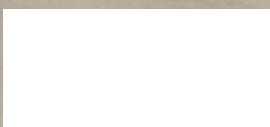
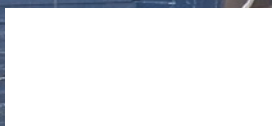
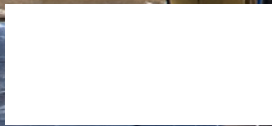
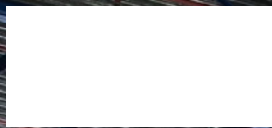
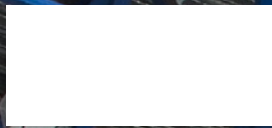
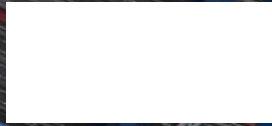


JAARVERSLAG 2014





INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

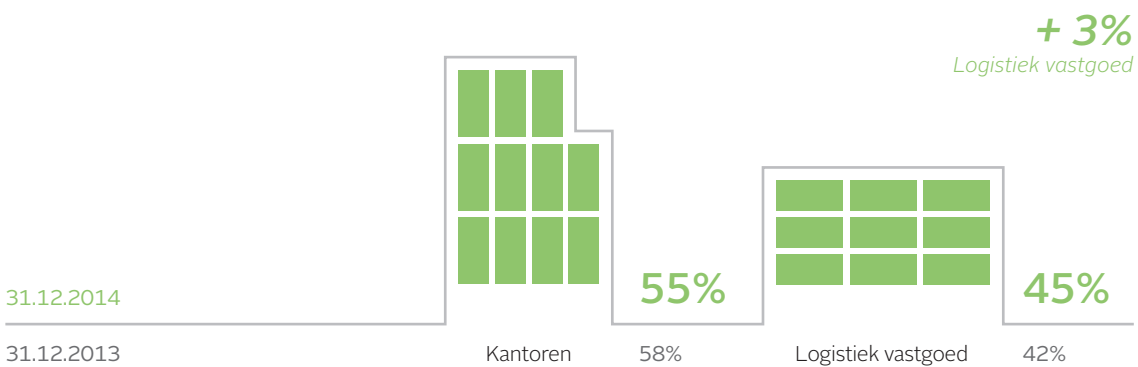
- een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht
 - aandelen genoteerd op Euronext Brussels (INTO)
 - gespecialiseerd in investeringen in kantoorgebouwen en logistiek vastgoed van prima kwaliteit, strategisch gelegen op goede liggingen buiten het centrum van steden
 - qua investeringsstrategie 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
-

RISICOSPREDING IN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

AARD VAN DE PORTEFEUILLE

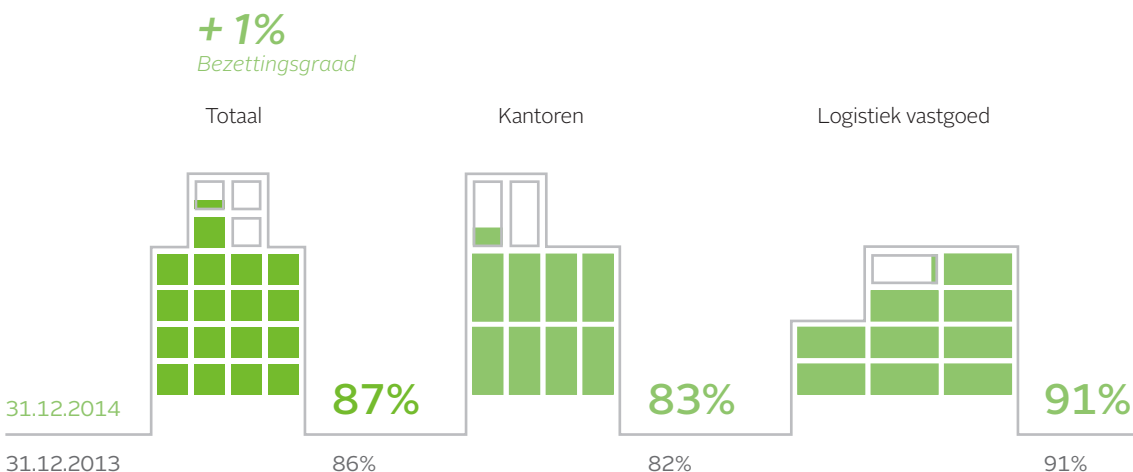
Strategische accentverschuiving in de portefeuille naar logistiek vastgoed: op 31 december 2014 bestaat 55% van de portefeuille uit kantoren en 45% uit logistiek vastgoed.

Na de acquisitie van de logistieke site in Luik, begin 2015, bedraagt het aandeel logistiek in de totale vastgoedportefeuille 48%.

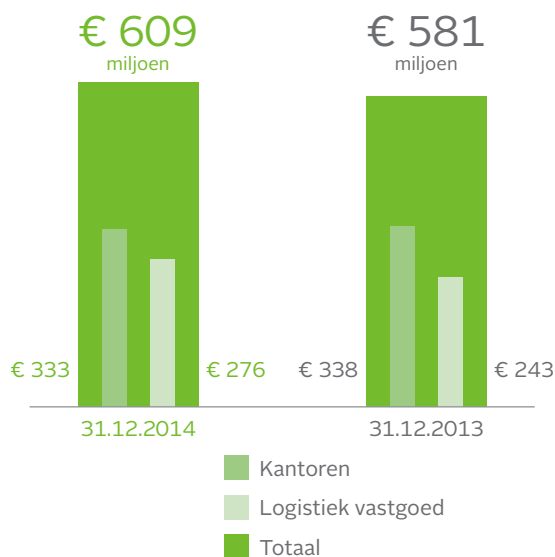


BEZETTINGSGRAAD

Verbetering van de bezettingsgraad in 2014: 87% op 31 december 2014 (86% op 31 december 2013); de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is in 2014 toegenomen met 1% tot 83%, de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille is stabiel gebleven op 91%.



REËLE WAARDE



+ 14%
 Logistiek vastgoed

De reële waarde van de totale vastgoedportefeuille is toegenomen tot € 609 miljoen op 31 december 2014.

De logistieke portefeuille is in 2014 uitgebreid met 14% door de verwerving van een logistieke site van circa 77.000 m² in Limburg voor € 33 miljoen.

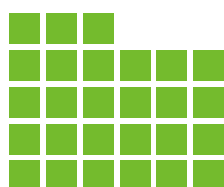
Zonder rekening te houden met de investeringen en de desinvesteringen gerealiseerd in 2014 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille gedaald met 1% waarbij het logistiek segment een waardestijging kent van 1% en de kantoren een waardevermindering van 2%.

TOTALE VERHUURBARE OPPERVLAKTE

De totale verhuurbare oppervlakte is met 11% toegenomen tot 674.156 m² op 31 december 2014.

674.156 m²

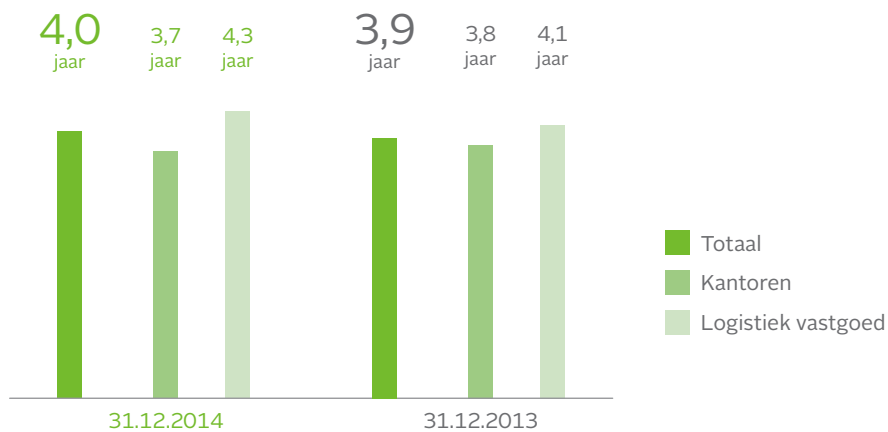
2013: 604.428 m²



■ = 25.000 m²

+ 11%
 Verhuurbare oppervlakte

Verlenging van huurovereenkomsten voor 20% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap, waaronder deze met drie belangrijke huurders (Hewlett-Packard Belgium, Nike Europe en CEVA Logistics Belgium). Er zijn in 2014 bovendien huurovereenkomsten gesloten met nieuwe huurders voor 2% van de totale jaarlijkse huurinkomsten.



TURN-KEY SOLUTIONS

In het concept van de "turn-key solutions" zijn er voor 2.745 m² kantoorinrichtingen gerealiseerd in 5 projecten. De verdere afwerking van 2.700 m² voor Cochlear in Mechelen Campus is in uitvoering.

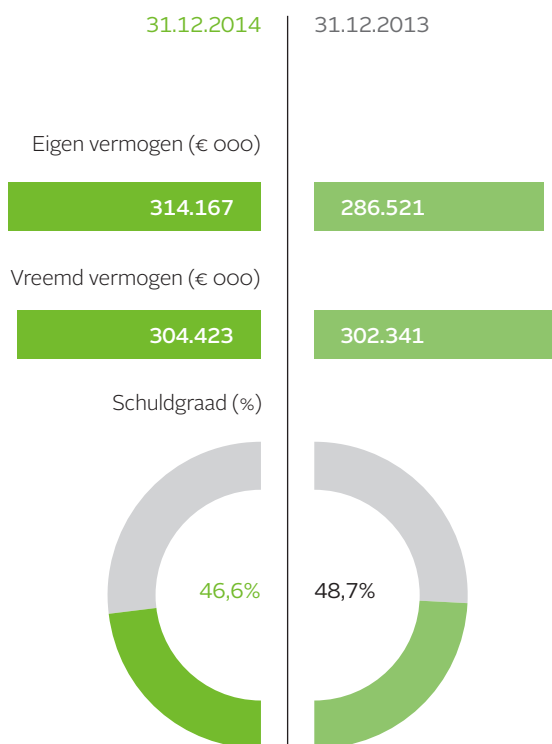
14
Projecten
11.000 m²



Cochlear, Mechelen Campus

BALANSGEGEVENS

+ € 33 miljoen
Eigen vermogen



-2,1%
Schuldgraad

Versterking van het eigen vermogen door een kapitaalverhoging in december 2014 voor € 26 miljoen en een keuzedividend voor het boekjaar 2013 in mei 2014 voor € 7 miljoen, waarbij 42,7% van de aandeelhouders voor aandelen heeft gekozen.

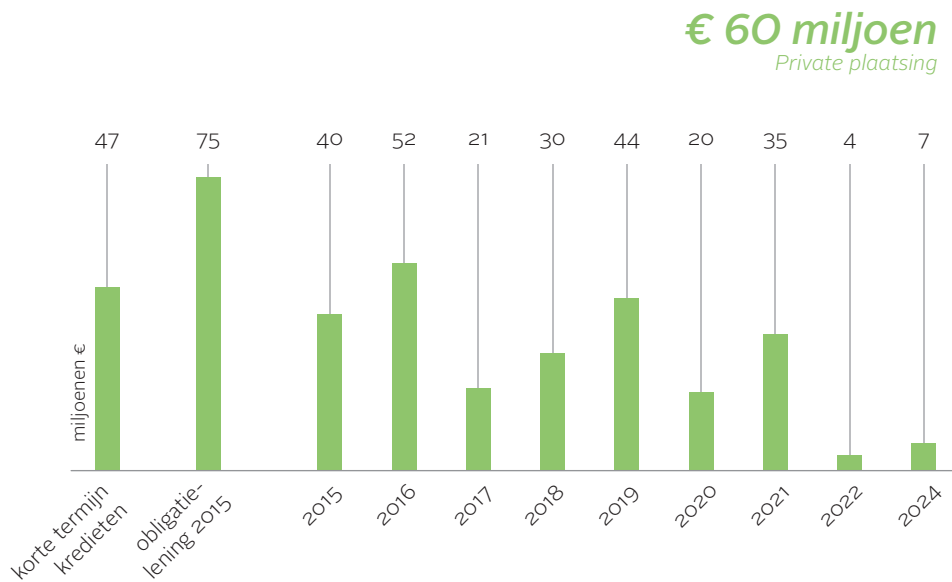
Daling van de schuldgraad naar 46,6% op 31 december 2014 door versterking van het eigen vermogen.

Kerncijfers per aandeel	31.12.2014	31.12.2013
Aantal aandelen op jaareinde	16.143.906	14.424.982
Aantal dividendgerechtigde aandelen ¹	14.777.342	14.424.982
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,46	19,86
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,36	20,87
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,50	19,48
Premie (+) / discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	16%	-2%

¹ De 1.366.564 nieuwe aandelen die zijn uitgegeven n.a.v. de kapitaalverhoging in december 2014 zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2015.

In 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses verder gewerkt aan de diversificatie van haar financieringsbronnen en de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen.

De herfinancieringen voor het boekjaar 2015 zijn reeds volledig afgerond.



Succesvolle private plaatsing in maart 2014 van obligaties voor € 60 miljoen met looptijd van 5 en 7 jaar.

RESULTATEN 2014

Resultaten (€ 000)	2014	2013
Operationeel uitkeerbaar resultaat	23.038	24.574
Portefeuilleresultaat	-6.404	7.841
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-344	2.166
Nettoresultaat	16.290	34.581

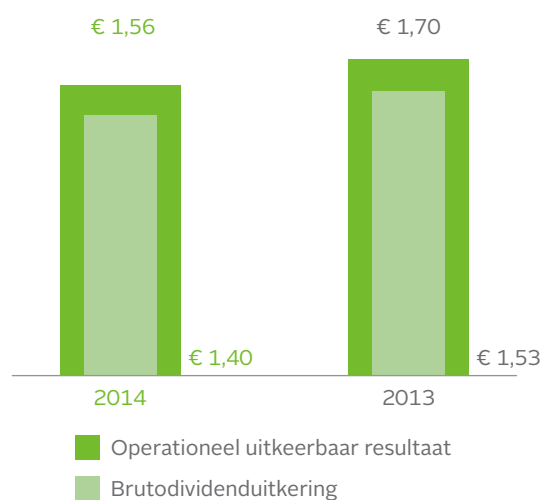
Resultaten per aandeel	2014	2013
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.777.342	14.424.982
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,56	1,70
Brutodividend (€)	1,40	1,53
Nettodividend (€)	1,0500	1,1475

Het operationeel uitkeerbaar resultaat bedraagt in 2014 € 1,56 per aandeel (€ 1,70 in 2013).

€ 1,40²
Brutodividenduitkering

Het brutodividend van Intervest Offices & Warehouses bedraagt € 1,40 per aandeel voor boekjaar 2014 waarmee het op basis van de slotkoers op 31 december 2014 een brutodividendrendement van 6,2% biedt.

Het uitkeringspercentage voor het dividend is 90% in 2014.



² Intervest Offices & Warehouses heeft sinds 2013 het uitkeringspercentage van het dividend verlaagd van 100% van het operationeel uitkeerbaar resultaat naar 90%.

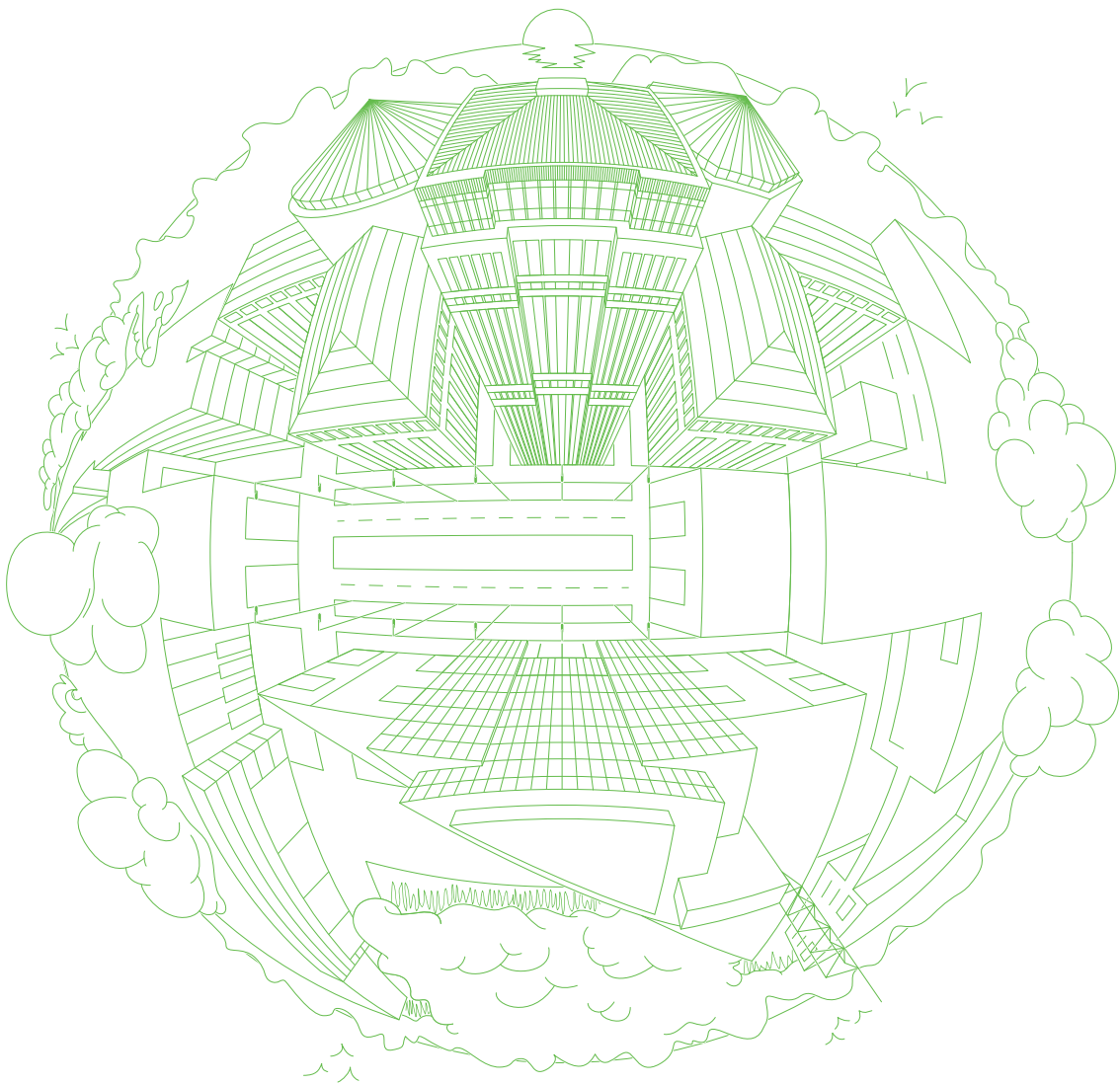
EPRA - Kerncijfers per aandeel	31.12.2014	31.12.2013
EPRA Resultaat (€)	1,57	1,71
EPRA NAW (€)	19,77	20,20
EPRA NNNAW (€)	19,02	19,64
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	6,4%	6,3%
EPRA Aangepast NIR (%)	6,9%	6,7%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	14,8%	16,1%
EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandkosten) (%)	15,2%	13,8%
EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandkosten) (%)	13,3%	11,9%



FINANCIËLE KALENDER 2015



Omvorming naar het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders op 27 oktober 2014.



INHOUDSOPGAVE

Brief aan de aandeelhouders	14	Financieel verslag	139
Verslag van de raad van bestuur	19	Index	141
Profiel	20	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	142
Investeringsstrategie	22	Geconsolideerd globaalresultaat	143
Corporate governance verklaring	24	Geconsolideerde balans	144
Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen	45	Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	146
Verslag van het directiecomité	53	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	148
De markt van kantoren en logistiek vastgoed	54	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	149
Belangrijke ontwikkelingen in 2014	58	Verslag van de commissaris	188
Financiële resultaten 2014	72	Enkelvoudige jaarrekening Interest Offices & Warehouses nv	190
Financiële structuur	78	Algemene inlichtingen	195
Winstbestemming 2014	82	Identificatie	196
EPRA Best Practices	83	Uittreksel uit de statuten	199
Vooruitzichten voor 2015	88	Commissaris	202
Verslag betreffende het aandeel	91	Liquidity provider	202
Beursgegevens	92	Vastgoeddeskundigen	202
Dividend en aantal aandelen	96	Vastgoedbeheerders	202
Aandeelhouders	97	GVV - wettelijk kader	203
Financiële kalender 2015	99	Verklaring bij het jaarverslag	204
Vastgoedverslag	101	Begrippenlijst	205
Samenstelling van de portefeuille	102		
Overzicht van de portefeuille	110		
Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	112		
Beschrijving van de kantorenportefeuille	114		
Beschrijving van het logistiek vastgoed	126		

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouder,

Gegeven het huidige economisch klimaat, verheugt het ons u te kunnen meedelen dat we in grote mate hebben kunnen realiseren wat we als strategische speerpunten vooropstelden voor 2014. Met name de accentverschuiving in de portefeuille naar logistiek vastgoed, het zorgen voor stabiliteit op het vlak van bezettingsgraad, de doelstelling op het vlak van verlenging van de huurcontracten, het inspelen op de veranderende noden van de klanten in de kantorenmarkt en het verder optimaliseren van de diversificatie van de financieringsbronnen van de vennootschap.

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

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2014 haar logistieke portefeuille verder uitgebreid met een investering in Opglabbeek van € 33 miljoen, goed voor een groei van 14% van de logistieke portefeuille. Hierdoor bestaat 45% van de totale vastgoedportefeuille uit hoog kwalitatief logistiek vastgoed en is de verhouding tussen de beide segmenten in de vastgoedportefeuille op jaareinde 2014, 55% kantoren en 45% logistieke gebouwen, of gemiddeld genomen over de laatste 5 jaar een verschuiving van 15% van de kantorenmarkt richting de markt van het logistiek vastgoed.

