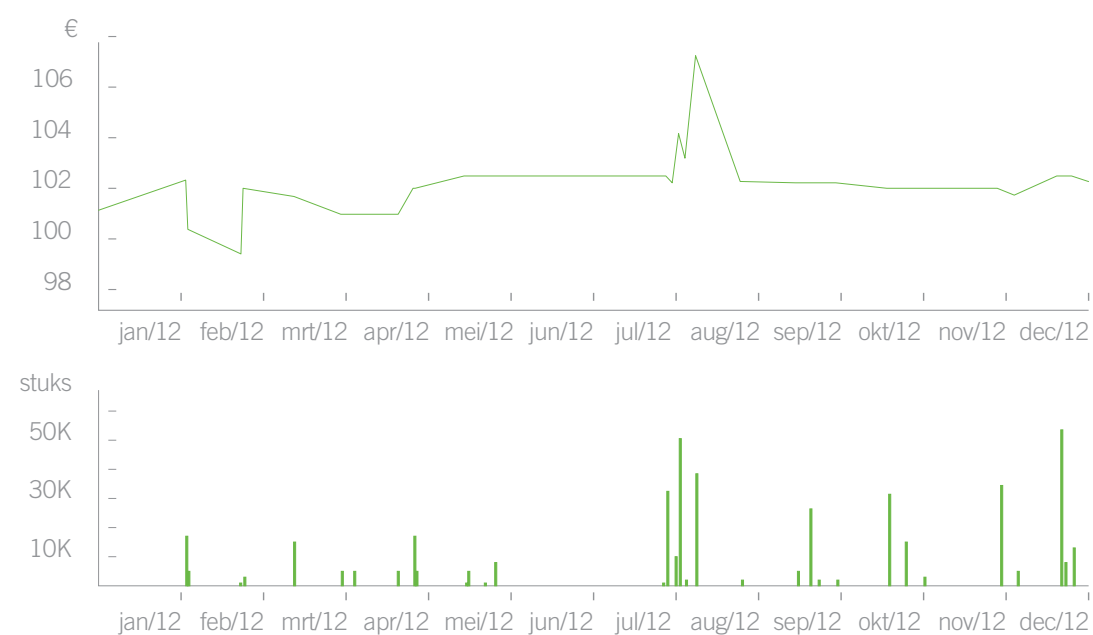
In bovenstaande tabel “Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en van de obligatielening” wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de kredietlijnen en de financiële leasings.

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 bij uitgifte 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)	2012	2011
Beurskoers (%)		
Beurskoers op afsluitingsdatum	102,51	100,00
Gemiddelde beurskoers	102,21	100,03
Hoogste beurskoers	107,27	100,50
Laagste beurskoers	99,37	100,00
Aantal effecten		
Aantal verhandelde effecten	425	38

Beurskoers obligatielening



20

Toelichting

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 2012 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

in duizenden €	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
						Ja/Nee	2012	2011
1.	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Ja	-446	-462
2.	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Ja	-446	-462
3.	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Nee	-327	-366
4.	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Nee	-327	-366
5.	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350 %	50.000	Nee	-3.815	-1.985
6.	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400 %	10.000	Nee	-684	-302
7.	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775 %	10.000	Nee	-886	-383
8.	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425 %	10.000	Nee	-849	-357
Andere langlopende financiële verplichtingen							-7.780	-4.685
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							-893	-925
✓ 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							-3.760	415
✓ In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)							-3.128	-4.175
Totaal reële waarde financiële derivaten							-7.780	-4.685

Deze renteswaps hebben op 31 december 2012 een negatieve marktwaarde van - € 7,8 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 120 miljoen) welke op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

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 2012 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 €	2012		2011	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden	300.254	305.357	293.137	297.858

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.

21

Toelichting

Berekening geconsolideerde schuldgraad

in duizenden €	Toelichting	2012	2011
Langlopende financiële schulden	19	252.253	259.143
Andere langlopende verplichtingen		626	598
Kortlopende financiële schulden	19	48.018	34.018
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.822	2.641
Andere kortlopende verplichtingen	18	354	399
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		304.073	296.799
Totaal activa		594.077	594.134
Schuldgraad		51,2 %	49,9 %

Voor de verdere toelichting over de evolutie van de schuldgraad wordt verwezen naar de bespreking van de financiële structuur in het verslag van het directiecomité.