In het kader van deze strategie is in december 2014 de verwerving van een logistieke site van 77.000 m² in Opglabbeek van Machiels Real Estate afgerond. De site is een modern complex gelegen op de logistieke as Antwerpen-Limburg-Luik, die op jaareinde 2014 voor 89% verhuurd is waarvan 53% voor lange termijn. Dit langetermijngedeelte fungeert als Europees distributiecentrum van een Amerikaanse multinational in medische materialen.

In dezelfde lijn past de verwerving van een moderne logistieke site in Luik van circa 52.000 m² die net na jaareinde 2014 afgerond is. Het aandeel logistiek vastgoed in de totale vastgoedportefeuille vergroot hierdoor na deze verwerving tot 48%⁴.

De **reële waarde** van de bestaande **vastgoedportefeuille** (zonder acquisities en desinvesteringen) is in 2014 afgenomen met circa € 5 miljoen of 1%⁵. Het logistiek segment heeft een waarde-stijging van € 2 miljoen of 1% gekend door de stijgende vraag op de investeringsmarkt naar kwalitatief hoogstaand vastgoed, terwijl de kantoren zijn afgewaardeerd met € 7 miljoen of 2% voornamelijk door de competitieve huurmarkt in de Brusselse periferie als gevolg van het overaanbod aan kantoren in die regio. Rekening houdend met de acquisitie in Opglabbeek is de reële waarde van de totale vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses toegenomen tot € 609 miljoen op 31 december 2014.

De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille is niet alleen stabiel gebleven maar zelfs met 1% toegenomen tot 87%. Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad stabiel gebleven op 91%, terwijl deze voor de kantoren verbeterd is van 82% tot 83% en dit ondanks het moeilijke klimaat in de kantorenmarkt.

De **verhuuractiviteit** heeft zich in 2014 zowel in de kantorenmarkt als voor het logistiek vastgoed vooral toegespitst op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten. In totaliteit zijn immers 20% van de jaarlijkse huurinkomsten verlengd. Verhuringen aan nieuwe huurders zijn beperkt gebleven tot 2% van de jaarlijkse huurinkomsten. In de kantorenportefeuille zijn hierbij voor een totale oppervlakte van 3.932 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten en in de logistieke portefeuille zijn 3 transacties afgesloten voor een oppervlakte van 13.014 m².

Er zijn in totaal 47 verhuurtransacties afgesloten met nieuwe of zittende huurders. De voornaamste contractverlengingen zijn gerealiseerd met Hewlett-Packard Belgium in het kantoorsegment en met Nike Europe en CEVA Logistics Belgium in het logistieke segment, die samen goed zijn voor 13% van de totale huurinkomsten. In het logistieke segment hebben we tevens de langdurige verlenging van de overeenkomst met Sofidel Benelux in Duffel verwezenlijkt waarbij de huurder zijn productiesite volledig integreert met de opslagruimte van Intervest Offices & Warehouses.

In de kantorenmarkt is er steeds minder nood aan oppervlakte en blijven de noden van de klanten met betrekking tot het zgn. "nieuwe werken" verder evolueren. Om in een dergelijke marktomgeving slagkrachtig te blijven is een **innovatieve en service-gerichte aanpak** noodzakelijk.

Recente voorbeelden van de turn-key solutions aanpak waarbij huurders zich laten begeleiden voor de inrichting en oplevering van hun aangepaste kantoren zijn Rens Accountants, NG Data en Cochlear op Mechelen Campus, Modero Brussel in Brussels 7, Givi Group in de Sky Building en CEWE Belgium in het Intercity Business Park in Mechelen.

Strategische accentverschuiving

55% *Kantoren*

45% *Logistiek vastgoed*

€ 609 miljoen

Reële waarde vastgoedportefeuille

+ 1%

*Bezettingsgraad
van 86% naar 87%*

20%

Jaarlijkse huurinkomsten verlengd

2%

Nieuwe huurovereenkomsten

⁴ Zie persbericht van 5 februari 2015 voor verdere informatie.

⁵ Bij gelijkblijvende samenstelling van de totale vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2013.

14
Projecten
11.000 m²

De eerder vermelde **turn-key solutions** aanpak is intussen goed voor bijna 11.000 m² verdeeld over 14 projecten, waarvan in 2014 2.745 m² verdeeld over 5 projecten alsook de verdere afwerking van 2.700 m² voor Cochlear in Mechelen Campus. De vele positieve reacties van de klanten sterken Intervest Offices & Warehouses in het verder uitbouwen van deze aanpak in de kantorenportefeuille.

Het toenemend succes van de flexibele business hub **RE:flex** in Mechelen bevestigt, voor het derde achtereenvolgende jaar, de nood aan flexibele en technologisch hoogwaardige kantoor-, vergader- en evenementenruimte.

Op het vlak van vrijwaring van het **milieu**, de zorg voor het **welzijn** van **klanten** en **personeel**, en de lange termijn economische rendabiliteit met oog voor **maatschappelijk engagement** en **deugdelijk bestuur**, is in 2014 verder gegaan op de ingeslagen weg.

Intussen heeft 34% van de gebouwen in de portefeuille het internationaal gereputeerde BREEAM-certificaat.

Met het aanstellen van een interne kwaliteitsverantwoordelijke onderstreept Intervest Offices & Warehouses haar uitdrukkelijke wil om duurzaamheid op een pragmatische manier te integreren in het dagdagelijkse beleid en bij te dragen tot het welzijn van de huurders.

Intervest Offices & Warehouses heeft ook verder gewerkt aan de **energieprestatie** van de gebouwen in de vastgoedportefeuille.

De vooropgestelde planning om tegen 2015 de koelings- en verwarmingsinstallaties in overeenstemming te brengen met de wetgeving die het gebruik van het eerder gangbare koelmiddel R22 vanaf 2015 beperkt, is verder afgerond. Hiermee ging een aanzienlijke investering gepaard. Deze investering bestond voor een 4-tal gebouwen uit het vervangen van de bestaande buitengroepen op R22 met behoud van de binnentoestellen en leidingen, en voor een 3-tal gebouwen uit het leveren en plaatsen van een compleet nieuwe installatie. Door deze ingrepen zijn de installaties een stuk performanter geworden en behoren ze tot de betere op de markt.

€ 60 miljoen
Private plaatsing

De strategische speerpunten kregen ook hun vertaalslag op **financieel** vlak.

Ter **herfinanciering** van de obligatielening 2010 van € 75 miljoen die in juni 2015 vervalt, heeft Intervest Offices & Warehouses in maart 2014 een succesvolle private plaatsing van obligaties gerealiseerd voor een totaal bedrag van € 60 miljoen. De obligaties hebben een looptijd van respectievelijk 5 jaar (€ 25 miljoen) en 7 jaar (€ 35 miljoen).

Bovendien is de herfinanciering van € 59 miljoen kredietlijnen die op vervaldag zouden komen in 2016, met één van de bestaande financiers afgerond. De nieuwe financieringen hebben nu looptijden tot 2018, 2019 en 2020 en zijn afgesloten aan marktconforme voorwaarden bij dezelfde financiële instelling. Eveneens is in januari 2015 een krediet verlengd van € 40 miljoen. Hierdoor zijn de herfinancieringen voor het boekjaar 2015 reeds volledig afgerond.

De **kapitaalverhoging**, gerealiseerd door de uitgifte van nieuwe aandelen voor een bedrag van € 26 miljoen op 22 december 2014 in het kader van de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek, zorgt voor een versterking van het eigen vermogen. Dit komt bovenop de versteviging van het eigen vermogen met € 7 miljoen in mei 2014 door het keuzedividend over het boekjaar 2013. De aandeelhouders opteerden voor 42,7% van de aandelen voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van uitbetaling van het dividend in cash.

-2,1%
Schuldgraad

Door middel van de kapitaalverhoging en door het succes van het keuzedividend is, ondanks de investeringen voor een bedrag van € 33 miljoen, de vastgoedvennootschap erin geslaagd om haar **schuldgraad** te laten dalen met 2,1% van 48,7% op 31 december 2013 tot 46,6% op 31 december 2014.

GVV

De buitengewone algemene vergadering die op 27 oktober 2014 werd gehouden, heeft de statutenwijziging van Intervest Offices & Warehouses ter verandering van het statuut van openbare vastgoedbevak naar **openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV)** met een 99,99% meerderheid goedgekeurd. Intervest Offices & Warehouses is verheugd met deze blijk van vertrouwen van de aandeelhouders. Dit nieuwe statuut is beter afgestemd op de economische realiteit en biedt een aangepast juridisch kader dat aansluit bij de hoedanigheid van Intervest Offices & Warehouses als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf.

Intervest Offices & Warehouses heeft voor het eerst haar jaarverslag van 2013 ingediend bij EPRA. Op de conferentie van 2014 kreeg de vastgoedvennootschap meteen een 'EPRA BPR Silver Award' en een 'Most Improved Award' (prijs voor het meest verbeterde jaarverslag) voor haar jaarverslag 2013. Een erkenning voor de transparante en consistente rapportering over de ontwikkelingen van de vennootschap.

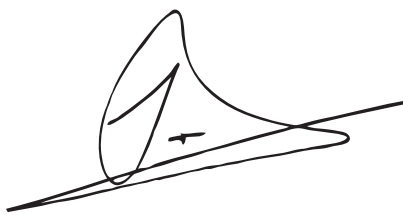
Zoals voorzien ligt het operationeel uitkeerbaar resultaat in 2014 lager dan in 2013. Ondanks de lichte stijging van de huurinkomsten (€ 0,1 miljoen) is het operationeel uitkeerbaar resultaat gedaald door de toename van de vastgoedkosten (€ 0,2 miljoen) door onderhoudskosten in de logistieke portefeuille, de hogere algemene kosten (€ 0,4 miljoen) voornamelijk door de advieskosten voor de omvorming van de vennootschap naar de GVV en door de toegenomen financieringskosten (€ 0,8 miljoen) hoofdzakelijk als gevolg van de herfinanciering van de obligatielening. Dit betekent voor het boekjaar 2014 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 23,0 miljoen in vergelijking met € 24,6 miljoen voor het boekjaar 2013. Rekening houdend met 14.777.342 dividendgerechtigde aandelen, betekent dit een operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel van € 1,56 voor het boekjaar 2014 ten opzichte van € 1,70 vorig jaar.

Op basis van een uitkeringspercentage van 90% kunnen wij u voor het boekjaar 2014 een brutodividend aanbieden van € 1,40 per aandeel ten opzichte van € 1,53 voor 2013. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders van de vennootschap een brutodividendrendement van 6,2% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2014.

€ 1,40
Brutodividenduitlekking

U kan op ons rekenen om verder het hoofd te bieden aan de uitdagingen die op ons af komen. Daarbij is het vertrouwen dat u en de klanten ons blijvend schenkt van uitzonderlijk belang, net zoals de onafgebroken inzet van onze medewerkers. We maken graag van de gelegenheid gebruik om aan iedereen onze oprechte waardering en dank hiervoor aan te bieden.

De raad van bestuur



Johan Buijs

Bestuurder

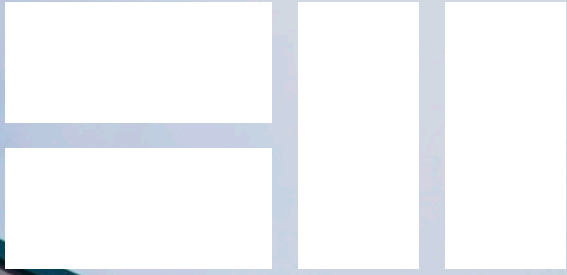


Paul Christiaens

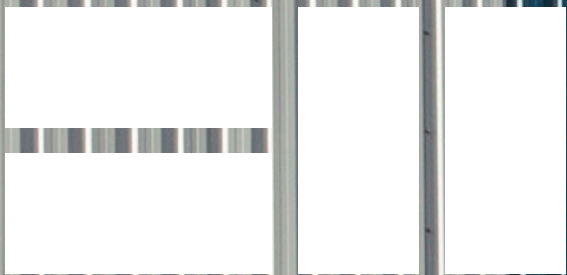
Voorzitter van de raad van bestuur

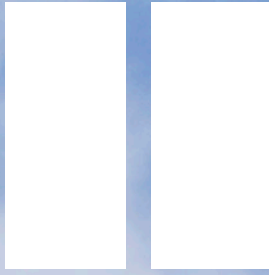


Mechelen Campus



16

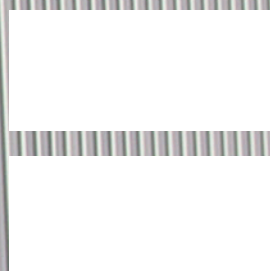
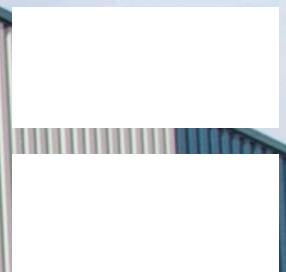




VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

- Profiel
 - Investeringsstrategie
 - Corporate governance verklaring
 - Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen
-

Opglabbeek



17

HAL 1

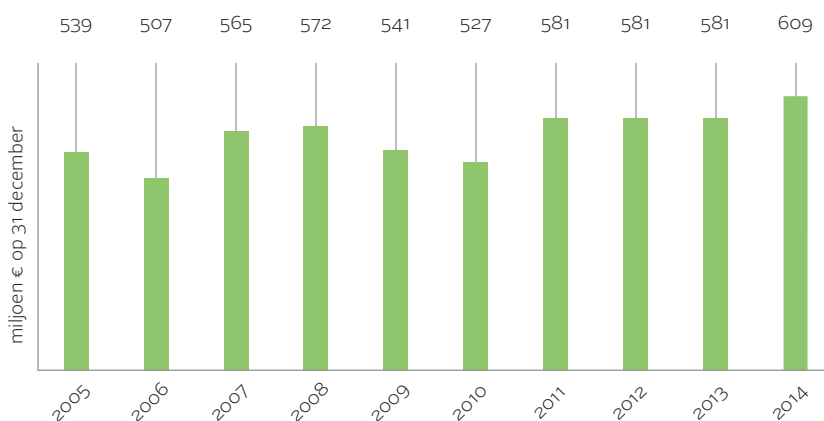
PROFIEL

Intervest Offices & Warehouses nv werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999.

Intervest Offices & Warehouses investeert in België in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eerste-rangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties buiten het centrum van steden. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel; het logistieke gedeelte op de as Antwerpen - Brussel en Antwerpen - Luik.

De portefeuille bestaat op 31 december 2014 voor 55% uit kantoren en 45% uit logistiek vastgoed. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2014 is toegenomen tot € 609 miljoen.

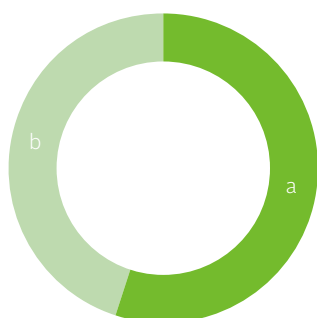
Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille



Risicospreiding

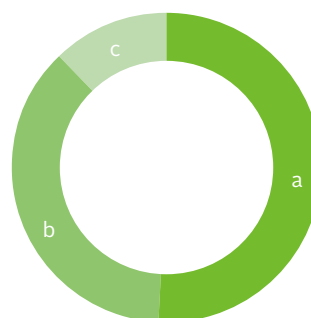
De investeringsstrategie van Intervest Offices & Warehouses heeft verder respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua pand, als qua geografische ligging, als qua sectorale spreiding van de huurders. Op 31 december 2014 is de risicospreiding als volgt:

Aard van de portefeuille



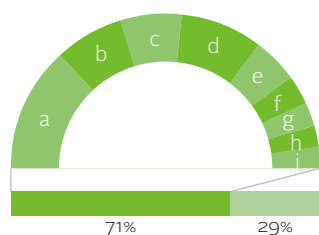
a	Kantoren	55%
b	Logistiek vastgoed	45%

Geografische spreiding kantoren



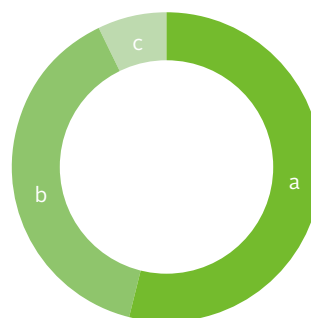
a	E19 (incl. Mechelen)	51%
b	Brussel	37%
c	Antwerpen	12%

Sectorale spreiding van de huurders



a	23%	Logistiek
b	11%	Handel
c	10%	Technologie, onderzoek en ontwikkeling
d	14%	(Bio)Medische sector
e	6%	Productiebedrijven
f	3%	Auto-industrie
g	2%	Financiële dienstverlening
h	1%	Bouw
i	1%	Mail en telecommunicatie
29%		Andere diensten

Geografische spreiding logistiek vastgoed



a	Antwerpen- Luik (E313, E34, E314)	54%
b	Antwerpen-Mechelen (A12, E19)	39%
c	Brussel	7%

INVESTERINGSSTRATEGIE

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

Intervest Offices & Warehouses wil een kwalitatieve en gespecialiseerde speler zijn in zowel de kantorenmarkt als in het logistieke vastgoedsegment. Een unieke combinatie op de Belgische markt, met voldoende kritische massa, die het voordeel heeft van een sterke risicospreiding en die streeft naar een aantrekkelijk en blijvend rendement voor de aandeelhouders.

De investeringsstrategie van Intervest Offices & Warehouses is gebaseerd op 4 pijlers: toenemende focus op logistiek vastgoed, in combinatie met een stevige verankering in de kantorenmarkt, proactieve klantgerichtheid en actief portfoliobeheer.

De vastgoedvennootschap opteert duidelijk voor een investeringspolitiek waarbij twee vastgoedsegmenten deel uitmaken van de portefeuille: kantoren en logistieke gebouwen. Momenteel is het aandeel van de beide vastgoedsegmenten in de totale portefeuille zo goed als gelijk. De uiteindelijke ambitie is de uitbreiding van het logistieke gedeelte van de vastgoedportefeuille tot 60% van de totale vastgoedportefeuille.

De toenemende focus op het logistieke segment is onderbouwd door duidelijke economische gegevens. De kantorenmarkt in Brussel kampt, zowel in het centrum als in de periferie waar Intervest Offices & Warehouses actief is, sinds een aantal jaren met een overaanbod met als gevolg een moeilijke verhuurmarkt. De voorbije jaren zijn slechts een zeer beperkt aantal projecten toegevoegd aan de markt en zet de reconversie van kantoren naar andere functies zich gestaag verder. Dit heeft voor de markt als geheel een positief effect op de leegstand, ondanks de grote regionale verschillen. Het overaanbod, voornamelijk in verouderde en leegstaande kantoorgebouwen, weegt echter negatief op de gemiddelde huurprijs terwijl het aantal heronderhandelde verhuringen toeneemt. De evoluties in het zgn. 'nieuwe werken' zorgen daarenboven bij verhuizing voor een inkrimping van de totaal opgenomen oppervlakte voor eenzelfde aantal werknemers. Hoewel in de laatste 2 jaar een lichte verbetering merkbaar is, valt niet te verwachten dat de kantorenmarkt opnieuw de niveau's zal halen van voor 2008. België is een belangrijke logistieke draaischijf in Europa. In de logistieke vastgoedmarkt is de leegstand beperkt, zijn de investeringsopbrengsten relatief hoog en zijn kapitaalinvesteringen voor onderhoud vergeleken met de kantorenmarkt gemiddeld lager. Vergeleken met de kantoorgebouwen heeft het logistiek vastgoed ook een langere technische en economische levenscyclus. Het groeiend belang van de e-commerce zal de vraag naar kwalitatieve logistieke gebouwen naar verwachting enkel doen toenemen.

Het conjunctuureffect laat zich in de beide marktsegmenten op een verschillende manier voelen. De logis-

tieke markt is eerder vroeg-cyclisch, en zal dus sneller toenemen na een periode van economische crisis, terwijl de kantorenmarkt eerder laat-cyclisch reageert en de effecten van een neerwaartse conjunctuur later gevoeld worden.

Intervest Offices & Warehouses kan bogen op een substantiële marktkennis en streeft naar stevige partnerships met huurders en ontwikkelaars. De toenemende specialisatie en reputatie van Intervest Offices & Warehouses in het logistieke segment is belangrijk aangezien het een segment is waarin slechts enkele nichespelers actief zijn.

Verder bouwend op haar langlopende ervaring in de kantorenmarkt, wil Intervest Offices & Warehouses haar positie optimaliseren in dit segment. Daartoe maakt ze in het beheer van haar kantorenportefeuille onderscheid tussen strategische en niet-strategische gebouwen en gebouwen met toegevoegde waarde. Deze segmentatie is de basis voor het stellen van prioriteiten en het nemen van beslissingen.

In het sterk competitieve klimaat van de kantorenmarkt onderscheidt de vastgoedvennootschap zich door aandacht te besteden aan de voortdurend evoluerende noden van de klant. Een eigen innovatieteam zorgt voor het aanbieden van totaaloplossingen op maat (de zgn. turn-key solutions) gaande van plannen, inrichten, coördinatie van de werkzaamheden tot budgetopvolging. Intervest Offices & Warehouses speelt ook actief in op de nieuwe trends in de arbeidsmarkt zoals met de RE: flex hub voor mobiel en flexibel werken.

De proactieve klantgerichtheid weerspiegelt zich in de volledige organisatie van Intervest Offices & Warehouses. Alle cruciale functies nodig voor het beheer van vastgoedklanten en vastgoed zijn in huis voorzien: verhuur, financiën en administratie, operationele dienstverlening en facility management. Een helpdesk staat 24 u, 7 op 7 klaar voor het dagelijks beheer van het vastgoed ten behoeve van de klant.