22

Toelichting

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 €	2012	2011
Interest betaald op rekening courant	4	5

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 €	2012	2011
Bestuurders	57	49
Directieleden	424	293
Totaal	481	342

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

23

Toelichting

Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

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

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelangen in duizenden €	
				2012	2011
ABC nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0466.516.748	99,00 %	1	1
MBC nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0467.009.765	99,00 %	36	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				38	40

24

Toelichting

Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

in duizenden €	2012	2011
<i>Incl. niet aftrekbare BTW</i>		
Bezoldiging commissaris voor het auditmandaat	95	87
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t. andere controleopdrachten	18	24
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is m.b.t. belastingadvies	0	24
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	113	135

Betwiste belastingsaanslagen

Met het KB van 7 december 2010 (voorheen het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de vastgoedbevak. 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 overdrachtskosten 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 circa € 4 miljoen.

Thans bedraagt de nog te betalen belasting plus nalatigheidsinteressen circa € 6,7 miljoen conform de ingekohierde aanslagen. Weliswaar is er nog geen ontlasting toegekend wat betreft de vaststaande bepaling (sinds de omzendbrief dd. 23 december 2004) dat voor de berekening van de exit taks de waarde Kosten Koper moet worden toegepast i.p.v. de waarde Vrij op Naam. Het echte fiscaal dispuut heeft dan volgens Intervest Offices & Warehouses enkel betrekking op het standpunt dat de effectiseringspremie mee in aanmerking genomen moet worden bij de bepaling van de exit taks (de totale fiscale schuld bedraagt dan circa € 4 miljoen i.p.v. circa € 6,7 miljoen).

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.”

Deze bijkomende belastingschulden ten belope van circa € 4 miljoen wordt gewaarborgd door de twee vroegere promotoren van Siref die naar aanleiding van de erkenning van deze vastgoedbevak alsook in het kader van goedkeuring van het prospectus van de vastgoedbevak Siref met het oog op het bekomen van de toelating tot de notering ervan op de beurs een eenzijdige verklaring dd. 8 februari 1999 hebben overhandigd aan de FSMA waarin zij verklaren dat zij de exit taks, verschuldigd bij een eventuele wijziging van de aangifte, zullen betalen. Weliswaar betwist één van deze promotoren thans bij schrijven dd. 24 mei 2012 dat Intervest Offices & Warehouses uit deze verklaring rechten kan putten.

Intervest Offices & Warehouses wacht momenteel op de verdere behandeling van haar bezwaarschriften door de fiscale overheid en verwacht dat de Gewestelijk Directeur een beslissing zal nemen inzake de rechtmatige vraag vanwege Intervest Offices & Warehouses dat minstens een ontlasting zou worden toegekend wat betreft de vaststaande bepaling (sinds de omzendbrief dd. 23 december 2004) dat voor de berekening van de exit taks de waarde Kosten Koper moet worden toegepast i.p.v. de waarde Vrij op Naam zodat in de toekomst enkel het dispuut met de fiscus betrekking zal hebben op het standpunt dat de effectiseringspremie mee in aanmerking genomen moet worden bij de bepaling van de exit taks.

In 2008 heeft de fiscale overheid (Ontvanger der directe belastingen) op één logistiek pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat, een wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld. Er werd voor deze betwiste aanslagen geen voorziening aangelegd.

Overeenkomsten tot uitbreiding of herontwikkeling van logistieke sites

Op 31 december 2012 heeft de bevak onderstaande overeenkomsten tot uitbreiding of herontwikkeling van logistieke sites afgesloten:

- ✓ de overeenkomst met Peugeot afgesloten in juli 2012 voor de herontwikkeling van een gedeelte van de logistieke site Neerland 1 in Wilrijk tot showroom, waardoor de bevak een voorwaardelijke verplichting heeft aangegaan van circa € 3,3 miljoen
- ✓ de overeenkomst met Estée Lauder en UTi Belgium afgesloten in juli 2012 voor de uitbreiding van de logistieke site in Oevel waardoor de bevak een voorwaardelijke verplichting heeft aangegaan van circa € 3,3 tot € 3,8 miljoen.