Tenslotte blijft Intervest Offices & Warehouses opteren voor een actief portefeuillebeheer. Hoewel in de beide vastgoedsegmenten de voorkeur uitgaat naar gebouwen op strategische locaties, zijn bij het beoordelen van logistiek vastgoed niet louter de locatie en de technische aspecten belangrijk. Ook de typologie van de huurder en van het gebouw en de toegevoegde waarde die in het gebouw gegenereerd wordt, maken deel uit van de evaluatie.

In het kantorenssegment is het de bedoeling om het risicoprofiel te optimaliseren door een zo groot mogelijke spreiding van huurders na te streven per gebouw. Daarbij staan ligging, toegankelijkheid en visibiliteit van het gebouw voorop evenals de kwaliteit van de huurders.

Op 31 december 2014 is de free float van het aandeel van Intervest Offices & Warehouses 49,80%.

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 risico-profiel.

Liquiditeit van het aandeel

De liquiditeit wordt bepaald door de mate waarin de aandelen verhandeld kunnen worden op de beurs. Bedrijven met een hoge liquiditeit trekken sneller grote investeerders aan, wat de groeimogelijkheid 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 GVV's is vrij laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat GVV's vaak te klein zijn om de aandacht te krijgen van professionele beleggers en dit zowel in termen van marktkapitalisatie als van free float.

Bovendien wordt het aandeel van een GVV 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 investeren 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 vastgoed- en financiële criteria.

Vastgoedcriteria:

- kwaliteit van de gebouwen (constructie, afwerking, aantal parkings)
- ligging, toegankelijkheid, zichtbaarheid
- kwaliteit van de huurders
- naleving van wettelijke en reglementaire bepalingen (vergunningen, bodemverontreiniging, enz.)
- herverhuuringspotentieel.

Financiële criteria:

- duurzame bijdrage aan het resultaat per aandeel
- ruilverhouding gebaseerd op investeringswaarde
- 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 onder meer logistiek, gezondheid, handel, technologie, onderzoek en ontwikkeling. Verder wordt er gewaakt over een goede spreiding van de tussentijdse en eindvervaldagen van de huurovereenkomsten.

Algemeen

De 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.corporategovernancecommittee.be.

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

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

Het volledige Corporate Governance Charter dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest Offices & Warehouses beschrijft, alsook de overige richtlijnen, kunnen geraadpleegd worden op www.intervest.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 heeft geoordeeld dat het soms gerechtvaardigd is dat de vennootschap een aantal bepalingen van de Corporate Governance Code 2009 niet navolgt. Volgens het 'comply or explain'-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 wetgeving op GVV's.



Bestuursorganen

Raad van bestuur

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2014 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 2014 dertien maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2014 zijn:

- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- goedkeuring van de budgetten 2014 en het businessplan 2015
- 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
- omvorming van het statuut van de vennootschap in GVV
- fusie met dochtervennootschap Duffel Real Estate
- opstellen splitsingsvoorstel ten behoeve van een kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen).

Het Corporate Governance Charter van de vennootschap bepaalt dat bestuurders ontslag nemen op de datum van de algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt in het jaar waarin ze 70 jaar oud worden. Slechts omwille van specifieke redenen kan daar in het belang van de vennootschap van afgeweken worden. Dit is het geval voor Paul Christiaens, voorzitter van de raad van bestuur en onafhankelijk bestuurder, die in 2014 de maximale leeftijd heeft bereikt. De raad van bestuur is echter van mening dat gezien zijn visie, bekwaamheid, kennis en jarenlange ervaring in vastgoed, het in het belang van de vennootschap is dat Paul Christiaens zijn huidige mandaat, dat pas afloopt in april 2016, niet vervroegd beëindigt.

Sinds de wet van 28 juli 2011 zijn er quota in België ingevoerd om te garanderen dat vrouwen zitting hebben in de raad van bestuur van beursgenoteerde vennootschappen. Hierdoor dient Intervest Offices & Warehouses er voor te zorgen dat in de toekomst minstens één derde van het aantal leden van de raad van bestuur vrouwelijk is. Voor vennootschappen met een free float kleiner dan 50% geldt deze wet vanaf de eerste dag van het achtste boekjaar dat aanvangt na de bekendmaking van deze wet in het Belgisch Staatsblad, zijnde 1 januari 2019. Intervest Offices & Warehouses zal in de toekomst bij het eindigen van een bestuurdersmandaat een selectie van bestuurderskandidaten maken op basis van duidelijke objectieve criteria en hierbij rekening houden met genderdiversiteit.

Raad van bestuur



Paul Christiaens

Voorzitter, onafhankelijk bestuurder

Vijverstraat 53
3040 Huldenberg
België

Bestuurder van vastgoedvennootschappen

Termijn: April 2016
Aanwezigheid: 11/13



Nick van Ommen

Onafhankelijk bestuurder

Beethovenweg 50
2202 AH Noordwijk aan Zee
Nederland

Bestuurder van vastgoedvennootschappen

Termijn: April 2016
Aanwezigheid: 10/13



EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters

Onafhankelijk bestuurder

Berchemstadionstraat 76 bus 6
2600 Berchem
België

Transporteconoom

Termijn: April 2016
Aanwezigheid: 9/13

Johan Buijs

Bestuurder en effectieve leider

(in de zin van artikel 14, § 3 van de GVV-Wet)

p.a. NSI nv
Antareslaan 69-75 / Postbus 3044
2130 KA Hoofddorp
Nederland

Chief executive officer NSI

Termijn: April 2015
Aanwezigheid: 10/13



Daniel van Dongen

Bestuurder

p.a. NSI nv
Antareslaan 69-75 / Postbus 3044
2130 KA Hoofddorp
Nederland

Chief financial officer NSI

Termijn: April 2015
Aanwezigheid: 9/13



Thomas Dijkman

Bestuurder

Wagnerlaan 23
3723 JT Bilthoven
Nederland

Bestuurder van vastgoedvennootschappen

Termijn: April 2015
Aanwezigheid: 9/13



Directiecomité



Jean-Paul Sols, ceo



Inge Tas, cfo



Luc Feytaerts, coo



Johan Buijs, bestuurder

Auditcomité

In het auditcomité zetelen in 2014 drie onafhankelijke bestuurders:

- Nick van Ommen (voorzitter)
- Paul Christiaens
- EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters.

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2014 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 vergadert in het jaar 2014 vijf maal. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2014 zijn geweest:

- 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 2014 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 Feytaerts, vast vertegenwoordigd door Luc Feytaerts, chief operating officer
- Johan Buijs, bestuurder.

Jean-Paul Sols bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, en Inge Tas oefenen eveneens een directie-mandaat uit in Vastned Retail Belgium nv, openbare GVV 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 www.intervest.be. De leden van het directiecomité zijn tevens de effectieve leiders van de vennootschap in de zin van artikel 14, § 3 van de GVV-Wet.

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 hiervoor de gepaste maatregelen treffen. Dit kan leiden tot aanpassingen aan de samenstelling of de werking van de raad van bestuur of het auditcomité.

Belangenconflicten

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de vennootschap enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen en artikelen 36 tot 38 van de GVV-Wet) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

Artikel 17 van de statuten van de vennootschap bepaalt dienaangaande het volgende: *“De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien in de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet en in 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 vennootschap en een bestuurder.

Indien bijvoorbeeld een bestuurder van de vennootschap 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 wordt in de notulen de aard van de beslissing of verrichting verantwoord. 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 vennootschap 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 37 van de GVV-Wet

Tevens voorziet artikel 37 van de GVV-Wet dat de Financial Services and Markets Authority (FSMA) voorafgaandelijk door de GVV ter kennis moet worden gebracht van geplande verrichtingen door de GVV 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 GVV controleren of er een deelneming in bezitten; de promotor van de openbare GVV; de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare GVV; 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 GVV, moeten passen binnen haar strategie en moeten tegen normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd. Deze verrichtingen moeten onmiddellijk bekend worden gemaakt.

Conform artikel 49, §2 van de GVV-Wet is de vennootschap, wanneer er een vastgoedtransactie plaatsvindt met de hierboven vermelde personen, gebonden aan de waardering van de vastgoeddeskundige.

De bepalingen van de artikelen 36 en 37 van de GVV-Wet gelden niet voor:

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en € 2.500.000
- de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar dochterondernemingen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, § 1 bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10^o, van de wet van 2 augustus 2002
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare GVV door de in artikel 37, § 1, bedoelde personen en
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare GVV of één van haar dochterondernemingen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10^o, van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

De procedure ter voorkoming van belangenconflicten is niet toegepast tijdens het boekjaar 2014.

Remuneratieverslag

Benoemings- en remuneratiecomité

Intervest Offices & Warehouses heeft geen benoemings- en remuneratiecomité. De raad van bestuur van de vennootschap is de mening toegedaan dat de betreffende opdrachten van het benoemings- 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 vennootschap 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 de GVV-Wet. De totale bezoldiging zal qua hoogte en structuur zodanig dienen te zijn dat gekwalificeerde en deskundige personen kunnen worden aangetrokken en behouden
- de totale bezoldiging zal qua hoogte en structuur zodanig dienen te zijn dat gekwalificeerde en deskundige personen kunnen worden aangetrokken en behouden
- de bezoldigingsstructuur, in termen van vast en eventueel variabel inkomen is zodanig dat daarmee de belangen voor de vennootschap op middellange en lange termijn worden bevorderd
- het bezoldigingsbeleid houdt onder meer rekening met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van bestuurders en directieleden.

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

Basisvergoeding 2014

Bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders bedraagt in 2014 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.

In dit kader kan worden opgemerkt dat Thomas Dijkman die werd benoemd tot niet-onafhankelijk bestuurder bij besluit van de algemene jaarvergadering van 25 april 2012 een jaarlijkse vaste vergoeding ontvangt in zijn hoedanigheid van niet-onafhankelijk bestuurder van € 14.000, en dit in tegenstelling tot de andere bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen die hun mandaat onbezoldigd uitoefenen.

Er werd geen arbeidsovereenkomst afgesloten met één van de bestuurders en er is geen opzegvergoeding van kracht. De vergoeding van de bestuurders houdt conform artikel 35 §1 van de GVV-Wet rechtstreeks noch onrechtstreeks verband met de door de vennootschap verwezenlijkte verrichtingen. De bestuurders bezitten geen aandelen van de vennootschap noch werden aan bestuurders opties verleend op aandelen van de vennootschap.

Leden directiecomité

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2014 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité, bedraagt € 505.129 waarvan € 184.116 voor de voorzitter van het directiecomité en in totaal € 321.013 voor de andere twee bezoldigde leden van het directiecomité (onkostenvergoeding en pensioenplan voor de cfo inbegrepen). 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 vennootschap.

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

In 2014 uitbetaalde bonus over 2013

De drie leden van het directiecomité, uitgezonderd de bestuurder, kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 68.000. De hoogte van de toe te kennen bonus is vastgesteld aan de hand van meetbare criteria verbonden aan vooraf afgesproken prestaties.

In 2013 lagen deze criteria op het gebied van operationeel uitkeerbaar resultaat, verhuringen en bezettingsgraad. Op basis van de in 2013 gerealiseerde doelstellingen is in 2014 een bonus toegekend van in totaal € 68.000. 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 2013 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Basisvergoeding 2015 en bonus over 2014

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 29 april 2015 zal voorgesteld worden om de jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders als volgt aan te passen:

- verhoging van € 14.000 naar € 20.000 (met uitzondering van de voorzitter van de raad van bestuur)
- verhoging voor de voorzitter van de raad van bestuur van € 15.000 naar € 25.000.

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 1% per 1 januari 2015.

De drie leden van het directiecomité, uitgezonderd de bestuurder, kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 83.000. In 2014 liggen de bonuscriteria op het gebied van operationeel vastgoedresultaat, bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille, diversificatie van financieringsbronnen, duurzaamheid en corporate social responsibility. Op basis van de in 2014 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 83.000. Over 2014 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).

Inzake artikel 7.18 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 wordt aanvullend verduidelijkt dat de vertrekvergoeding in hoofde van de ceo meer bedraagt dan de tegenwaarde van twaalf maanden vaste vergoeding, hetgeen evenwel een contractuele regeling betreft afgesloten voor 1 juli 2009 die nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een verlenging sinds 23 mei 2010 waardoor artikel 554 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing is.



Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risico-beheerssystemen

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses heeft in 2014 eens te meer aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest Offices & Warehouses onderhevig is: strategische, operationele, financiële en financiële verslaggevingsrisico's, compliance risico's en het beheer ervan en risico's verbonden aan het statuut van openbare geregelende vastgoedvennootschap.

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 investeringsbeleid zoals de keuze van het type vastgoed en het tijdstip van investeren en desinvesteren.

Type vastgoed

De keuze van het type vastgoed waarin geïnvesteerd 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 investeringen in de kantoorsector en de logistieke sector. Bij het nemen van investeringsbeslissingen wordt gestreefd naar een adequate spreiding en beperking van risico door een voldoende percentage aan investeringen in liquide vastgoedmarkten, door een beperking qua exposure van investeringen 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 haar portefeuille zoals die resulteert uit de onafhankelijke expertises.

Op 31 december 2014 zou een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 7,5% naar 8,5% gemiddeld), de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 72 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6% tot circa 53% (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 investeringsmarkt en in het bijzonder de huurmarkt van het bedrijfsmatig vastgoed reageren met enige vertraging op de volatilitéit 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 vennootschap 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: het investeringsrisico, het verhuurrisico, het kostenbeheersingsrisico, het risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en het risico van grote werken, het debiteurenrisico en juridische en fiscale risico's.

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 49, §1 van de GVV-Wet waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke

acquisitie of vervreemding van een vastgoed. Voor elke vervreemding vormt de expertisewaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige een belangrijke leidraad voor de transactiewaarde. Tevens wordt er door Intervest Offices & Warehouses nauwlettend op toegekeken dat de bij de transactie gestelde waarborgen beperkt blijven zowel qua looptijd als qua waarde.

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

Verhuurrisico

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 vennootschap 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 gebouw 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 geanalyseerd 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 vennootschap 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 economische conjunctuur. Deze wordt 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 2014 is de bezettingsgraad van Intervest Offices & Warehouses 87%, wat een verbetering is ten opzichte van 31 december 2013. Voor de kantorenportefeuille, die 55% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt (58% op 31 december 2013), bedraagt de bezettingsgraad op 31 december 2014 83% (82% eind 2013). Voor de logistieke portefeuille die 45% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt (42% op 31 december 2013), bedraagt de bezettingsgraad op 31 december 2014 91% (91% eind 2013).

De impact van de conjunctuur op de resultaten van Intervest Offices & Warehouses wordt evenwel getemperd door de looptijd van de huurcontracten, de risicospreiding naar huurders en kwaliteit van de huurders, de sectorale spreiding van de portefeuille en de locatie en de kwaliteit van de gebouwen.

- **De looptijd van de huurcontracten**

Gerekend vanaf 1 januari 2015 zijn de eindvervaldagen van de huurcontracten in de volledige vastgoedportefeuille goed verspreid over de komende jaren.

De gemiddelde huurperiode tot de eerstvolgende vervalddag bedraagt 4,0 jaar op 31 december 2014 (3,9 jaar per 31 december 2013). Voor kantoren is er een daling van 3,8 naar 3,7 jaar en voor het logistiek vastgoed een toename van 4,1 naar 4,3 jaar.

Voor de grote huurders van kantoren (>2.000 m²) die 67% van de kantorenportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de globale recurrente huurinkomstenstroom, ligt de eerstvolgende vervalddag gemiddeld pas over 4,2 jaar. In de kantorenmarkt waarin de vastgoedvennootschap actief is, zijn de huurcontracten vaak van het type 3/6/9, wat betekent dat voor dergelijk type contracten de gemiddelde huurperiode tot eerstvolgende vervalddag hoogstens 3 jaar kan bedragen.

Voor logistieke panden ligt de eerstvolgende vervalddag voor grotere oppervlaktes (>10.000 m²) over 4,2 jaar, wat een stijging is ten aanzien van de situatie op 31 december 2013, toen deze nog 3,6 jaar bedroeg. Deze stijging is enerzijds het gevolg van de verwerking van de site in Opglabbeek en anderzijds van het verlengen van de overeenkomsten met Nike Europe in Herentals, met CEVA Logistics Belgium in Boom en Sofidel Benelux in Duffel. Voor de kleinere oppervlaktes (< 10.000 m²) ligt de eerstvolgende vervalddag pas over 4,8 jaar.

- **Risicospreiding naar huurders en kwaliteit van de huurders**

De huurinkomsten van de vennootschap zijn verspreid over 185 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 47% van de huurinkomsten uit, zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns.

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2005-2014 slechts 0,1% van de totale omzet. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. De vastgoedvennootschap beperkt dit risico door middel van huurwaarborgen en bankgaranties van de huurders. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor de vennootschap een aanzienlijk verlies vertegenwoordigen, evenals een onverwachte huurleegstand en zelfs een herverhuur van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerespecteerde contract.

- **Sectorale 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.

- **Locatie en de kwaliteit van de gebouwen⁶**

De as Antwerpen-Brussel is nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantooregio van België. De volledige kantorenportefeuille van de vennootschap situeert zich in deze regio.

De globale take up bedraagt 690.000 m² in 2014, wat een stijging met quasi een derde inhoudt ten opzichte van 2013, maar nog steeds 5% lager ligt dan het tienjaarlijkse gemiddelde.

6 Bron voor de marktgegevens: Cushman & Wakefield, Office Reports Q4 2014.

De Brusselse periferie kampt met een overaanbod aan kantoren en de markt is zeer competitief. Ook al zijn er lichte tekenen van verbetering, zowel op het vlak van de take up als op het vlak van de netto-huren, zit de markt zeker nog niet op kruissnelheid. 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 vennootschap in Brussel bedraagt op 31 december 2014 circa 12% wat iets hoger is dan het leegstandspercentage voor de globale Brusselse kantorenmarkt dat momenteel circa 10,5% bedraagt en ongewijzigd is ten opzichte van eind 2013. Voor de Brusselse perifere kantorenmarkt gelden zelfs leegstandspercentages van 17% (periferie Zuid) tot 25% (periferie luchthaven/Zaventem) op het einde van 2014.

De leegstand in de kantoren van de vennootschap in Mechelen bedraagt op 31 december 2014 21%, voornamelijk door de leegstand in de Mechelen Campus Toren wat een lichte verbetering inhoudt vergeleken met de situatie op 31 december 2013. Door het succes van de formule "RE:flex, flexible business hub" (geopend op het gelijkvloers in 2012) zal hiervoor een bijkomende verdieping in de eerste helft van 2015 ingericht worden. Daarnaast heeft ook het business center MC-Square (individuele kantoren) een bijkomende verdieping eind 2014 in gebruik genomen.

In de Antwerpse kantorenmarkt heeft zich in 2014 een opname van kantooroppervlakte van 94.000 m² voorgedaan wat 15% beter is dan in 2013 maar nog altijd gevoelig lager ligt dan in de topjaren toen de 115.000m² take up elk jaar vlot overschreden werd. Dat is gevoelig lager dan het gemiddelde over de afgelopen 5 jaar, dat 103.000 m² bedroeg. De leegstand van de globale Antwerpse kantorenmarkt wordt geschat op 11% op 31 december 2014. De leegstand van de kantoren van Intervest Offices & Warehouses in Antwerpen bedraagt op 31 december 2014 15% (ten opzichte van 16% op 31 december 2013).

De logistieke markt presteerde iets minder goed dan in 2013, maar vertegenwoordigt nog altijd een take up van 500.000 m². In de markt van het semi-industrieel vastgoed bedraagt de take up 784.000 m². 93% 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. 7% 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 controlemaatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen. Bovendien wordt het kostenbeheersingsrisico opgevolgd door het tijdig opstellen en nauwgezet opvolgen van investeringsbudgetten op lange termijn voor grondige renovaties en vernieuwingen van het vastgoed.

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 goedkeurniveaus binnen de vennootschap.

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 vennootschap 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 vennootschap 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 vennootschap. 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 vrijge-

komen ruimte opnieuw klaar te maken 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 verloederings van de hele buurt waar het goed waarvan de vennootschap eigenaar is, gelegen is.

Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico betreft het risico dat de vennootschap 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 vennootschap 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 ter waarde van 3 maanden. Op 31 december 2014 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 6 maanden (of circa € 13,3 miljoen). Voor de logistieke portefeuille op 31 december 2014 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties 3,4 maanden (of circa € 4,4 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 kunnen doorgerekend worden aan de huurders, wordt een driemaandelijke provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2005-2014 slechts 0,1% van de totale omzet.

De financiële en vastgoedportefeuille-administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden. Op 31 december 2014 bedraagt het openstaand aantal dagen klantenkrediet slechts 4 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 investeringen 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 € 533 miljoen tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 609 miljoen op 31 december 2014 (weliswaar gronden inbegrepen). De verzekerde waarde voor de kantoren bedraagt € 360 miljoen en voor de logistieke portefeuille € 173 miljoen. Voor de improductiviteit van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is eveneens een dekking voorzien, waarvan de modaliteiten verschillen 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 € 931 miljoen. Deze verzekerde waarde wordt gesplitst in € 715 miljoen voor de kantoren en € 216 miljoen voor de logistieke portefeuille.

- **Fiscaliteit**

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

- **Exit taks**

De fiscus stelt dat ten aanzien van de berekening van de exit taks en dankzij de verduidelijking door de Minister van Financiën via haar omzendbrief dd. 23 december 2004 er thans rechtszekerheid is dat bij de waardering van vastgoedbeleggingen ten behoeve van de exit taks berekening geen rekening moet worden gehouden met de registratierechten. T.a.v. de maatstaf van heffing wat de exit taks betreft (de werkelijke waarde/verkoopwaarde van de vastgoedbeleggingen) staat thans vast dat deze waarde gelijk is aan de investeringswaarde (waarde Vrij op Naam) na aftrek van de registratierechten of de BTW, de zogenaamde waarde Kosten Koper.