Waarborgen inzake financiering

Ten behoeve van de financiering van de bevak zijn er op 31 december 2012 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 2012 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. Er zijn hierbij voor Intervest Offices & Warehouses geen voorwaardelijke verplichtingen meer.

26

Toelichting

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2012.



Park Station - 8.903 m²
Diegem

Verslag van de commissaris

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV,
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING
OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening 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 (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2012, 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. De totale activa in de geconsolideerde balans bedraagt 594.077 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 7.156 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die het nodig acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang bevat, als gevolg van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie met betrekking tot uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, inclusief diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking met betrekking tot het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde

controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de doeltreffende werking van de interne controle van de groep.

Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Opinie zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht een getrouw beeld van het vermogen en de financiële positie van de groep per 31 december 2012, en van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.


In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, voor alle betekenisvolle aspecten, de naleving van bepaalde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften na te gaan. Op grond hiervan sluiten wij de volgende bijkomende vermelding in die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- ✓ Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt in alle van materieel belang zijnde opzichten overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen informatie die kennelijk inconsistent is met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 4 maart 2013

De commissaris,

DELOITTE Bedrijfsrevisoren /Reviseurs d'Entreprises
BV o.v.v.e. CVBA / SC s.f.d. SCRL
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 €	2012	2011
Huurinkomsten	41.207	37.747
Met verhuur verbonden kosten	49	-76
NETTOHUURRESULTAAT	41.256	37.671
Recuperatie van vastgoedkosten	1.408	1.261
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.992	6.667
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-652	-142
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.992	-6.656
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	341	1.296
VASTGOEDRESULTAAT	42.353	40.097
Technische kosten	-840	-934
Commerciële kosten	-286	-262
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-981	-1.404
Beheerskosten van het vastgoed	-2.293	-2.179
Andere vastgoedkosten	-358	-352
VASTGOEDKOSTEN	-4.758	-5.131
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	37.595	34.966
Algemene kosten	-1.624	-1.268
Andere operationele opbrengsten en kosten	51	30
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	36.022	33.728
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	140	64
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.953	2.216
Ander portefeuilleresultaat	-730	-1.795
OPERATIONEEL RESULTAAT	21.479	34.213

(vervolg) in duizenden €	2012	2011
OPERATIONEEL RESULTAAT	21.479	34.213
Financiële opbrengsten	193	232
Netto interestkosten	-11.165	-12.006
Andere financiële kosten	-11	-19
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-3.128	-4.175
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-178	-393
FINANCIEEL RESULTAAT	-14.289	-16.361
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7.190	17.852
Belastingen	-35	-58
NETTORESULTAAT	7.155	17.794
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	24.826	21.707
Portefeullieresultaat	-14.543	485
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere elementen	-3.128	-4.398

RESULTAAT PER AANDEEL	2012	2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.199.858	13.907.267
Nettoresultaat (€)	0,51	1,28
Verwaterd nettoresultaat (€)	0,51	1,28
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,75	1,56

Globaalresultaat

in duizenden €	2012	2011
NETTORESULTAAT	7.155	17.794
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	32	2.561
GLOBAALRESULTAAT	7.187	20.355

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

in duizenden €	2012	2011
A. NETTORESULTAAT	7.155	17.794
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES		
✓ Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ¹⁷ van vastgoed:		
- Boekjaar	14.656	-1.882
- Realisatie vastgoed	-31	34
✓ Toevoeging/onttrekking aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-82	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	3.128	4.175
✓ Onttrekking van andere reserves	0	223
✓ Onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	166	2.353
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 27, § 1, LID 1	24.992	24.060

Balans

ACTIVA in duizenden €	31.12.2012	31.12.2011
Vaste Activa	581.590	581.674
Immateriële vaste activa	45	37
Vastgoedbeleggingen	572.354	572.378
Andere materiële vaste activa	248	316
Financiële vaste activa	8.928	8.929
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	14
Vlottende Activa	12.486	12.460
Activa bestemd voor verkoop	1.225	4.005
Handelsvorderingen	4.860	1.687
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.211	4.520
Kas en kasequivalenten	750	405
Overlopende rekeningen	2.440	1.843
TOTAAL ACTIVA	594.076	594.134

¹⁷ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2012	31.12.2011
Eigen vermogen	272.356	284.018
Kapitaal	129.395	126.729
Uitgiftepremies	63.378	60.833
Reserves	72.428	78.662
Nettoresultaat van het boekjaar	7.155	17.794
Verplichtingen	321.720	310.116
Langlopende verplichtingen	260.659	264.426
Langlopende financiële schulden	252.253	259.143
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>177.617</i>	<i>184.650</i>
<i>Obligatielening</i>	<i>74.625</i>	<i>74.475</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>11</i>	<i>18</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	7.780	4.685
Andere langlopende verplichtingen	626	598
Kortlopende verplichtingen	61.061	45.690
Voorzieningen	172	172
Kortlopende financiële schulden	48.018	34.018
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>48.012</i>	<i>34.012</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.821	2.640
Andere kortlopende verplichtingen	354	399
Overlopende rekeningen	9.696	8.461
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	594.076	594.134

SCHULDGRAAD	31.12.2012	31.12.2011
Schuldgraad (max. 65 %)	51,2 %	49,9 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL in €	31.12.2012	31.12.2011
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	19,18	20,42
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	20,19	21,36
Nettoactiefwaarde EPRA	19,73	20,76



6



ALGEMENE INLICHTINGEN



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 commanditaire 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 Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

De vennootschap heeft gekozen voor de categorie beleggingen bepaald in artikel 7, eerste lid 5de van de Wet van 3 augustus 2012.

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 ingevolge akte verleden voor notaris Eric De Bie te Antwerpen-Ekeren op 24 mei 2012, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 juni 2012 onder nummer 2012-06-12/0103978.

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.

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten¹⁸

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

¹⁸ Op de agenda van de buitengewone algemene vergadering van Intervest Offices & Warehouses van 24 april 2013 staat o.a. het voorstel tot wijziging van de statuten zodanig dat iedere verwijzing naar de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles wordt vervangen door een verwijzing naar de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. Mits goedkeuring door voormelde buitengewone algemene vergadering van 24 april 2013, zal artikel 4 dienaangaande worden gewijzigd.

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 gereguleerde 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 van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend 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.

Uittreksel uit de statuten¹⁹

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, verwerft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Financial Services and Markets Authority (FSMA) kennis te 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 over-

¹⁹ 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.

dracht 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 bezit-

ten, 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 verbodsgevallen 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 3 augustus 2012 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 96 van de Wet van 3 augustus 2012 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 vennootschap, 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.

Maatschappelijke 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 2012 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 2012:

- ✓ 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 2012 zijn het logistiek vastgoed (tot 30 juni 2012) 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 met een verplichte spreiding van minstens 30 % van de aandelen in het publiek
- ✓ 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, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- ✓ 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 25 % af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen). Ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 (B.S. 31 december 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen)
- ✓ de mogelijkheid om dochtervennootschappen op te richten die de vorm aannemen van een “institutionele vastgoedbevak” die onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van de openbare vastgoedbevak, dit om specifieke projecten te kunnen verwezenlijken met een derde (institutionele of professionele belegger)
- ✓ ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen zetelen in de raad van bestuur
- ✓ de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag 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 operationeel uitkeerbaar resultaat.

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, Thomas Dijksman, 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.

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 vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen.

Nettoactiefwaarde (reële waarde)

Totaal eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

Nettoactiefwaarde EPRA

Totaal eigen vermogen, gecorrigeerd voor de reële waarde van de financiële instrumenten en de uitgestelde belastingen, gedeeld door het aantal aandelen.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 25 % roerende voorheffing (vanaf aanslagjaar 2013).

Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Nettoresultaat per aandeel

Het 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.

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
invest@invest.be
www.intervestoffices.be



iow INTERVEST
OFFICES &
WAREHOUSES