Weliswaar is de fiscus wel nog steeds van oordeel (zie punt 3 van de omzendbrief van 23.12.2004) dat de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op datum van de erkenning als GVV niet lager kan liggen dan een bedrag dat overeenstemt met de waarde van het maatschappelijk vermogen zoals dat zou bepaald zijn in vergelijking met de waarde van de uitgeven aandelen of de prijs van de aandelen die werden verworven of aangeboden aan het publiek, verminderd met de registratierechten en BTW die in de vastgoedschattingverslagen zijn opgenomen. Bedoeling is de zogenaamde effectiseringspremie in de belastbare basis van de exit taks op te nemen. De effectiseringspremie is de premie die beleggers in de GVV bereid zijn te betalen bovenop het nettoactief die de verwachte meerwaarde weerspiegelt die voortvloeit uit de erkenning van de GVV door de FSMA. Zoals nader omschreven in Toelichting 26 van het Financieel verslag betwist Intervest Offices & Warehouses deze interpretatie en heeft zij dienaangaande nog bezwaarschriften lopen ten bedrage van +/- € 4 miljoen n.a.v. de erkenning van de (toenmalige) vastgoedbelegger Siref nv (waarvan Intervest Offices & Warehouses de rechtsopvolger ten algemene titel is ten gevolge van de fusie dd. 28 juni 2002).

- **BTW**

Wat het BTW-statuut van Intervest Offices & Warehouses betreft, die kwalificeert als een gedeeltelijk belastingplichtige met slechts een beperkt recht op aftrek van BTW, maakt de vennootschap

met het oog op de bepaling van de omvang van het recht op aftrek van BTW gebruik van de regel van het werkelijk gebruik. Dit betekent dat, om haar recht op aftrek te bepalen op basis van de regel van werkelijk gebruik met betrekking tot bovenvermelde activiteiten, de kosten in hoofd van de vennootschap moeten worden uitgesplitst volgens hun bestemming. Deze regel van werkelijk gebruik is t.a.v. Intervest Offices & Warehouses eenvoudig toepasbaar tenzij:

- ▶ wat de BTW betreft geheven op binnenkomende goederen en diensten, waaronder tevens investeringen, bestemd voor gebouwen die zowel het voorwerp uitmaken van een onroerende verhuur van kantoorruimte (vrijgesteld van BTW) als van een onroerende leasing of terbeschikkingstelling van opslagruimte waar de vennootschap de kosten dient toe te wijzen op basis van een verdeelsleutel, die volgens Intervest Offices & Warehouses een realistische en controleerbare voorstelling weerspiegelt van de bestemming van de kosten voor elk van de betrokken activiteiten
- ▶ de BTW opgelopen op overige kosten (managementkosten, bureaumateriaal, algemene onkosten, enz.) waar de regel van werkelijk gebruik niet toepasbaar is en waar de vennootschap dan ook de berekening van de af te trekken BTW uitvoert volgens het bijzonder verhoudingsgetal, gebaseerd op de verhouding belaste facturatie op totale (belaste en niet-belaste) facturatie.

Hoewel Intervest Offices & Warehouses terzake van oordeel is dat zij steeds een correcte en consequente toepassing maakt van deze BTW-basisprincipes kan de BTW-administratie de uitsplitsing van kosten volgens de door de vennootschap toegepaste verdeelsleutel steeds in vraag stellen en een andere splitsing of een andere verdeelsleutel of een ander verhoudingsgetal kunnen proberen op te leggen.

- **Regelgeving en 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.

Verder 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 tegelijkertijd 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 de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2014 is 3,9 jaar.

De bankkredietovereenkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn onderworpen aan de naleving van finan-

ciële 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 2014. Indien Intervest Offices & Warehouses deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Intervest Offices & Warehouses is beperkt in haar ontleningscapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de GVV's toestaat. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van Intervest Offices & Warehouses bedraagt, binnen de limieten van de ratio van 65%, die wettelijk is vastgelegd, ongeveer € 325 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille.

Liquiditeitsrisico

Intervest Offices & Warehouses dient voldoende kasstromen te genereren om aan haar 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 haar 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 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses € 91 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 rente-

herzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2014 liggen de rentevoeten op de kredieten van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 2,9 jaar.

Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen

Het sluiten van een financieringscontract of het gebruik van 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 vrijwaren waarbij een bijzondere aandacht uitgaat naar de prijs-kwaliteitverhouding van de geleverde diensten.

Intervest Offices & Warehouses onderhoudt handelsrelaties met 6 banken:

- banken die de financiering verschaffen zijn: ING België nv, BNP-Paribas Fortis nv, KBC Bank nv, Belfius Bank nv, Bayerische Landesbank en NIBC Bank nv.
- banken die tegenpartij zijn voor de rente-indekkingsinstrumenten zijn: ING België nv, KBC Bank nv en Belfius Bank nv.

Intervest Offices & Warehouses herziert 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 € 1,3 miljoen op 31 december 2014.

Risico verbonden aan de kapitaalmarkten

Het risico verbonden aan de kapitaalmarkten houdt in dat de vennootschap blootgesteld zou kunnen zijn aan het risico om uitgesloten te worden van de internationale schuldkapitaalmarkt indien beleggers zouden vrezen dat de kredietwaardigheid van de vennootschap onvoldoende is om de jaarlijkse rentebetelingsverplichting en de terugbetalingsverplichting op vervaldatum van het uit te

geven financieel instrument te voldoen. Ook bestaat het risico dat de schuldkapitaalmarkt te volatiel zou zijn om beleggers er toe aan te zetten obligaties van de vennootschap te verwerven.

De vennootschap tracht dit risico te beperken door op proactieve basis goede relaties te onderhouden met haar huidige en potentiële obligatiehouders en aandeelhouders, alsook met haar huidige en potentiële bankiers. Hoewel het wettelijk statuut van GVV's een schuldgraad van 65% toelaat, heeft de vennootschap als beleid de schuldgraad te handhaven tussen 50% en 55%.

Financiële verslaggevingsrisico's en beheer

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

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 bij de aanwerving van haar medewerkers extra aandacht te besteden aan het screenen van integriteit, 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 vennootschap adequate interne controlemechanismen ingevoerd, gebaseerd op het vier-ogen-principe, die het risico op niet integer handelen moeten beperken.

Artikel 17, § 4 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare GVV *"de nodige maatregelen dient te nemen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie, om de naleving door de openbare GVV, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare GVV"*. In artikel 6 van het GVV-KB is bepaald dat de openbare GVV *"de nodige maatregelen dient te nemen om permanent te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie. De compliancefunctie is passend wanneer zij met een redelijke zekerheid de naleving verzekert door de openbare GVV, haar bestuurders, effectieve leiders, werknemers en lasthebbers van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare GVV"*.

De "onafhankelijke compliancefunctie" kan worden begrepen als een onafhankelijke functie binnen de vennootschap, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de onderneming van de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woor-

den om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen. Daarbij dienen zowel de onderneming als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo, werd benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliancefunctie. Het mandaat van Inge Tas met betrekking tot de onafhankelijke compliancefunctie heeft een duur van 4 jaar.

Risico's verbonden met het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap

Sinds 27 oktober 2014 geniet de vennootschap van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is Intervest Offices & Warehouses onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Als openbare GVV is Intervest Offices & Warehouses blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake GVV's. Daarnaast is er ook het risico op verlies van de erkenning van het statuut van openbare GVV. In dat geval verliest Intervest Offices & Warehouses het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel⁷ van GVV. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een gebeurtenis waardoor de kredieten die Intervest Offices & Warehouses heeft gesloten vervoegd opeisbaar worden.

Het behoud van de status van openbare GVV heeft de voortdurende aandacht van de raad van bestuur en het directiecomité. Zo worden de uitkeringsverplichting en de financieringslimieten periodiek en ad hoc bij herfinanciering, investeringen en opmaak van het dividendvoorstel berekend respectievelijk bepaald.

7 De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de operationele uitgaven en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting wat de openbare GVV betreft; alleen de verworpen uitgaven en de abnormale voordelen worden belast. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 309% op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

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, bedrijfsrevisor.

Vastgoeddeskundigen

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

Onafhankelijke controlefuncties

Elke openbare GVV dient in het kader van haar interne controle, invulling te geven aan interne auditprocedures, een risk management-beleid en een integriteitsbeleid. Daarop wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie en de compliancefunctie conform artikel 17, §3, 4 en 5 van de GVV-Wet (dit zijn samen de “onafhankelijke controlefuncties”).

In het kader van de omvorming van het statuut van Intervest Offices & Warehouses naar GVV zijn op 27 oktober 2014 dan ook personen aangesteld die zijn belast met de interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie en de compliancefunctie.

Onafhankelijke interne auditfunctie

De interne audit kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie, ingebed in de organisatie, gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de door de vennootschap gehanteerde processen en procedures bij de uitoefening van haar activiteiten. De persoon verantwoordelijk voor de interne audit kan de verschillende leden van de organisatie in het kader van de uitoefening van hun verantwoordelijkheden voorzien van analyses, aanbevelingen, adviezen, evaluaties en informatie omtrent de onderzochte activiteiten.

Deze interne audit heeft onder meer betrekking op de werking, doeltreffendheid en efficiëntie van processen, procedures en activiteiten inzake:

- operationele aangelegenheden: kwaliteit en aanpak van systemen en procedures, organisatiestructuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen t.o.v. doelstellingen
- financiële aangelegenheden: betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces, en overeenstemming met de geldende (boekhoud)reglementering
- management aangelegenheden: kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming
- risk management en compliance.

Intervest Offices & Warehouses heeft de externe consulent BDO (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Lieven Van Brussel – Partner (BDO Risk & Assurance Services)), aangesteld als de persoon die belast is met de interne audit, waarbij Johan Buijs, bestuurder en lid van het directiecomité van Intervest Offices & Warehouses nv, is aangesteld als de niet-operationele effectieve leider die de controle vanuit de vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO uitvoert en aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Het mandaat van BDO als externe consulent evenals het mandaat van Johan Buijs als de eindverantwoordelijke voor de interne audit heeft een duur van 4 jaar.

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

In het kader van het risicobeheerbeleid zal de vennootschap erover waken dat de hierboven beschreven risico's waaraan ze is blootgesteld (strategische, operationele, financiële, en financiële verslaggevingsrisico's en compliance risico's) op een doeltreffende manier worden ingeschat, gecontroleerd en opgevolgd.

Intervest Offices & Warehouses heeft met dit doel een persoon belast met de risicobeheerfunctie die verantwoordelijk is voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures.

De onafhankelijke risicobeheerfunctie wordt vanaf de omvorming van het statuut van de vennootschap naar openbare GVV waargenomen door Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo. Het mandaat van Inge Tas met betrekking tot de onafhankelijke risicobeheerfunctie heeft een duur van 4 jaar.

Onafhankelijke compliancefunctie

Regels betreffende compliance en integriteit zijn bevat in de functie van de compliance officer. Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code 2009 van de Commissie Corporate Governance, 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. De compliance officer ziet er eveneens op toe dat de vennootschap de wetten, de reglementen en de gedragsregels die van toepassing zijn op de vennootschap, naleeft. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Intervest Offices & Warehouses nv een interne gedragscode en een klokkenluidersregeling opgesteld.

Zoals hierboven reeds gemeld kan de "onafhankelijke compliancefunctie" worden begrepen als een onafhankelijke functie binnen de vennootschap, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de onderneming van de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen. Daarbij dienen zowel de onderneming als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo, werd benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliancefunctie. Het mandaat van Inge Tas met betrekking tot de onafhankelijke compliancefunctie heeft een duur van 4 jaar.

“Comply or explain”-principe

In 2014 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)

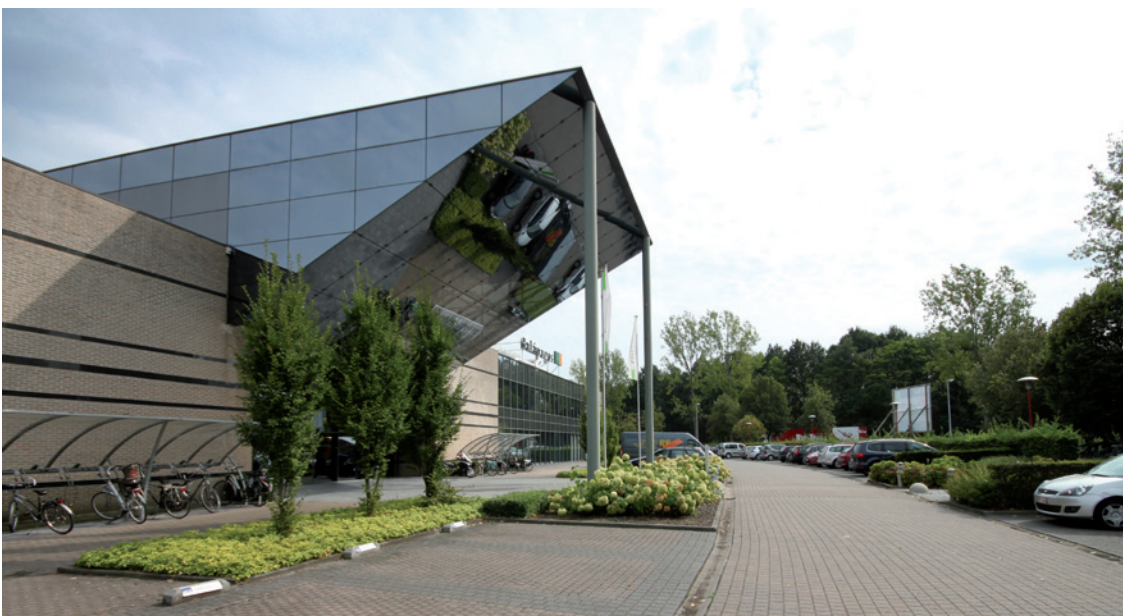
De raad van bestuur heeft besloten geen benoemingscomité en geen remuneratiecomité op te richten. De raad ziet de betreffende opdrachten van deze comités als taken van de voltallige raad van bestuur. De beperkte omvang van de raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.

Bepaling 2.9 Vennootschapssecretaris

De raad van bestuur heeft conform bepaling 2.9 geen vennootschapssecretaris aangeduid 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.

Bepaling leeftijdsgrens

Het Corporate Governance Charter van de GVV bepaalt dat bestuurders ontslag nemen op de datum van de algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt in het jaar waarin ze 70 jaar oud worden. Slechts omwille van specifieke redenen kan daar in het belang van de vennootschap van afgeweken worden. Dit is het geval voor Paul Christiaens, voorzitter van de raad van bestuur en onafhankelijk bestuurder, die in 2014 de maximale leeftijd bereikt heeft. De raad van bestuur is echter van mening dat gezien zijn visie, bekwaamheid, kennis en jarenlange ervaring in vastgoed, het in het belang van de vennootschap is dat Paul Christiaens zijn huidige mandaat, dat pas afloopt in april 2016, niet vervroegd beëindigt.



Intercity Business Park

DUURZAAM EN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

Intervest Offices & Warehouses streeft vanuit de huidige maatschappelijke context naar een samenhangend en duurzaam maatschappelijk beleid, in lijn met de verwachtingen van alle belanghebbenden: klanten, medewerkers, aandeelhouders, leveranciers en andere stakeholders. Intervest Offices & Warehouses heeft hiervoor diverse maatregelen geïmplementeerd op het vlak van vrijwaring van het milieu, de zorg voor het welzijn van klanten en personeel, en de lange termijn economische rendabiliteit met oog voor maatschappelijk engagement en deugdelijk bestuur.

Zorg voor de omgeving

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 methodiek ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'-In Use, of kort 'BIU'). BREEAM-In-Use beoordeelt bestaande gebouwen op hun duurzaamheid, zowel op bouwfysische aspecten, bedrijfsvoering en beheer, als op het gebruik van het gebouw.

Door enkele belangrijke aanpassingen aan de BIU-auditmethodiek, gebeurt om de eigenheid van vastgoed in continentaal Europa beter te kunnen evalueren, diende de audit van het logistiek complex Houthalen en het kantoorgebouw Gateway House in 2014 terug uitgevoerd te worden. Tevens zijn de gebouwen Wommelgem en Boom voor certificatie aan BREEAM voorgelegd. Inmiddels is al 34% van de totale portefeuille van Intervest Offices & Warehouses gecertificeerd op basis van deze BIU-methodiek. In 2015 wordt dit certificeringsproces verder gezet en zullen opnieuw verschillende gebouwen op basis van deze methodiek worden beoordeeld, om zodoende op termijn het merendeel van de gebouwen in de portefeuille te hebben gecertificeerd. Uit de audits blijkt dat voornamelijk de grootschalige gebouwen goed scoren. De duurzaamheidsprestaties van een gebouw worden immers in belangrijke mate bepaald door de gebruiker. De gebouwen gehuurd door Neovia, Deloitte, PwC, UTi Belgium en Fiege scoren boven het gemiddelde.

Intern is een kwaliteitsverantwoordelijke aangesteld om deze analyses te verwerken en om te zetten in zinvolle, concrete maatregelen en aanpassingen die bijdragen tot het welzijn van de huurder en de kwaliteit van het gebouw. Want voor de klanten heeft deze zorg voor energie-efficiëntie eveneens een aantoonbare impact op hun energiefactuur.

Energiebeleid

Op verschillende daken van de logistieke gebouwen van Intervest Offices & Warehouses zijn installaties gerealiseerd voor de opwekking van elektriciteit door middel van zonne-energie. De vennootschap heeft hiervoor aan derde partijen opstalrechten verleend op de daken voor een periode van 20 jaar. Verdeeld over 6 sites zijn op een dakoppervlakte van in totaal 180.000 m² fotovoltaïsche installaties geplaatst met een totaal geïnstalleerd vermogen van 11,0 megawatt piek (MWp). Dit levert een totale CO₂-reductie op van ongeveer 2.800 ton per jaar.

Intervest Offices & Warehouses heeft een actief aankoopbeleid op het vlak van energie (elektriciteit en gas). Hierdoor kan er ten volle ingespeeld worden op de energiemerken, waarbij de prijs de laatste jaren in een dalende trend zit. In vergelijking met 2009 is de aankoopprijs voor 2014 intussen met meer dan 20% gedaald. De aangekochte elektriciteit is 100% groene stroom, waarvan de oorsprong via de nodige garanties door de leverancier wordt aangetoond. Naast het verlagen van de kostprijs van energie zet Intervest Offices & Warehouses zich ook in om het verbruik van energie steeds verder te laten dalen. In de eerste helft van 2015 is elektriciteit aangekocht voor 2016, gebruikmakend van de historisch lage prijzen die gevoelig lager liggen dan de prijzen in 2014 en 2015.

PROJECT R22	Oude installaties	Nieuwe installaties	Gemiddelde reductie
Verbruik (kWh)	6.415.059	4.430.992	30%
Uitstoot CO ₂ (ton)	1.963	1.356	30%

In de tabel zijn de theoretische verbruiken van de gebouwen 3T-Estate/B, Inter Access Park 2-4, Intercity Business Park 11, 17-19, Mechelen Campus A-B-C-D, Park Station, Woluwe Garden, Gateway House en Mechelen Business Tower opgenomen.

Theoretische verbruiken onder volgende omstandigheden:

- 30 weken in verwarmingsbedrijf bij nominale condities (7°C buitentemperatuur & 20°C binnentemperatuur bij vollast)
- 22 weken in koelbedrijf bij nominale condities (35°C buitentemperatuur & 27°C binnentemperatuur)
- werkweek van 50 uren.

CO₂ equivalentie van 0,306kg CO₂/kWh.

Bronnen : BIM en technische fiches fabrikanten.

Project R22

Om de continuïteit van de installaties te waarborgen is Intervest Offices & Warehouses reeds in 2012 gestart met de ombouw van R22 koelings- en verwarmingsinstallaties. De vooropgestelde planning om tegen 2015 de installaties in overeenstemming te brengen met de wetgeving die het gebruik van het eerder gangbare koelmiddel R22 vanaf 2015 beperkt, is verder afgerond. Bij de ombouw van de bestaande installaties zijn drie mogelijkheden. Per pand is het best passende uitvoeringsconcept toegepast waarmee een aanzienlijke investering gespaard gaat.

Een eerste mogelijkheid bestaat uit het vervangen van de bestaande buitengroepen op R22 met behoud van de toestellen binnen en de leidingen zoals gedeeltelijk in Mechelen Campus, Inter Access Park en gedeeltelijk in Intercity Business Park en Park Station. Doordat de werkzaamheden zich uitsluitend boven op het dak afspelen, is

de hinder voor de klanten minimaal. De ombouw heeft tevens een gunstige invloed op de BREEAM certificatie. Een tweede mogelijkheid bestaat uit het leveren en plaatsen van een compleet nieuwe installatie zoals toegepast in Mechelen Business Tower, 3T Estate en Sky Building. Het voordeel hiervan is een betere luchtverdeling en door een totale garantie een kleiner risico voor de technisch beheerder en dus lagere onderhoudskosten. Hetgeen ook geldt voor de derde mogelijkheid tenslotte bestaande uit het vervangen van bestaande ijswatermachines zoals toegepast in Gateway House, Woluwe Garden en De Arend. Ongeacht het uitvoeringsconcept zijn alle installaties door deze ingrepen een stuk performanter geworden en behoren ze tot de betere op de markt. Met deze ingreep wordt het verbruik met gemiddeld 30% gereduceerd.

Energie-efficiëntie

De verlichtingsarmaturen in de ondergrondse parking van het pand Gateway in Antwerpen werden vervangen door nieuwe LED-armaturen.

In het logistieke gebouw in Boom zijn in samenspraak en in samenwerking met de gebruiker CEVA Logistics Belgium de originele kwikdamlampen van de loods vervangen door moderne hoog rendement TL5 verlichtingstoestellen. Bijkomend werden gangdelen uitgerust met detectoren, die bij beweging meteen een verlichtingsrendement van 100% garanderen. Vijftien minuten na detectie van de laatste beweging in de gang, worden deze toestellen automatisch terug op 10% van hun capaciteit gedimd. De werken zijn door de firma VEKO in coördinatie met CEVA Logistics Belgium in een tijdspanne van drie weken probleemloos uitgevoerd tijdens de normale werkuren. Door deze investering wordt een energiebesparing van minimum 30% vooropgesteld, die nog verbeterd zal worden als CEVA Logistics Belgium in drie ploegen zal functioneren.

Tevens worden de direct-met-gas-gestookte-luchtverhitters in de loods uitgerust met een energie management systeem'. Dit systeem optimaliseert de efficiëntie van de verwarmingstoestellen in de opslaghal door mid-

del van een centrale computer die de pieken en dalen uit het verbruik haalt. Met deze ingreep wordt een energiebesparing van minstens 25% verwacht.

Door deze twee aanpassingen, wordt dit gebouw het meest duurzame binnen de logistieke portefeuille van Intervest Offices & Warehouses.

In de gebouwen De Arend nr. 47 en Mechelen Campus C is een energiemonitoringssysteem geïnstalleerd. Met de installatie van een aantal online meetpunten wordt het energieverbruik van deze gebouwen in kaart gebracht. De data worden in real-time verwerkt op een software platform. Aan de hand van rapporten, gegenereerd door deze software, worden de grote verbruikers opgespoord, de regeling geoptimaliseerd en anomalieën vastgesteld. In 2015 wordt dit verder uitgebouwd naar andere kantoorpanden in de portefeuille.

Om een goede voorbereiding te treffen op een mogelijke black -of brownout is er in alle panden een audit uitgevoerd inzake evacuatiemogelijkheden en daaraan verbonden processen. Deze informatie werd verwerkt in een draaiboek per pand zodat de bevoegde diensten adequaat kunnen optreden in geval van een storing.

Afvalverwijdering

Ook door haar ver doorgedreven aanpak van afvalverwijdering geeft Intervest Offices & Warehouses invulling aan haar duurzaamheidsstreven. Zo bestaat de mogelijkheid om enerzijds restafval, PMD en anderzijds papier- en

kartonafval te scheiden. Verder zijn er mogelijkheden voorzien voor minder standaard afvalsoorten zoals batterijen, inktpatronen, vertrouwelijke documenten, hout, glas en tl-lampen.

E-green project

E-commerce is een sterk groeiende sector. Webwinkels hebben vaak een jonge en dynamische aanpak en focussen doorgaans eerder op commerciële aspecten en niet zozeer op logistieke efficiëntie en duurzaamheid. Het project E-green van het Vlaams Instituut voor de Logistiek (VIL) vzw, wil nagaan hoe e-commerce op een duurzame manier te optimaliseren is. Een uitgebreide consumentenbevraging gaat na of consumenten bereid zijn om milieubewuster om te gaan met leveringen van online bestellingen en evalueert o.m. maatregelen zoals bundeling van leveringen, slimmere afleverpunten of

aanpassingen aan de verpakkingen. Het VIL wil op basis van de consumentenbevraging en in combinatie met enkele goed werkende voorbeelden uit de praktijk, een simulatiemodel opstellen. Een model dat het voor de bedrijven moet mogelijk maken de kosten- en milieu-impact van bepaalde werkwijzen te kwantificeren. Omdat een efficiëntere aanpak van e-logistiek niet louter een bedrijfseconomische maar vooral ook een maatschappelijk noodzaak is, participeert Intervest Offices & Warehouses actief met nog 12 overige bedrijven aan dit project.

Zorg voor de dialoog

Met alle stakeholders is op regelmatige basis overleg gepland.

Ieder kwartaal rapporteert een uitgebreid persbericht over de financiële toestand van de vennootschap. De raad van bestuur vergadert minimaal 6 keer per jaar. Met de medewerkers zijn er op frequente basis overlegmomenten voorzien. Met de klanten vinden jaarlijks huurdersbijeenkomsten plaats. Op deze manier beoogt Intervest Offices & Warehouses met haar stakeholders een goede relatie die gebaseerd is op vertrouwen en voortdurende optimalisatie.

Ook in 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses gepeild naar de tevredenheid van de klanten en dit zowel rechtstreeks langs de front office medewerkers als via een online bevraging. In deze enquête kwamen o.m. vragen aan bod met betrekking tot de uitstraling van de gebouwen, de aangeboden diensten, de bereikbaarheid, het uitgevoerde onderhoud, de behandeling en de opvolging van interventies en de klantvriendelijkheid van de medewerkers.

Globaal genomen zijn de reacties van de klanten zeer positief. De punten met een hoge score zijn het persoonlijk contact tussen de klanten en de medewerkers, de tijdige en nauwgezette facturatie en de online helpdesk.

Intervest Offices & Warehouses streeft ook naar korte communicatielijnen met de klanten en heeft daarom de huurdersbijeenkomsten in het leven geroepen. Op deze meetings gaan de medewerkers rechtstreeks in gesprek met de huurders over allerlei thema's. Omwille van de verschillende positieve reacties op dit initiatief zullen deze meetings in de toekomst nog verder worden uitgebouwd.

Er is in 2014 een medewerker aangetrokken die zich voltijds bezighoudt met de coördinatie en de evaluatie van de dienstverlening. Uiteraard wil Intervest Offices & Warehouses dat de huurders tevreden 'zijn' en 'blijven' in de kantoorgebouwen. Aan de hand van de gegeven feedback en vastgestelde conclusies en behoeften (online/offline) zullen bepaalde verbeteracties in 2015 geïnitieerd worden op het vlak van de doorlooptijd van technische interventies en de signalisatie in en rond de gebouwen. De zorg voor het maatschappelijk welzijn vertaalt zich ook in de voorzieningen in de gebouwen voor de klanten en hun medewerkers.

Zorg voor de medewerkers

Intervest Offices & Warehouses voorziet per team en individueel opleidingsmogelijkheden in functie van de noden van het individu of het team en de werkzaamheden. Daarnaast werkt de vennootschap aan een specifiek traject op maat voor de zgn. oudere werknemers aangepast aan de noden van de betrokken medewerker.

Naast de regelmatige functioneringsgesprekken is er voor elke medewerker jaarlijks een evaluatiemoment voorzien. Het is de gelegenheid bij uitstek om de wederzijdse verwachtingen op mekaar af te stemmen.

De vennootschap streeft een gezonde balans na tussen werk en persoonlijke levenssfeer en biedt voldoende flexibiliteit in het werk rekening houdend met individuele omstandigheden.

Omdat de boog niet altijd moet gespannen staan, wordt ook de nodige aandacht besteed aan sociale aspecten van samenwerken zoals teambuilding, incentives e.d. Wat ook tot uiting komt in het sociaal engagement van de vennootschap.

Zorg voor deugdelijk bestuur

Intervest Offices & Warehouses hecht veel belang aan eerlijkheid, integriteit en openheid in haar bedrijfsvoering zowel in de interne omgeving als extern in de relaties met de diverse stakeholders.

In het hoofdstuk over corporate governance staat in detail wat op dit vlak is voorzien.

Voorzieningen op Mechelen Campus



Fitness



Kinderdagverblijf



Broodjesbar



Laadpalen elektrische wagen



Strijkdienst



IT-shop

Zorg voor de klanten

Evacuatie

Intervest Offices & Warehouses organiseert ook in 2014 evacuatie-oefeningen in de 'multi tenant' kantoorgebouwen en in de logistieke gebouwen met als doel desgevallend snel en efficiënt het gebouw te kunnen evacueren. Deze aangekondigde oefeningen worden aangestuurd door Intervest Offices & Warehouses in samenspraak met de verantwoordelijke van het bedrijf dat aangesteld is voor het facilitair gebeuren. Na afloop analyseert Intervest Offices & Warehouses de evacuatie en bezorgt haar klanten een verslag met eventuele aanbevelingen of actiepunten.

Facility management

Erg gewaardeerd is de 24 uur op 24, 7 dagen op 7 dienstverlening voor het dagelijks beheer van de gebouwen. Intervest Offices & Warehouses heeft een modulair aanbod met onder andere schoonmaakdiensten, bewaking, energie, receptiediensten, kleine klusjes, technische interventies, enz.

Ondersteund door Planon, een softwarepakket dat aangeschaft werd in 2012, zorgt Intervest Offices & Warehouses voor het efficiënt verwerken van de verschillende aanvragen voor allerhande interventies. Met de 'Planon self service' heeft de klant rechtstreeks de mogelijkheid om een melding in te geven in het systeem. De klant kan in de webtool zelf de status van de gevraagde interventie mee opvolgen. Leveranciers en partners kunnen beter opgevolgd worden en bijgestuurd worden waar nodig.

Community aanpak

Op haar site Mechelen Campus heeft Intervest Offices & Warehouses een 60 m hoge toren omringd door 10 lagere kantoorgebouwen, allen verbonden via een ondergrondse parking. Tussen de gebouwen bevindt zich een prachtige tuin met picknickruimte en een waterpartij, ideaal voor een ontspannen adempauze. In totaal biedt Mechelen Campus ongeveer 50.000 m² aan kantoorruimte.

Mechelen Campus is opgevat als een interactieve community waarbij Intervest Offices & Warehouses en Quares, de on-site beheerder, zorgen voor een ruim aanbod van voorzieningen om het dagdagelijkse leven van de kantoorgebruikers zo aangenaam en comfortabel mogelijk te maken.

Zo is er een broodjesbar/restaurant, strijkatelier, klusjesdienst, kindercrèche, fitnesscenter, seminarieruimte met vergaderzalen en zelfs een computerwinkel. Ook aan de sfeer op de campus wordt aandacht besteed. Tijdens de wereldbeker voetbal werd een groot scherm geplaatst op de campus waarop de eerste wedstrijd van de Rode Duivels te volgen was. Enkele geëngageerde huurders zorgden voor catering en boden leuke sfeergadgets aan. Het spreekt voor zich dat dit werd geapprecieerd door alle kantoorgebruikers en dat dit ook bij de bedrijfsleiding in goede aarde viel. Zij dienden geen extra voorzieningen te treffen, hadden tevreden medewerkers en deden ter plekke aan teambuilding. De opbrengst van het evenement werd geschonken aan Make-A-Wish, een stichting die de hartenwens van kinderen met een levensbedreigende ziekte helpt te realiseren. Zo geeft de vennootschap ook blijk van haar sociaal engagement.

De 1000 km van Kom op tegen Kanker



Zorg voor het maatschappelijk welzijn

Intervest Offices & Warehouses heeft over de jaren heen op talrijke momenten blijf gegeven van haar sociaal engagement op diverse terreinen.

Kom op tegen Kanker

Zo steunt de vennootschap al sinds enkele jaren de 1000km van Kom op tegen Kanker. Zowel door structurele steun in 2011 en 2012 aan dit jaarlijkse evenement als via steun aan individuele deelnemende personeelsleden in 2013 in wat geldt als de langste fietstocht in Vlaanderen. Kom op tegen Kanker zamelt via dit event jaarlijks fondsen in voor steun aan wetenschappelijk onderzoek voor de bestrijding van kanker.

Computer Class in Mvangan, Kameroen

Aan het lyceum van Mvangan in Kameroen zijn in 2014 een aantal afgeschreven computers bezorgd. Deze gift is voldoende geweest om in een klas van om en bij de 20 leerlingen voor elk een computer ter beschikking te stellen.

Sinterklaasactie

Op 5 december 2014 heeft een team van Intervest Offices & Warehouses gezorgd voor een bezoek van Sinterklaas aan de huurders. Het teveel aan snoepgoed dat niet werd uitgedeeld werd naar Welzijnsschakels gebracht in Niel. De vennootschap heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om ook restanten van promotiemateriaal, zoals kledij, weg te schenken aan deze vereniging die zich ontfermt over zowat 84 kansarme families.

Run to walk again

To Walk Again, een stichting die voor mensen met een fysieke beperking fondsen verzamelt om het aanbieden van postrevalidatie en sportfaciliteiten mogelijk te maken, kan eveneens op de steun rekenen van Intervest Offices & Warehouses. In 2013 en 2014 werd het team Jasper on Wheels gesponsord voor haar deelname aan de Run To Walk Again, een estafettetour over een afstand van 8 marathons (337 km) voor teams van 8 tot 15 lopers met minimum 1 handbiker. Jasper on Wheels is het team dat zich vormde rond een basketbalspeler die door een ongelukkige val tijdens een wedstrijd een dwarslaesie in de hals opliep en verlamd is van borst tot teen.

Make-A-Wish foundation

Jasper is een jongetje uit Antwerpen met een levensbedreigende ziekte. Zijn ultieme droom was om naar het WK in Brazilië te gaan en een match bij te wonen van de Rode Duivels. Dankzij de Make-a-wish foundation en de financiële steun van de bedrijven en werknemers van Mechelen Campus & Intercity Business Park, verzameld tijdens het evenement op Mechelen Campus, is Jasper zijn droom werkelijkheid geworden. Hij heeft in Brazilië de wedstrijd tegen Rusland live kunnen bijwonen.



Mvangan, Kameroen



Sinterklaasactie



Gateway House, Antwerpen





VERSLAG VAN HET DIRECTIECOMITÉ

De markt van kantoren en logistiek vastgoed

Belangrijke ontwikkelingen in 2014

Financiële resultaten 2014

Financiële structuur

Winstbestemming 2014

EPRA Best Practices

Vooruitzichten voor 2015



Herstal



*De markt van kantoren en logistiek vastgoed,
een markt met meerdere snelheden.*

Huurmarkt kantoren

Algemene trend in 2014

De kantorenmarkt als geheel presteert in 2014 beduidend beter dan het jaar voordien. De totale take up van kantoorruimte in België bedraagt 690.000 m², wat een toename is van 30% ten opzichte van het jaar voordien en iets lager is dan het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar.

De voornaamste reden voor deze toename is de sterke vraag van de publieke instellingen en de blijvende vraag van de bedrijven, alhoewel bij deze laatste de gemiddelde verhuurtransactie nog steeds afneemt (gemiddeld 600 m² per verhuuring).

In de Brusselse kantorenmarkt is de take up met 30% gegroeid ten opzichte van het voorgaande jaar, in 2014 goed voor 436.000 m². Dit is weliswaar lager dan de jaren voor de crisis waar de gemiddelde take up meer dan 500.000 m² per jaar bedroeg, maar algemeen wordt dit volume als zeer goed beschouwd. In de regionale markten waar Intervest Offices & Warehouses actief is, bedraagt de take up in Antwerpen een normale 94.000 m² (een stijging van +20% t.o.v. 2013) en slechts 3.000 m² in Mechelen, wat de laagste take up in jaren is.

Belangrijkste transacties in 2014 in de CBD-markt, de Brusselse periferie en de regionale markten

De meeste activiteit is nog altijd waar te nemen in de Central Business District (CBD)-markt. De belangrijkste transacties zijn de verhuuring geweest van het gebouw Meander op Tour & Taxis voor een oppervlakte van 50.000 m² aan de Vlaamse Gemeenschap, de verhuuring van 36.000 m² in de Astro Tower aan Actiris en de verhuuring van 16.000 m² in het gebouw Livingstone aan het Europees Parlement.

In de kantorenmarkt van de Brusselse periferie, waar Intervest Offices & Warehouses sterk actief is, zijn de belangrijkste transacties de verhuuring geweest van 7.200 m² in het Atlantis gebouw in Sint-Agatha-Ber-

chem aan Randstad, de verhuuring van 2.500 m² in het Reflexion gebouw in Zellik aan Chubb en de verhuuring van 2.400 m² aan de Medialaan in Vilvoorde aan Bacardi-Martini. Opvallend hierbij is dat er meerdere grotere verhurings van meer dan 1.000 m² hebben plaatsgevonden. Dit was in 2013 nauwelijks het geval.

In de Vlaamse kantorenmarkt is Gent ten opzichte van 2013 terug gevallen tot op het niveau van het 5-jarige gemiddelde: te weten een take up van 36.000 m². De Antwerpse kantorenmarkt daarentegen is met een take up van 94.000 m² gegroeid tot bijna het niveau van het gemiddelde van de voorbije 5 jaar, terwijl de Mechelse kantorenmarkt met een take up van slechts 3.000 m² het slechtste presteerde van de afgelopen 10 jaar.

De belangrijkste transacties in de regionale markten zijn verspreid over de verschillende deelmarkten: 5.200 m² aan Truvo in het Rubens-complex in Antwerpen, 4.300 m² aan Ferranti eveneens in Antwerpen en 3.500 m² aan Ontex in Skyline 40 in Erembodegem.

Evolutie van de beschikbaarheidsgraad van de kantorenmarkt in 2014

Aangezien nog steeds slechts een zeer beperkt aantal projecten aan de totale kantorenmarkt zijn toegevoegd en tegelijk in de gedecentraliseerde zone een aantal kantoren zijn geconverteerd naar andere functies, is de totale leegstandsgraad in Brussel verder gedaald van 10,7% naar 10,1%. In het CBD ligt deze leegstandsgraad inmiddels rond de 6%, terwijl deze in de gedecentraliseerde zone 17% en in de periferie zelfs 25% bedraagt. Deze leegstand is bijna geheel terug te vinden in de klasse B en C gebouwen en quasi afwezig in de beste nieuwe kantoorgebouwen.

In de regionale kantorenmarkten van Antwerpen en Mechelen is de leegstandsgraad onveranderd gebleven en bedraagt deze ongeveer 11%.

Evolutie van de huurprijzen

De prime rent is in 2014 zeer licht gestegen ten opzichte van de voorgaande jaren tot een niveau van € 285/m² per jaar in het CBD in Brussel, € 146/m² per jaar in de Brusselse periferie en € 148/m² per jaar in Antwerpen. De gemiddelde huur bedroeg ongeveer € 180/m² per jaar in het CBD, € 110/m² per jaar in de Brusselse periferie, € 110/m² per jaar in Antwerpen en € 105/m² per jaar in Mechelen.

Met name in de periferie en de regionale deelmarkten wordt verwacht dat de gemiddelde huurprijs nog verder kan dalen, omdat er een groot aantal enigszins verouderde en leegstaande kantoorgebouwen zijn, die negatief wegen op de gemiddelde huur.

Effect op nieuwe ontwikkelingen

Omwille van de zwakke prestatie van de kantorenmarkt gedurende de laatste jaren, is ook slechts een zeer beperkt aantal ontwikkelingen aan de kantorenstock toegevoegd. De voornaamste projecten in het CBD in de pijplijn zijn miniem. De voornaamste in de volgende 3 jaren zijn de volgende: De Meander (46.000 m², Tour & Taxis in de Noordwijk, voorverhuurd aan de Vlaamse Gemeenschap), Chambon (11.700 m², Centrum, gedeeltelijk voorverhuurd), Treurenberg (8.700 m², Centrum, speculatief), Regent Park (7.300 m², Kleine ring, speculatief), Belliard 65 (6.200 m², Leopoldswijk, speculatief) en Meeûs 5-6 (6.000 m², Leopoldswijk, speculatief).

Trends

De crisis heeft kantoorgebruikers aangespoord om rationeler en efficiënter met hun ruimtegebruik om te gaan. Bij een verhuizing valt namelijk op dat de huurders (en dan met name de private huurders) hun totale oppervlakte inkrimpen voor hetzelfde aantal werknemers. Deze trend om minder kantooroppervlakte per werknemer in gebruik te nemen, tezamen met een aarzelende toename van de werkgelegenheid en de lage take up van kantoorruimte heeft geleid tot een negatieve netto kantooropname.

Een tweede trend is dat bedrijven steeds meer vraag hebben naar kwaliteit en full-service dienstverlening

in de kantoorverhuur. Aanbieders zoals Regus en MC Square alsook autonome concepten als The Crescent of RE:flex, waar kleinere volledig ingerichte kantoren worden, aangeboden voor een korte periode van enkele uren, spelen hierop in. Hoewel het aandeel van deze full-service kantoren in de totale markt beperkt blijft, nemen deze wel in omvang en aantal locaties toe. Tegelijk worden dan ook meer spelers actief in dit segment.

Een derde trend is het omvormen van kantoorgebouwen tot o.m. woongebouwen, hotels of rusthuizen. Deze conversies doen zich uiteraard het meest voor in de meer residentiële wijken langs de groene ring in Brussel, terwijl deze in de periferie zeer beperkt blijven. In totaal zijn in 2014 zo'n 180.000 m² omgevormd.

Huurmarkt semi-industriële en logistieke gebouwen

Algemene trend in 2014

Het deelsegment van het logistiek vastgoed heeft in volume in 2014 gemiddeld gepresteerd met een totale take up van 650.000 m² wat licht onder het 5-jarig gemiddelde is. De opname komt vooral door de vraag van logistieke dienstverleners naar moderne nieuwe logistieke sites, die op zichzelf al goed is geweest voor 260.000 m². Het merendeel van de opname is gerealiseerd in Vlaanderen met een totaal volume van 470.000 m² en een relatief zwakke opname van 90.000 m² in Wallonië. Naar de volgende jaren toe wordt een remonte van de Waalse en dan met name de Luikse regio verwacht.

De deelmarkt van de semi-industriële gebouwen heeft in 2014 opnieuw goed gepresteerd met een totale take up van circa 800.000 m². Het overgrote deel hiervan is in Vlaanderen gerealiseerd en dan met name in het 4e kwartaal en in quasi alle regio's, al blijft het voornamelijk een koopmarkt en geen huurmarkt.

Belangrijkste transacties in de markt

De belangrijkste transacties zijn in 2014 mooi verspreid over de verschillende regio's. De grootste verhuurtransactie is de verhuur van 62.000 m² aan Caterpillar in Grimbergen, gevolgd door de verhuring van 44.000 m² aan Lidl in Marche-en-Famenne en 34.000 m² aan European Food Transport in Willebroek. Andere kenmerkende transacties in de voor Intervest Offices & Warehouses relevante regio's zijn de verhuring van 20.000 m² aan Belspeed op Antwerp East Port in Grobbendonk, 19.500 m² aan Neovia Logistics op het 'De Hulst'-project in Willebroek en 18.500 m² aan DHL Supply Chain in Maritime Logistics Park in Bornem.

Evolutie van de huurmarkt

De prime rent voor de logistieke oppervlakte is in 2014 stabiel gebleven ten opzichte van de voorgaande jaren met een prijs van circa € 46/m² per jaar in de regio Mechelen-Willebroek en zelfs € 55/m² per jaar op Brucargo. De gemiddelde effectieve huurprijzen zijn evenwel licht gedaald naar een niveau van € 41 à € 43/m² per jaar op de belangrijkste as Antwerpen-Brussel en naar een niveau van circa € 38 à € 40/m² per jaar voor de beide assen Antwerpen-Limburg-Luik en Antwerpen-Gent. Op de Waalse logistieke as Mons-Charleroi-Luik bedraagt de prime-rent (afhankelijk van de exacte locatie) € 35 à € 39/m² per jaar met een effectieve gemiddelde huurprijs die zeer dicht bij de prime-rent ligt.

Ten opzichte van de voorgaande jaren zijn in 2014 meer nieuwe projecten toegevoegd, die overwegend door logistieke dienstverleners in gebruik werden genomen (bijvoorbeeld DHL in Bornem en Neovia in Willebroek). Voor 2015 zijn inmiddels al meer dan 200.000 m² in ontwikkeling, die quasi allemaal volledig zijn voorverhuurd. Moderne logistieke gebouwen langs de grote logistieke assen blijven evenwel nauwelijks beschikbaar, zodat een verdere nieuwbouw op deze assen mag worden verwacht.

Trends

Gezien de klanten van de logistieke dienstverleners sterk de nadruk blijven leggen op flexibiliteit in duurtijd en volume, heeft dit ook een effect op de huurmarkt voor logistieke gebouwen. Dit leidt er toe, dat de logistieke dienstverleners kleinere oppervlakten voor een beperkte periode in huur trachten te nemen om deze tijdelijke flexibiliteit op te vangen. Tegelijk proberen deze dienstverleners hun verschillende opdrachten zoveel mogelijk te clusteren en te bundelen, om zo ook bij hen intern de nodige volumewijzigingen van hun klanten op te kunnen vangen.

Een vergelijkbare grilligheid in de gevraagde volumes is ook terug te vinden bij logistieke oplossingen voor e-commerce toepassingen, alhoewel het totale volume van e-commerce logistiek wel zeer sterk in de lift zit. De grilligheid zit hier in het volume per individueel merk, dat zeer snel zeer hip kan worden met grote volumes, maar ook even snel weer kan uitdoven. Operaties van logistieke dienstverleners voor één specifiek merk kunnen dan ook volatiel zijn. De last-mile-logistiek heeft hier evenwel nauwelijks last van, omdat het merendeel van de goederen in de stedelijke agglomeraties moet blijven geleverd worden. De stadsdistributiemagazijnen of de cross-dockmagazijnen aan de rand van de stedelijke regio's (uitgebaat door gespecialiseerde partijen als BPost, PostNL, UPS, DPD, DHL Parcel of andere) worden dan ook verwacht verder te zullen toenemen.

Investeringsmarkt

Globale cijfers voor de investeringsmarkt in 2014

De totale investeringsmarkt voor commercieel vastgoed is dit jaar sterk toegenomen tot een niveau van € 3,4 miljard (€ 2,3 miljard in 2013), al is dit weliswaar nog steeds fors lager dan het topjaar 2006 (met een totaal volume van € 4,7 miljard). Bovendien bleef de prestatie van de kantoorinvesteringen opnieuw zeer sterk met een aandeel van meer dan 62% van het totaal van de vastgoedinvesteringsmarkt. In totaal is namelijk ongeveer € 2,1 miljard geïnvesteerd in kantoorvastgoed, € 600 miljoen in retail vastgoed, € 400 miljoen in logistiek en semi-industrieel vastgoed en circa € 240 miljoen in ouderenhuisvesting.

De dominantie van de kantoren komt tot uiting in het feit dat de grootste transacties in deze asset klasse zijn gerealiseerd. Deze transacties zijn de verkoop van het North Galaxy gebouw (105.000 m² verhuurd aan de FOD Justitie) van Cofinimmo aan het Deense ATP Real Estate en AXA REIM voor circa € 475 miljoen, de verkoop van Covent Garden (70.000 m² verhuurd aan de Europese Commissie) van Evans Randall aan Hannover Leasing in combinatie met het Chinese Ginko voor circa € 270 miljoen, de verkoop van het Kievitplein in Antwerpen (130.000 m² verhuurd aan de Vlaamse Overheid en Alcatel) door KanAm Grund aan AG Real Estate voor € 198 miljoen en de verkoop van het Pegasus Park in Diegem (82.000 m² multi tenant) door Segro aan Ares Management voor € 87 miljoen.

In het segment van het logistiek vastgoed zijn de belangrijkste transacties voor rekening van gespecialiseerde spelers geweest: de verkoop van DHL Campus Bornem (90.000 m²) door MG Real Estate aan WDP voor € 58 miljoen, de 3 verkopen in park 'De Hulst' in Willebroek (o.m. aan Neovia Logistics en Dachser) door MG Real Estate aan Montea voor in totaal € 40 miljoen, Opglabbeek Velda-site (77.000 m²) door Machiels Real Estate aan Intervest Offices & Warehouses en DSV in Puurs (40.000 m²) aan CBRE Global Investors voor € 23 miljoen.

Hoewel in de investeringsmarkt de bovenvermelde grote transacties zijn opgetekend in 2014, is 60% van het totale investeringsvolume gerealiseerd in transacties met een omvang van minder dan € 20 miljoen. Hiermee is er een stabiele basis van transacties (circa 100 in 2014) met een omvang van ongeveer € 25 miljoen.

Verder is omwille van de betere economische situatie de interesse van buitenlandse investeerders voor Belgisch commercieel vastgoed toegenomen ten opzichte van vorige jaren. Als gevolg hiervan is het aandeel van de binnenlandse investeerders teruggelopen tot 50% van het totaal (65% in 2013).

Toekomstige evolutie van de investeringsmarkt in 2015-2016

De primaire interesse van investeerders bleef in 2014 voornamelijk gericht op lange termijn verhuurde 'core assets', waarvoor de prime yields het afgelopen jaar verder zijn aangescherpt tot 5,7% voor kantoren in het CBD. Voor lange termijn verhuurd logistiek vastgoed zijn de prime yields in 2014 stabiel gebleven op 7%. In tegenstelling tot voorgaande jaren is er in 2014 evenwel ook interesse geweest in value-add gebouwen, voornamelijk door Angelsaksische partijen.

De druk van institutionele investeerders zoals verzekeraars, pensioenfondsen en GVV's om te investeren in vastgoed zal naar verwachting de komende jaren groot blijven, zodat niet alle investeringen enkel in het lange termijn verhuurd core segment gevonden kunnen worden. Investeerders zijn dan ook bereid om meer risico te nemen door core-gebouwen zonder lange termijn huurcontracten, value-add gebouwen of gebouwen in andere segmenten te verwerven.

De combinatie van de grote interesse van investeerders en de huidige lage rente zal dan ook tot gevolg hebben dat de yields voor alle kantoorsegmenten en logistiek vastgoed in 2015 verder zullen aanscherpen en dat ook transacties in alle risico-segmenten zullen worden gerealiseerd.

Bronnen: De informatie over de markt van kantoren en logistiek vastgoed is gebaseerd op marktrapporten van real estate advisors, vakliteratuur en diverse interviews.

BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN IN 2014

Op 31 december 2014 heeft de volledige portefeuille een bezettingsgraad van 87%.

Verhuringen in 2014

Bezettingsgraad en overzicht van verhuringen

Op 31 december 2014 bedraagt de totale bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses 87% (86% op 31 december 2013):

- 83% in de kantorenportefeuille of een stijging met 1% ten opzichte van 31 december 2013 (82% op 31 december 2013) door verhuringen in de drie kantoorregio's in de portefeuille (Antwerpen, Mechelen, Brusselse periferie)
- 91% in de logistieke portefeuille wat ongewijzigd is ten opzichte van 31 december 2013, hoofdzakelijk door bijkomende verhuringen in logistieke sites op de as Antwerpen-Mechelen, gecompenseerd door de verkoop in het eerste kwartaal van 2014 van het semi-industrieel gebouw in Meer dat een bezettingsgraad van 100% had.

Intervest Offices & Warehouses heeft een zeer actief jaar 2014 gekend op vlak van verhuringen: 22% van de jaarlijkse huurinkomsten zijn verlengd of vernieuwd. In totaal zijn 47 verhuurtransacties afgesloten voor 164.894 m² met nieuwe of zittende huurders ten opzichte van 45.124 m² in 40 transacties in 2013.

De verhuuractiviteit van Intervest Offices & Warehouses heeft zich vooral toegespitst op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten. In totaliteit zijn in 2014 circa 20% van de jaarlijkse huurinkomsten van de vastgoedvennootschap verlengd.

De belangrijkste transacties die Intervest Offices & Warehouses in 2014 heeft gerealiseerd zijn de verlengingen van de huurovereenkomsten met drie van haar belangrijke huurders die samen 13% van de jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap uitmaken.

- In het kantoorsegment heeft Hewlett-Packard Belgium, huurder van Mechelen Business Tower (13.574 m²), een huurovereenkomst gesloten die

ingaat na het aflopen van de bestaande overeenkomst van onroerende leasing in maart 2016. De nieuwe overeenkomst loopt tot 2025, met breakopties in 2019 en 2022, en is afgesloten tegen marktconforme voorwaarden. Hewlett-Packard Belgium is de derde grootste huurder en vertegenwoordigt circa 6% van de totale jaarlijkse huurinkomsten.

- In het logistieke segment is met Nike Europe inzake Herentals Logistics 2 (50.912 m²) een overeenkomst gesloten om de tussentijdse vervaldata uit de oorspronkelijke overeenkomst tot terbeschikkingstelling te annuleren in ruil voor een marktconforme korting op de jaarlijkse huurvergoeding, zodat de overeenkomst nu een vaste looptijd heeft tot 2018 (voor 25.670 m²) en 2019 (voor 25.242 m²). Nike Europe is de vierde grootste huurder en vertegenwoordigt circa 5% van de totale jaarlijkse huurinkomsten.
- Eveneens in het logistieke segment is met CEVA Logistics Belgium inzake Boom Krekelenberg (24.721 m²) een overeenkomst gesloten om een tussentijdse vervaldatum in 2014 uit de oorspronkelijke overeenkomst tot terbeschikkingstelling te annuleren zodat de eerstvolgende tussentijdse vervaldatum nu valt in 2016, in ruil voor een marktconforme korting op de jaarlijkse huurvergoeding. CEVA Logistics Belgium is de tiende grootste huurder en vertegenwoordigt circa 2% van de totale jaarlijkse huurinkomsten.

In het logistieke segment is eveneens de langdurige verlenging van de overeenkomst met Sofidel Benelux in Duffel verwezenlijkt waarbij de huurder zijn productiesite volledig integreert met de opslagruimte van Intervest Offices & Warehouses.

Verhuringen aan nieuwe huurders zijn zowel in de kantorenmarkt als voor het logistieke vastgoed in 2014 beperkt gebleven tot 2% van de totale huurinkomsten van de vennootschap.

3T Estate



Mechelen Business Tower



Verhuuractiviteit in de kantorenportefeuille

• Nieuwe huurders

In 2014 zijn in de kantorenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses voor een totale oppervlakte van 3.932 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten (op een totale kantorenportefeuille van ongeveer 230.000 m²) en zijn hiermee 11 nieuwe huurders aangetrokken voornamelijk in Mechelen. Dit is minder vergeleken met de nieuwe verhuringen in het jaar 2013, toen 13 nieuwe huurders zijn aangetrokken voor een totale oppervlakte van 4.572 m².

De belangrijkste transacties in 2014 zijn verhuringen aan:

- B-Bridge op Inter Acces Park voor 1.104 m²
- ING op Inter Acces Park voor 478 m²
- Modero Brussel in Brussels 7 voor 382 m²
- ACORN in Brussels 7 voor 353 m²
- Nippon Express op Mechelen Campus voor 322 m²
- Everlam op Mechelen Campus voor 322 m²
- Manpower in 3T Estate voor 310 m².

• Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantorenportefeuille van de vennootschap zijn in 2014 voor een oppervlakte van 29.465 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 25 transacties. Dit is aanzienlijk hoger vergeleken met 2013 toen het een oppervlakte betrof van 14.076 m² in 22 transacties.

De belangrijkste transacties in 2014 zijn:

- verlenging van Hewlett-Packard Belgium voor 13.574 m² in Mechelen Business Tower
- verlenging en uitbreiding van MC-Square voor 2.499 m² op Mechelen Campus
- verlenging van FANUC Robotics Benelux voor 1.843 m² op Mechelen Intercity Business Park
- verlenging van Endemol België voor 1.774 m² op Mechelen Campus
- verlenging en uitbreiding van Cheops voor 1.533 m² in De Arend
- verlenging van Imperial Tobacco Belgium voor 1.506 m² op Mechelen Campus
- verlenging van EURid voor 1.316 m² in Park Station
- verlenging en uitbreiding van ifm electronic Belgium voor 570 m² in Exiten
- verlenging van SDL Trisoft voor 563 m² op Mechelen Intercity Business Park
- verlenging van Givi Group voor 543 m² in Sky Building
- verlenging van Intersafe Belgium voor 537 m² op Mechelen Intercity Business Park.

De huurder aan het woord

“Omwille van onze groei wensten wij onze vestiging te Mechelen grondig te verfraaien en te reorganiseren. Gezien Intervest Offices & Warehouses, onze verhuurder, bereid was om mee in het verhaal te stappen, en naast een financiële geste zelf het nodige heeft gedaan om de verwarmingsinstallatie en de isolatie van het gebouw ernstig te verbeteren, hebben wij beslist om het lopende huurcontract vervroegd te verlengen, met 6 jaar, vanaf 2017. De site is immers zeer aantrekkelijk voor onze activiteiten en vlot bereikbaar voor klanten en leveranciers.”

PAUL RIBUS – GENERAL MANAGER –
FANUC ROBOTICS BENELUX



Intercity Business Park



Intercity Business Park

“Wij huren sinds 2003 kantoren op de site Intercity Business Park in Mechelen-Noord. Gezien de vlotte bereikbaarheid van de site, de goede service van de verhuurder Intervest Offices & Warehouses, én de interessante huurvoorwaarden die wij hebben bekomen, hebben wij ons lopende huurcontract nu al vervroegd verlengd met een vaste duur van 6 jaar, vanaf 2017.”

ARIE BOER – GENERAL MANAGER –
INTERSAFE BELGIUM

“Dankzij de vlotte samenwerking tussen Sofidel Benelux en Intervest Offices & Warehouses zijn we in staat geweest om onze productiesite en de opslagruimte van Intervest Offices & Warehouses volledig te integreren, wat ons toelaat om onze activiteiten in Duffel op lange termijn verder te zetten.”

SIMONE CAPUANO –
VICE CHIEF TECHNICAL OFFICER – SOFIDEL



Duffel Stocletlaan



Brussels 7

“Eind augustus 2014 besloot de raad van bestuur van ACORN trapliften in België een bijhuis te openen en liefst zo vlug mogelijk. Wij wisten meteen dat wij op dezelfde golfhoogte zaten al was het eerste pand dat Intervest Offices & Warehouses voorstelde niet meteen het juiste. Zeer vlug werden ons meerdere panden aangeboden in de regio die wij voor ogen hadden en binnen de maand was voor ons het ideale pand gevonden. Intervest Offices & Warehouses getuigt van een zeer vlugge, correcte en efficiënte service en opvolging, net zoals wij zaken doen. Een betere partner op het gebied van immobiëlen konden wij ons dan ook niet wensen. Wij zullen dan ook niet aarzelen om hen aan te bevelen in de toekomst.”

JACQUES KONINGS – GENERAL MANAGER –
ACORN

“De kantoren hebben een goede ligging en mooie grote ruimtes met veel lichtinval. De communicatie met het team van Intervest Offices & Warehouses is heel goed waardoor we kunnen rekenen op een vlotte, snelle en efficiënte samenwerking. Ik zou Intervest Offices & Warehouses zeker aanraden bij andere bedrijven.”

RONALD VANSWIJGENHOVEN – VENNOOT –
MODERO BRUSSEL



Brussels 7



Boom Krekelenberg

“Dankzij de investeringen van Intervest Offices & Warehouses in nieuwe verlichting op maat in de opslagruimte en een nieuw sturingssysteem voor de verwarming in onze vestiging in Boom, konden we de werkomstandigheden van onze mensen verbeteren en tegelijk onze operationele kosten sterk verminderen.”

ROLAND MEEKERS – VP REGIONAL OPERATIONS –
CEVA LOGISTICS BELGIUM

Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

- **Nieuwe huurders**

In de logistieke portefeuille van de vennootschap zijn in 2014 voor een oppervlakte van 13.014 m² huurovereenkomsten afgesloten in 3 transacties (op een totale logistieke portefeuille van ongeveer 445.000 m²). Vergeleken met 2013 is dit een lichte daling toen er voor een oppervlakte van 16.552 m² huurovereenkomsten afgesloten is in 4 transacties.

Deze transacties in 2014 zijn verhuringen van:

- 6.465 m² aan DHL Freight Belgium in Mechelen Oude Baan
- 3.889 m² aan Dockx Logistics in Wilrijk Neerland 1
- 2.660 m² aan Reynaers Aluminium in Duffel Stocletlaan.

- **Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten**

In de logistieke portefeuille zijn in 2014 voor een oppervlakte van 118.483 m² huurovereenkomsten verlengd in 8 transacties. Dit is substantieel hoger dan in 2013 toen er in 3 transacties voor 10.268 m² huurovereenkomsten vernieuwd, uitgebreid of verlengd werden.

Deze transacties in 2014 zijn verlengingen van:

- Nike Europe in Herentals Logistics voor 50.912 m²
- CEVA Logistics Belgium in Boom voor 24.720 m²
- Sofidel Benelux in Duffel Stocletlaan voor 15.232 m²
- Pharma Logistics (DHL) in Mechelen Oude Baan voor 8.875 m²
- Yusen Logistics in Herentals Logistics voor 11.412 m²
- Iron Mountain Belgium in Duffel Stocletlaan voor 4.078 m²
- Brico Belgium in Sint-Agatha-Berchem voor 1.744 m²
- Vlaamse Gemeenschapscommissie in Sint-Agatha-Berchem voor 1.510 m².

Mechelen Oude Baan



Herentals Logistics 2



Toekomstig vertrek huurder Deloitte in Diegem

In december 2012 heeft huurder Deloitte medegedeeld aan de vennootschap dat zij de gebouwen in Diegem (Deloitte Campus 1 en 2 en Hermes Hills, in totaal circa 20.000 m²) op termijn zal verlaten. De oorspronkelijke overeenkomsten (onroerende leasing en huur) met Deloitte liepen tot 2016 en 2017. Begin 2015 is Intervest Offices & Warehouses tot een akkoord gekomen met Deloitte om de vertrekdatum voor de 3 betreffende gebouwen samen te laten vallen en vast te leggen op 31 december 2016. Hierdoor is de datum waarop de gebouwen opnieuw beschikbaar zullen zijn voor verhuur duidelijk en kan gestart worden met de concrete commercialisatie van de site.

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.

Gezien het feit dat de gebouwen evenwel niet op zeer korte termijn vrijkomen, focust de vennootschap zich in eerste instantie op een herverhuur in totaliteit of voor een aanzienlijke oppervlakte. Bedrijven plannen dergelijke grootschalige verhuizingen ruim op voorhand en zijn dan ook potentiële kandidaat-huurders voor deze gebouwen. De nodige initiatieven zijn genomen om de opportuniteiten die deze campus biedt in een vroeg stadium bekend te maken bij de grote makelaarskantoren.

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. De uitwerking van een dergelijk scenario wenst Intervest Offices & Warehouses echter pas in tweede instantie te realiseren.

Diegem Campus



"In de samenwerking met Intervest Offices & Warehouses is de openheid waarin zaken kunnen worden besproken en de transparantie die wordt geboden bij het beheren en beheersen van de kosten voor ons essentieel. Intervest Offices & Warehouses slaagt er permanent in om gemaakte afspraken en deadlines te respecteren, wat het ons mogelijk maakt de beloftes naar onze interne klanten na te komen."

BENNY GERS – CONSULTANT & PROJECT LEAD PROCUREMENT EMEA – COCHLEAR

Operationele en commerciële optimalisaties: van huurder naar klant

Huisvesting is voor sommige bedrijven minder en minder een verhaal van vierkante meters. Zij zijn niet louter meer op zoek naar ruimte. Ze zijn eerder vragende partij voor een totaaloplossing waarbij een dienstverlening centraal staat die rekening houdt met de evoluerende manieren van werken en technologische evoluties. Voor hen bieden de turn-key solutions een gewaardeerde

oplossing. Vele werkgevers komen terug van het zuivere thuiswerken en zoeken naar mengvormen waarbij het sociale contact van de werkvloer gecombineerd wordt met de vereisten op het vlak van mobiliteit en flexibiliteit. Met RE:flex komt Intervest Offices & Warehouses anderszijds tegemoet aan de noden van mobiele en flexibele werkers.

"Na het akkoord over de inrichting is de interieurarchitecte van Intervest Offices & Warehouses de drijvende kracht geweest achter de selectie en opvolging van onderaannemers, budgetbewaking en oplevering binnen de afgesproken termijn. Ook de samenwerking met de commerciële verantwoordelijke verliep op een aangename, vlotte en efficiënte manier. Het is aangenaam om er te werken en om klanten te ontvangen."

JOHAN HELLINCKX – PARTNER – RENS ACCOUNTANTS

Cochlear, Mechelen Campus



Rens Accountants, Mechelen Campus



Van m² naar dienstverlening: turn-key solutions

Door de gewijzigde manieren van werken en het toenemend gebruik van nieuwe technologieën in de bedrijfsvoering, zijn organisaties meer en meer vragende partij voor het uitbesteden van de inrichting van hun kantooromgeving tegen een marktconforme vergoeding. Met de turn-key solutions blijft Intervest Offices & Warehouses verder inspelen op de toenemende vraag van bestaande en nieuwe klanten naar de uitwerking van een gepersonaliseerde kantooromgeving.

Een gespecialiseerd en op elkaar afgestemd team zorgt met de turn-key solutions voor een volledig op maat gemaakte oplossing gaande van inrichting, werfopvolging tot coördinatie van de ingebruikname, en volgt nauwlettend de afgestemde timing en het voorziene budget op.

Zo bleef Cochlear verder een beroep doen op het turn-key-solutions team van Intervest Offices & Warehouses en hebben in 2014 Rens Accountants, NG Data, Modero Brussel, CEWE Belgium, en Givi Group zich laten begeleiden voor de inrichting en oplevering van hun aangepaste kantoren.

Na de succesvolle inrichting van de bijgehuurde ruimte op de 4e verdieping in gebouw I op Mechelen Campus in de zomer van 2013, heeft Cochlear beslist verder beroep te doen op Intervest Offices & Warehouses voor de renovatie van de volledige gehuurde oppervlakte.

De plannen hiervoor zijn in het najaar van 2013 uitgewerkt door de interieurarchitecte van Intervest Offices & Warehouses en sinds februari 2014 worden de inrichtingswerken gefaseerd uitgevoerd. Cochlear wenst haar activiteiten niet stop te zetten tijdens de werkzaamheden, waardoor een zeer strikte planning gehandhaafd dient te worden. De mensen op de werkvloer worden per departement intern verhuisd nadat een gedeelte van de inrichtingswerken is afgerond, om op deze manier de bestaande ruimte leeg te kunnen maken voor renovatie. Er is door Cochlear gekozen voor een open space werkomgeving waarbij maximale verbondenheid onder de departementen beoogd wordt en het bedrijfsimago afstraalt op de werknemers en de bezoekers door de gekozen kleuren en fotoprints in het nieuwe interieur. Ondertussen zijn de 1e en de 2e verdieping bijna volledig afgewerkt en zijn in januari 2015 de werken gestart op het gelijkvloers. De volledige afwerking van het gelijkvloers, verdieping 1 & 2 (+/- 2.700 m²) wordt afgerond tegen eind maart 2015.

Bij het in gebruik nemen van een ruimte op het gelijkvloers in Mechelen Campus heeft Rens Accountants ook gebruik gemaakt van de turn-key solutions dienstverlening. Vrij snel bleek dat de verwachtingen qua inrichting goed vertaald werden door de interieurarchitecte van Intervest Offices & Warehouses en was de samenwerking een feit. Voor Rens Accountants was een scheiding tussen klant- en werknemersruimte en ook het hergebruiken van meubilair belangrijk. Elementen die duidelijk in de uitwerking meegenomen zijn. De vergaderzalen voor de klanten zijn onmiddellijk gesitueerd achter de mooie, strakke receptiebalie om te voorkomen dat zij in de ruimte moeten komen van de werknemers. Er is geopteerd voor een ruimte opgedeeld in individuele en gedeelde werkplekken met hiertussen een grote open centrale bibliotheek. Om dit te realiseren is met wanden van dubbel glas gewerkt om zowel een lichte ruimte te creëren, als ook een maximaal akoestisch comfort te verzekeren. De materialen van het nieuw aangekochte meubilair zijn afgestemd op het gedeelte van het bestaand meubilair dat Rens Accountants heeft hergebruikt. Verder werd subtiel een oranje toets als accent gebruikt in de vorm van een lichtstrip in de receptiebalie en rood voor de bezoekersstoelen en de ruggen van de bureaustoelen. Het geheel heeft hierdoor de gewenste zakelijke uitstraling gekregen en dat alles binnen de afgesproken timing en het vooropgestelde budget.

Modero Brussel is eind november verhuisd naar de eerste verdieping in Brussels 7 met een eenduidige briefing voor de inrichting: zorg voor een moderne strakke look. Intervest Offices & Warehouses heeft deze aanzet vertaald zowel in de indeling als in de inrichting van de ruimte. Zo is er geopteerd voor een zeer duidelijke afscheiding tussen klanten- en werknemerszone. De klanten kunnen onthaald worden aan een afgesloten loket van waarachter de werknemerszone start. De meeste werknemers zitten in een open ruimte. Daarnaast zijn er een aantal aparte kantoren voorzien, waar desgevallend in kleine groep kan worden gewerkt. Het strakke karakter van de inrichting komt tot uiting in de combinatie van glazen wanden van vloer tot plafond met witte systeemwanden waardoor het daglicht maximaal binnenkomt op de werkvloer. Modero Brussel opteert voor een vinyl vloer met houtmotief omwille van de hoge anti-allergische eigenschappen en imiteert zo ook een parketlook. In combinatie met het uitsluitend witte meubilair is de gewenste zeer strakke moderne werkomgeving een feit.



Koffie



Receptiediensten



Postbehandeling



Gratis parking



High speed internet



Vergaderzalen
seminarie-
faciliteiten



Print- en kopie-
faciliteiten



Toegekend
telefoonnummer



24/7 toegang
RE:flex GOLD
leden

Flexibele m² en dienstverlening: RE:flex

“RE:flex, flexible business hub” past volledig in de strategie van Intervest Offices & Warehouses om actief in te pikken op de nieuwe trends inzake mobiel en flexibel werken. Deze co-working lounge met seminariecentrum is medio 2012 geopend op het gelijkvloers van Mechelen Campus Toren en staat voor een hoogtechnologisch vernieuwend concept rond werken, vergaderen en het organiseren van evenementen. Het is bovendien een mooi voorbeeld van de turn-key solutions aanpak van Intervest Offices & Warehouses. RE:flex werd volledig intern uitgetekend en ontworpen. Voor het meubilair is via een partnership samengewerkt met Steelcase, één van de grootste producenten van kantoormeubilair. Sinds het tweede kwartaal van 2013 is RE:flex ook de Belgische zetel van Steelcase.

RE:flex speelt enerzijds in op de groeiende behoeften rond flexibiliteit en samenwerking in een professionele omgeving. Met een membershipkaart (meerdere formules mogelijk) krijgt men toegang tot een flexibele “(derde) werkplek” en een waaier aan faciliteiten en diensten die volgens werkelijk gebruik worden afgerekend. De centrale ligging van Mechelen is een bijkomende troef (bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten, minder fileproblemen, enz). In 2014 zijn 34 memberships genoteerd. Om te voorkomen dat RE:flex uit haar voegen barst is in januari 2015 een uitbreiding gestart naar de 1e verdieping.

Er zal dan plaats zijn voor 34 extra werkplekken. Anderzijds is RE:flex tevens voorzien van state-of-the-art conferentie- en vergaderfaciliteiten die een goede aanvulling vormen op het bestaande aanbod van de dienstverlening voor klanten op de sites in Mechelen. De ruimtes zijn bovendien ook geschikt voor seminars, recepties, productpresentaties, team meetings, enz. In 2014 zijn gemiddeld 3 seminars of workshops per week gefaciliteerd. Voor grotere groepen zijn aangepaste faciliteiten voorzien op de 10e verdieping. Zo is in april de 4e editie doorgegaan van Provincie Antwerpen Vastgoed. Ruim 110 Antwerpse vastgoedbeslissers zijn met een geweldig uitzicht verwelkomd op deze verdieping van de toren op Mechelen Campus. Ook voor de inspiratiesessie met Carl van de Velde en het Facility Management congres in oktober is dit de ideale setting geweest. Mechelen Campus Toren huisvest ook een business center op de 12e en 14e verdieping waar MC Square kleine kantoorruimtes met full service omkadering doorverhuurt aan startende of kleinere ondernemingen. Een verdere uitbreiding naar de 11e verdieping is in het laatste kwartaal van 2014 gerealiseerd.

Verder bouwend op het succes van RE:flex in Mechelen, worden de mogelijkheden bestudeerd om dit succesvolle concept voor mobiel en flexibel werken uit te breiden naar andere locaties.

“Als startend consultancy bedrijf in ICT en finance in de toch wel harde nasleep van de crisis is het belangrijk om meteen je “persoonlijkheid” uit te stralen en RE:flex biedt ons deze mogelijkheid. RE:flex ligt zeer centraal en is makkelijk bereikbaar voor al onze medewerkers. Bovendien zorgt RE:flex voor een goed onthaal en is er de nodige accommodatie aanwezig.

De werkomgeving oogt professioneel en is mee met haar tijd. Net zoals Komma Board. Ook in 2015 willen we blijven een beroep doen op de professionele diensten van RE:flex.”



RE:flex, Mechelen Campus



“Mentorprise is toonaangevend op de markt van HR dienstverleningen met o.a. recruitment, direct & executive search, management assessments, begeleiding en coaching. Maatwerk leveren aan de klant gaat hand in hand met een gezonde portie flexibiliteit in het DNA van Mentorprise. De stafmedewerkers en de 4 Partners werken op frequente basis vanuit de RE:flex kantoren en onze consultants en coaches “pluggen” gemakkelijk in en out. Alles draait er rond flexibiliteit: de goede ligging op Mechelen Noord, de ruime parkeergelegenheid, het clean desk principe, de digitale omgeving met de nieuwste technologie, tot de hospitality coordinator die alles in goede banen leidt. Mede dankzij RE:flex kan Mentorprise efficiënt en kostenbesparend werken om de klanten en projecten op de eerste plaats te blijven zetten!”

JEROEN DE MAEYER – MARKETING, COMMUNICATIE EN CONVERSATIE MANAGER – MENTORPRISE

Investerings in 2014

Het is de strategie van Intervest Offices & Warehouses om op termijn haar logistieke vastgoedportefeuille verder te laten groeien tot deze circa 60% van de totale vastgoedportefeuille uitmaakt.

De kantorenmarkt kampt met een overaanbod en ermee gepaard gaande achteruitgang van verhuringen. Oorzaken zijn o.m. de inkrimpende noden aan m² voor een zelfde aantal werknemers, het beperkt aantal nieuwe projecten en het verouderde aanbod. De stijgende nood aan woonruimte zorgt er ook voor dat reconversie naar residentiële functies steeds vaker aan de orde is. In de markt van het logistieke vastgoed is de leegstand beperkt, zijn de investeringsrendementen relatief hoog

en zijn onderhoudskosten relatief. Het aantal spelers is beperkt. Vergeleken met de kantoorgebouwen heeft het logistiek vastgoed een langere levenscyclus. Gegeven de structurele toestand in de kantorenmarkt en met België als logistieke draaischijf binnen Europa, wil Intervest Offices & Warehouses het accent in de portefeuille verschuiven naar logistiek vastgoed en het aandeel in de kantorenmarkt afbouwen. Bij deze verschuiving staat het investeren in up-to-date gebouwen van prima kwaliteit en het verhuren aan eersterangshuurders voorop. Het kantoorgedeelte concentreert zich op de as Antwerpen-Mechelen-Brussel, het logistieke gedeelte op de assen Antwerpen-Brussel en Antwerpen-Luik.

Verwerving logistieke site van circa 77.000 m² in Limburg voor € 33 miljoen

In het kader van haar strategie om het aandeel logistiek vastgoed in de totale vastgoedportefeuille verder te laten groeien, heeft Intervest Offices & Warehouses in het vierde kwartaal van 2014 haar vastgoedportefeuille uitgebreid door de verwerving van een logistieke site van Machiels Real Estate nv van circa 77.000 m² in Opglabbeek voor € 33 miljoen.

De site is een modern logistiek complex van opslaghallen met bijbehorende beperkte kantoorfaciliteiten en een ruim buitenterrein in de logistieke hotspot Genk-Opglabbeek in de logistieke corridor Antwerpen-Limburg-Luik en goed ontsloten via de E314. De gebouwen zijn gefaseerd opgericht tussen 1999 en 2012 en zijn gedeeltelijk voorzien van fotovoltaïsche installaties (die weliswaar geen deel uitmaken van de transactie).

De site omvat in totaal 70.822 m² opslagruimte, 4.072 m² mezzanine en 2.549 m² kantoren en sociale ruimten en circa 12.000 m² ontwikkelingsgrond. De site heeft verder nog bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden voor circa 55.000 m² opslagruimte met bijbehorende kantoren, waarvoor Intervest Offices & Warehouses een voorkeepsrecht heeft. Intervest Offices & Warehouses en Machiels Real Estate zullen hun commerciële krachten bundelen voor deze toekomstige ontwikkelingen.

De site was bij verwerving voor 83% verhuurd, waarvan 53% voor lange termijn en 30% voor kortere termijn aan

verschillende logistieke partijen. Op jaareinde 2014 is de bezettingsgraad van de site gestegen tot 89% en draagt de gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten 8 jaar met een eerste opzegmogelijkheid na gemiddeld 5 jaar. Het deel van de site dat langdurig is verhuurd, fungeert als Europees distributiecentrum van een Amerikaanse multinational van medische materialen.

De transactie genereert vanaf 22 december 2014 voor de vennootschap een huurinkomstenstroom van circa € 2,8 miljoen op jaarbasis (bij volledige bezetting circa € 3,2 miljoen op jaarbasis) en draagt onmiddellijk bij aan het operationeel uitkeerbaar resultaat van de vennootschap. Deze verwerving geeft Intervest Offices & Warehouses een bruto aanvangersrendement van circa 8,1%, wat bij volledige verhuring van de site nog kan toenemen tot circa 9%.

De verwerving is gerealiseerd via een partiële splitsing met overname van schulden en de vergoeding via de uitgifte van nieuwe aandelen van Intervest Offices & Warehouses. De aanschaffingswaarde van deze logistieke site bedraagt € 33 miljoen, wat na overname van de schulden geresulteerd heeft in een netto inbrengwaarde van € 26,2 miljoen. Deze aanschaffingswaarde ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap. Intervest Offices & Warehouses en Machiels Real Estate hebben op 7 november 2014, het splitsingsvoorstel neergelegd op

⁸ Ten opzichte van de logistieke portefeuille op 31 december 2013.



de griffie van de Rechtbank van Koophandel. De buitengewone algemene vergadering van Intervest Offices & Warehouses heeft op 22 december 2014 de partiële splitsing goedgekeurd.

De structuur van de transactie heeft de uitgifte van nieuwe aandelen met zich meegebracht voor een bedrag van € 26,2 miljoen. De nieuwe aandelen van Intervest Offices & Warehouses zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2015. Van de reeds bestaande aandelen Intervest Offices & Warehouses is op 23 december 2014 dividendbewijs nummer 16 onthecht die het recht vertegenwoordigt op het dividend dat op de jaarvergadering van Intervest Offices & Warehouses zal worden toegekend m.b.t. de winst van het boekjaar 2014, waarop de nieuwe aandelen Intervest Offices & Warehouses geen recht zullen geven.

De uitgifteprijs bedroeg € 19,16 per aandeel, wat rekening houdend met het onthechten van het dividendrecht neerkomt op een uitgifteprijs die 6% hoger is dan de nettowaarde (reële waarde) van Intervest Offices & Warehouses op 30 september 2014 en 6% lager dan de slotkoers van het aandeel op de dag voor de neerlegging van het splitsingsvoorstel (6 november 2014). Er zijn 1.366.564 nieuwe aandelen gecreëerd. De nieuwe aandelen werden tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels toegelaten vanaf 29 december 2014.

Deze transactie heeft een positief effect op de schuldgraad van de vennootschap, die hierdoor gedaald is met 1,5% (behoudens o.a. wijzigingen in de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille). Hiermee creëert Intervest Offices & Warehouses verdere mogelijkheden voor bijkomende investeringen in het logistieke vastgoedsegment.

“Met deze belangrijke transactie van 77.000 m² hedendaagse logistieke gebouwen versterken we onze positie op de logistieke as Antwerpen-Luik aanzienlijk. Dit is tevens een belangrijke stap om het aandeel van de logistieke portefeuille van Intervest Offices & Warehouses op termijn te doen groeien.”

JEAN-PAUL SOLS – CEO –
INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

Desinvesteringen in 2014

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2014 een niet-strategisch semi-industrieel gebouw gelegen in Meer, Riyadhstraat, voor een bedrag van € 2 miljoen verkocht aan de huurder/gebruiker van het pand. Het betreft een klein semi-industrieel gebouw bestaande uit opslagruimten (7.431 m²) en een beperkte kantooroppervlakte (283 m²). De verkoopprijs is circa 22% onder de boekwaarde op 31 december 2013, die € 2,6 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke

vastgoeddeskundige). Het betreft een transactie onder registratierechten. Het gebouw, dat van een mindere bouwtechnische kwaliteit is vergeleken met de andere panden in de portefeuille van Intervest Offices & Warehouses en waaraan op middellange termijn aanzienlijk grote onderhoudswerken noodzakelijk zijn, maakt slechts 0,5% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

Transportzone Meer



Omvorming van vastgoedbevak naar gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Als gevolg van de publicatie van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV-Wet) en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 op gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV-KB), heeft Intervest Offices & Warehouses beslist om van statuut te veranderen om dat van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV") aan te nemen.

Het is in de eerste plaats de bedoeling van de vennootschap om zich te positioneren als REIT (Real Estate Investment Trust) teneinde haar zichtbaarheid voor en haar begrip door de internationale beleggers te verbeteren en te vermijden om te worden beschouwd als een "alternatieve beleggingsinstelling", een kwalificatie die zich voortaan zal richten op vastgoedbevaks. Dit zou betekenen dat het economisch model van een alternatieve beleggingsinstelling, onderworpen aan de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, waarbij de AIFMD-richtlijn wordt omgezet, moet worden gerespecteerd.

In dit kader heeft Intervest Offices & Warehouses op 17 juli 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA. Vervolgens werd de vennootschap conform de artikelen 9, § 3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare GVV vergund op 9 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de vennootschap en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet.

Daartoe heeft de vennootschap vervolgens een buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen op 27 oktober 2014 tot wijziging van de statuten van de vennootschap met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Deze buitengewone algemene vergadering heeft met een 99,99% meerderheid de omvorming goedgekeurd. Aangezien geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging werd onderworpen, onmiddellijk waren vervuld, geniet Intervest Offices & Warehouses vanaf 27 oktober 2014 het statuut van openbare GVV.

Als openbare GVV is Intervest Offices & Warehouses niet langer onderworpen aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, maar bestaat de toepasselijke regelgeving sinds 27 oktober 2014 uit de GVV-Wet en het GVV-KB.

Intervest Offices & Warehouses is verheugd met dit nieuwe statuut dat beter is afgestemd op de economische realiteit en een aangepast juridisch kader biedt dat aansluit bij de hoedanigheid van Intervest Offices & Warehouses als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Dit statuut laat Intervest Offices & Warehouses toe om haar huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de vennootschap, haar aandeelhouders en andere stakeholders.

FINANCIËLE RESULTATEN 2014⁹

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	2014	2013
Huurinkomsten	40.037	39.914
Met verhuur verbonden kosten	-22	4
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	897	1.072
Vastgoedresultaat	40.912	40.990
Vastgoedkosten	-4.432	-4.189
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.592	-1.196
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	34.888	35.605
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-589	1.947
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.198	5.465
Ander portefeuilleresultaat	-616	429
Operationeel resultaat	28.485	43.446
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-11.815	-11.004
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-344	2.166
Belastingen	-36	-27
NETTORESULTAAT	16.290	34.581
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat ¹⁰	23.038	24.574
Portefeilleresultaat	-6.404	7.841
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-344	2.166

⁹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2013.

¹⁰ Voor de berekening van het operationeel uitkeerbaar resultaat: zie Toelichting 13 van het Financieel verslag.

De operationele marge van Intervest Offices & Warehouses is 87% voor het boekjaar 2014 (89%).

De evenementen die de perimeter van de vennootschap wijzigen

De perimeter van de vennootschap is in het boekjaar 2014 gewijzigd door de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek op 22 december 2014 voor € 33,0 miljoen via partiële splitsing en kapitaalverhoging van € 26,2 miljoen.

De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt beïnvloed door:

- het gegeven dat de vennootschap in het kader van het keuzedividend 352.360 nieuwe aandelen heeft uitgegeven in mei 2014
- de uitgifte van 1.366.564 nieuwe aandelen op 22 december 2014 in het kader van de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek.

Analyse van de resultaten

Voor het boekjaar 2014 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest Offices & Warehouses € 40,0 miljoen en zijn hiermee licht toegenomen ten opzichte van het boekjaar 2013 (€ 39,9 miljoen), voornamelijk door de stijging van de huurinkomsten voor de logistieke portefeuille. De huurinkomsten van de kantorenportefeuille zijn stabiel gebleven in 2014.

De **met beheer verbonden kosten en opbrengsten** vertonen in 2014 een opbrengst van € 0,9 miljoen (€ 1,1 miljoen) en bevatten voor € 0,4 miljoen de inresultaatname van ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders in de kantorenportefeuille (€ 0,6 miljoen).

De **vastgoedkosten** van de vennootschap stijgen tijdens het boekjaar 2014 met circa 5% of € 0,2 miljoen tot € 4,4 miljoen (€ 4,2 miljoen). De toename volgt voornamelijk uit een uitgebreider onderhoudsprogramma voor de logistieke gebouwen van de vennootschap.

De **algemene kosten** belopen € 1,7 miljoen en zijn daarmee ruim € 0,4 miljoen toegenomen ten opzichte van vorig jaar (€ 1,2 miljoen) hoofdzakelijk door een uitgebreider personeelsbestand en door advies- en publicatiekosten voor de omvorming van het statuut van de vennootschap van openbare vastgoedbevak naar openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

De stijging van de vastgoedkosten en de algemene kosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** daalt met circa 2% of € 0,7 miljoen tot € 34,9 miljoen (€ 35,6 miljoen).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt in 2014 - € 0,6 miljoen (€ 1,9 miljoen) en bevat de minderwaarde gerealiseerd op de verkoop van het niet-strategisch semi-industrieel gebouw in Meer.

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2014 negatief en bedragen - € 5,2 miljoen in vergelijking met positieve variaties van € 5,5 miljoen in 2013. Deze afname van de reële waarde is voornamelijk het gevolg van de aanpassing van de rendementen voor de kantoren alsook van noodzakelijke aanpassingswerken aan de HVAC-installaties van de kantoorgebouwen om niet-milieuvriendelijke koelmiddelen zoals R22, te vervangen, aangezien de toepassing hiervan vanaf 2015 wettelijk sterk wordt beperkt. Tegelijkertijd worden ook de rendementsprestaties van de betrokken installaties geoptimaliseerd.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt - € 0,6 miljoen en bevat voornamelijk de kosten verbonden met de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek en de exit taks ten gevolge van de fusie van de GVV met de 100% dochtervennootschap Duffel Real Estate op 22 december 2014.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt in 2014 - € 11,8 miljoen (- € 11,0 miljoen). De toename van de financieringskosten volgt hoofdzakelijk uit de uitgifte van de obligatielening in maart 2014 voor € 60 miljoen ter herfinanciering van de bestaande obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 op vervaldatum komt en zal terugbetaald worden.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap bedraagt voor het boekjaar 2014 4,1% (3,8%) inclusief bankmarges.

De **variatiën in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de toename van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,3 miljoen (€ 2,2 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Offices & Warehouses van het boekjaar 2014 bedraagt € 16,3 miljoen (€ 34,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

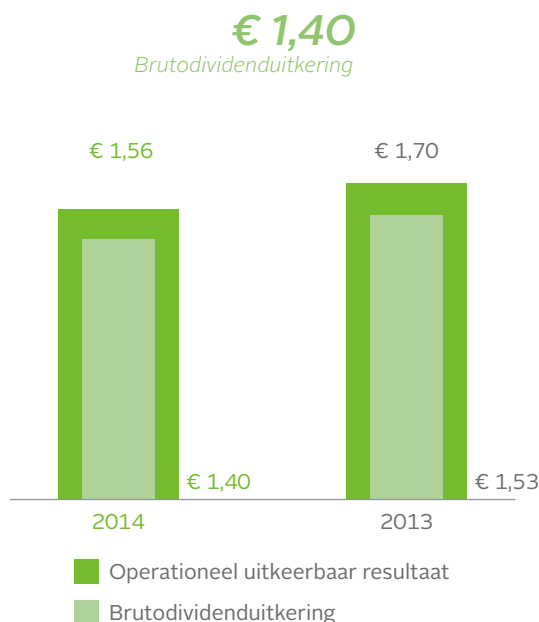
- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 23,0 miljoen (€ 24,6 miljoen) of een afname met € 1,6 miljoen of 7%, hoofdzakelijk door de stijging van de vastgoedkosten (- € 0,2 miljoen), de algemene (- € 0,4 miljoen) en de financieringskosten (- € 0,8 miljoen) van de vennootschap
- het **portefeullieresultaat** van - € 6,4 miljoen (€ 7,8 miljoen) hoofdzakelijk door de daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille
- de **variatiën in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van - € 0,3 miljoen (€ 2,2 miljoen).

Voor het boekjaar 2014 betekent dit voor Intervest Offices & Warehouses een **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 23,0 miljoen (€ 24,6 miljoen). Rekening houdend met 14.777.342 aandelen betekent dit per aandeel € 1,56 (€ 1,70).

Resultaat per aandeel	2014	2013
Aantal aandelen op jaareinde	16.143.906	14.424.982
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.777.342	14.424.982
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.672.873	14.335.677
Nettoresultaat (€)	1,11	2,41
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,56	1,70
Uitkeringspercentage (%)	90%	90%
Brutodividend (€)	1,40	1,53
Nettodividend (€)	1,0500	1,1475

In de huidige competitieve omgeving is het echter essentieel dat Intervest Offices & Warehouses voort kan blijven gaan met de uitvoering van haar strategie. Investering in de kwaliteit en daarmee de verhuurbaarheid van haar panden is cruciaal om het lange termijn waardepotentieel van de vennootschap te kunnen benutten. Intervest Offices & Warehouses heeft dan ook geconcludeerd dat het noodzakelijk is om, net zoals voor het boekjaar 2013, een uitkeringspercentage van 90% te hanteren zodat er voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten kunnen worden aangehouden om te blijven investeren in de portefeuille.

Op basis van het uitkeringspercentage van 90% zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2014 een **brutodividend** aangeboden worden van € 1,40 per aandeel ten opzichte van € 1,53 voor 2013. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 6,2% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2014.



Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2014	31.12.2013
ACTIVA		
Vaste activa	609.722	580.986
Vlottende activa	8.868	7.876
Totaal activa	618.590	588.862
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	314.167	286.521
Kapitaal	147.110	131.447
Uitgiftepremies	82.785	65.190
Reserves	67.945	55.265
Nettoresultaat van het boekjaar	16.292	34.582
Minderheidsbelangen	35	37
Verplichtingen	304.423	302.341
Langlopende verplichtingen	177.162	226.171
Kortlopende verplichtingen	127.261	76.170
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	618.590	588.862
Balansgegevens per aandeel		
Aantal aandelen in omloop op jaareinde	16.143.906	14.424.982
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.777.342	14.424.982
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,46	19,86
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,36	20,87
Nettoactiefwaarde EPRA ¹¹ (€)	19,77	20,20
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,50	19,48
Premie (+)/ discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	16%	-2%
Schuldgraad (max. 65%)	46,6%	48,7%

11 Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van de EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com. Deze gegevens zijn niet vereist door de regelgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 609 miljoen op 31 december 2014.

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 4 dagen.

Actief

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

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de vennootschap is in 2014 toegenomen met € 29 miljoen en bedraagt op 31 december 2014 € 609 miljoen (€ 581 miljoen). Deze toename is hoofdzakelijk het gevolg van de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek met een aanschaffingswaarde van € 33,0 miljoen op 22 december 2014. Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2014 volgende evoluties gekend.

- De toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 33,3 miljoen of 14% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2013, hoofdzakelijk voor:
 - € 33,0 miljoen door de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek voor circa 77.000 m²
 - € 1,8 miljoen door de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille
 - € 1,1 miljoen door investeringen in de bestaande logistieke portefeuille
 - - € 2,7 miljoen door de verkoop van het niet-strategisch semi-industrieel pand gelegen in Meer.

- De daling van de reële waarde van de **kantorenportefeuille** met € 4,5 miljoen of 1% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2013, voornamelijk voor:

- - € 7,0 miljoen door de afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie en door nieuwe huurovereenkomsten aan lagere huurprijzen
- € 2,5 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille voor noodzakelijke aanpassingswerken aan de HVAC-installaties om niet-milieuvriendelijke koelmiddelen zoals R22, te vervangen, aangezien de toepassing hiervan vanaf 2015 wettelijk sterk wordt beperkt. Tegelijkertijd zijn ook de rendementsprestaties van de betrokken installaties geoptimaliseerd.

De **vlottende activa** bedragen € 9 miljoen en bestaan hoofdzakelijk voor € 4 miljoen uit handelsvorderingen (waarvan € 3 miljoen voor vooruitfacturaties van huren voor het boekjaar 2015 voor de logistieke portefeuille), € 2 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 1 miljoen uit kas en kasequivalenten en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

Passief

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2014 gestegen met € 27 miljoen en bedraagt op 31 december 2014 € 314 miljoen (€ 287 miljoen). Deze toename in het eigen vermogen komt hoofdzakelijk voort uit kapitaalverhogingen.

- De aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses hebben voor de uitkering van het dividend over het boekjaar 2013 voor 42,75% 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 28 mei 2014 geleid tot een versterking van het **eigen vermogen** met

€ 7,1 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 352.360 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen vanaf 28 mei 2014, 14.777.342 bedraagt. De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2014. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 14.777.342 stuks op 31 december 2014 (14.424.982 stuks).

- De verwerving van de logistieke site in Opglabbeek is gerealiseerd via een partiële splitsing met overname van schulden en de vergoeding via de uitgifte van

nieuwe aandelen voor een bedrag van € 26,2 miljoen. De 1.366.564 nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2015. Van de reeds bestaande aandelen is op 23 december 2014 dividendbewijs nummer 16 onthecht die het recht vertegenwoordigt op het dividend dat op de jaarvergadering zal worden toegekend m.b.t. de winst van het boekjaar 2014, waarop de nieuwe aandelen geen recht zullen geven. Hierdoor blijft het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen 14.777.342 stuks op 31 december 2014.

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2014 door deze kapitaalverhogingen gestegen met € 16 miljoen tot € 147 miljoen (€ 131 miljoen) en de **uitgiftepremies** met € 18 miljoen tot € 83 miljoen (€ 65 miljoen).

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 68 miljoen (€ 55 miljoen) en bestaan voornamelijk uit:

- de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 65 miljoen (€ 57 miljoen), samengesteld uit de reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 80 miljoen (€ 72 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 2014 - € 15 miljoen (- € 15 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 € 0 miljoen (- € 0,2 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 - € 5 miljoen (- € 7 miljoen)

- overgedragen resultaten van vorige boekjaren en de andere reserves die voor uitkering vatbaar zijn voor € 7 miljoen (€ 5 miljoen) (zie Toelichting 13 van het Financieel verslag).

Op 31 december 2014 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,46 (€ 19,86). Aangezien de beurskoers van het Intervest Offices & Warehouses aandeel (INTO) op 31 december 2014 € 22,50 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 16% ten opzichte van de reële nettowaarde.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 177 miljoen (€ 226 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 171 miljoen (€ 221 miljoen) die voor € 112 miljoen bestaan uit lange-termijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2015 en de in maart 2014 uitgegeven obligatieleningen met een netto-opbrengst van € 59 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 5 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter dekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 127 miljoen (€ 76 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor:

- € 112 miljoen uit kortlopende financiële schulden, bankleningen met een vervaldag voor 31 december 2015 en de obligatielening die op 29 juni 2015 zal terugbetaald worden voor een bedrag van € 75 miljoen
- € 4 miljoen uit handelsschulden
- € 11 miljoen uit overlopende rekeningen.

Succesvolle private plaatsing van obligaties voor € 60 miljoen

Op 19 maart 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses een succesvolle private plaatsing van obligaties gerealiseerd voor een totaalbedrag van € 60 miljoen. De obligaties hebben een looptijd van respectievelijk 5 jaar (€ 25 miljoen) en 7 jaar (€ 35 miljoen) en vervallen op respectievelijk 1 april 2019 en 1 april 2021. De obligaties met vervaldatum 1 april 2019 genereren een vast jaarlijks brutorendement van 3,430%, de obligaties met vervaldatum 1 april 2021 een vast jaarlijks brutorendement van 4,057%.

De uitgifteprijs van de obligaties is gelijk aan hun nominaal bedrag, hetzij € 100.000. De obligaties zijn geplaatst bij institutionele investeerders.

De netto-opbrengst van de obligatie-uitgifte is aangewend om bij te dragen tot de diversificatie van de financieringsbronnen en voor de ondersteuning van de groei van de vastgoedportefeuille. Met looptijden van 5 en 7 jaar dragen de obligaties ook bij tot een stijging van de gemiddelde looptijd van de totale schuld van de vennootschap.

Kenmerken financiële structuur

Intervest Offices & Warehouses heeft op 31 december 2014 een gedegen financiële structuur die haar toelaat om ook in 2015 haar activiteiten uit te voeren en haar verplichtingen na te komen.

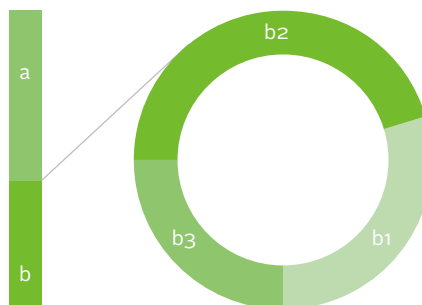
De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur op jaareinde 2014 zijn:

- bedrag financiële schulden: € 284 miljoen
- 57% langetermijnfinancieringen (71% exclusief reeds geherfinancierde obligatielening) met een gemiddelde resterende looptijd van 3,9 jaar
- gespreide vervaldatum van de kredieten tussen 2015 en 2024
- spreiding van de kredieten over 6 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- € 91 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 64% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 36% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten heeft 85% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 15% een variabele rentevoet
- de rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 2,9 jaar
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 5 miljoen negatief
- gemiddelde rentevoet voor 2014: 4,1% inclusief bankmarges (3,8% voor 2013)
- schuldgraad van 46,6% (wettelijk maximum: 65%) (48,7% op 31 december 2013).

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2014 zijn 57% van de beschikbare kredietlijnen van Intervest Offices & Warehouses langetermijnfinancieringen en 43% kortetermijnfinancieringen, voor 13% bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 47 miljoen), voor 20% bestaande uit de obligatielening die op 29 juni 2015 op vervaldatum komt (€ 75 miljoen) en voor 10% bestaande uit een krediet dat begin 2015 op vervaldatum is gekomen (in januari 2015 geherfinancierd) (€ 40 miljoen).

Exclusief de reeds geherfinancierde obligatielening die op 29 juni 2015 vervalt, zijn 71% van de kredietlijnen langetermijnfinancieringen op 31 december 2014.



a	Langetermijnkredieten	57%
b	Kortetermijnkredieten	43%
b1	Kredieten met onbeperkte looptijd	13%
b2	Obligatielening met vervaldatum 29 juni 2015	20%
b3	Krediet dat in januari 2015 geherfinancierd is	10%

Looptijd en spreiding van de vervaldaten 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.

In 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses verder gewerkt aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen en met één van haar bestaande financiers de herfinanciering afgerond van € 59 miljoen kredietlijnen die op vervaldatum zouden komen in 2016. De nieuwe financieringen hebben nu looptijden tot 2018, 2019 en 2020 en zijn afgesloten aan marktconforme voorwaarden bij dezelfde financiële instelling.

Er is in 2014 eveneens een nieuwe kredietovereenkomst afgesloten voor een bedrag van € 7 miljoen met een looptijd van 10 jaar aan een vaste rentevoet. Tevens heeft Intervest Offices & Warehouses de private plaatsing van obligaties gerealiseerd voor € 60 miljoen met looptijden van 5 en 7 jaar (zie supra).

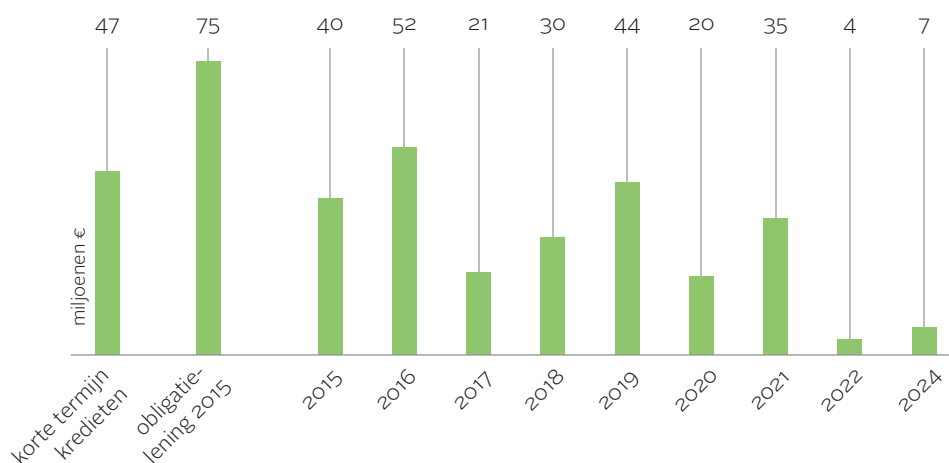
Op 31 december 2014 geeft de vervaldagenkalender van de beschikbare kredietlijnen, inclusief de obligatielening van € 75 miljoen die vervalt op 29 juni 2015, het in de volgende grafiek getoonde beeld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten bedraagt 3,9 jaar op 31 december 2014.

Het krediet dat in 2015 op vervaldatum is gekomen (€ 40 miljoen) is in januari 2015 geherfinancierd bij dezelfde financiële instelling, aan marktconforme voorwaarden met looptijden tot in 2017 en 2018. Hierdoor heeft de vennootschap haar financieringen voor het boekjaar 2015 reeds volledig afgerond.

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

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is 3,9 jaar op 31 december 2014.

Vervaldagenkalender financieringen



In 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses verder gewerkt aan de diversificatie van haar financieringsbronnen en de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen.

Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2014 beschikt de vennootschap nog over € 91 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, voor de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen in juni 2015, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over het boekjaar 2014.

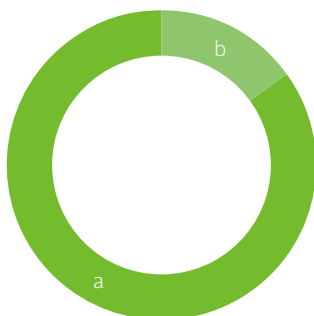
Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet

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 2014 bestaat 64% van de kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of financieringen gefixeerd door middel van renteswaps, 36% heeft een variabele rentevoet. Van de opgenomen financieringen heeft 85% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 15% een variabele rentevoet.

85% van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedekt door financiële derivaten.

Verhouding kredieten met vaste - vlottende rentevoet



a Vaste rentevoet 85%
b Variabele rentevoet 15%

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.

De vennootschap heeft geen nieuwe indekkingsovereenkomsten/renteswaps afgesloten in 2014.

Op 31 december 2014 hebben de obligatieleningen ten belope van in totaal € 135 miljoen een vaste rentevoet en heeft de vennootschap interest rate swaps afgesloten voor een totaal notioneel bedrag van € 100 miljoen. Verder heeft de vennootschap een kredietovereenkomst met een vaste rentevoet voor een bedrag van € 7 miljoen met een looptijd van 10 jaar.

De rentevoeten op de kredieten van de vennootschap liggen hierdoor vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 2,9 jaar.

Gemiddelde rentevoeten

De totale gemiddelde rentevoet van de financiële schulden van de vennootschap bedraagt 4,1%, inclusief bankmarges (3,8% in 2013).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt in 2014 4,1% (4,1% in 2013). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt in 2014 4,2% (2,8% in 2013).

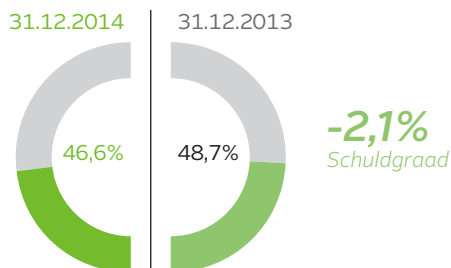
Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2014 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,4 miljoen negatief (€ 0,9 miljoen in 2013).

Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten conform IAS 39). Deze ratio bedraagt voor Intervest Offices & Warehouses 2,95 voor het boekjaar 2014 (3,24 voor het boekjaar 2013) wat hoger is dan de vereiste minimum 2 tot 2,5 die als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap.

Schuldgraad



Schuldgraad

De schuldgraad van de vastgoedvennootschap bedraagt 46,6% op 31 december 2014 (48,7% op 31 december 2013).

Toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Om een proactief beleid van de schuldgraad te waarborgen, dient een GVV met een schuldgraad hoger dan 50%, als gevolg van artikel 24 van het GVV-KB, 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 2014 bedraagt de schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses 46,6% waardoor de drempel van 50% niet langer overschreden is. Een 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 daling van de schuldgraad met 2,1% van 48,7% op 31 december 2013 tot 46,6% op 31 december 2014 is voornamelijk het gevolg van de kapitaalverhoging en het succes van het keuzedividend, ondanks de in 2014 verwezenlijkte investeringen voor een bedrag van € 33 miljoen.

Op basis van de huidige schuldgraad van 46,6% per 31 december 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 325 miljoen¹², zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 206 miljoen alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden en € 115 miljoen tot 55%.

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 € 175 miljoen of 29% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van € 609 miljoen op 31 december 2014. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield, gebruikt voor de bepaling van de investeringswaarde van het vastgoed, met gemiddeld 3% (van 7,5% gemiddeld naar 10,5% gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, gebruikt voor de bepaling van de investeringswaarde van het vastgoed, betekent dit een daling van de lopende huren met € 13,4 miljoen of 29%.

Intervest Offices & Warehouses is hier van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele waarde-dalingen 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 2015 zal fluctueren tussen 47% en 51%, dit ten opzichte van 46,6% op 31 december 2014.

Bij deze inschatting zijn de volgende theoretische assumpties genomen:

- geen investeringen in 2015, behalve de verwerving van de logistieke site in Luik in februari 2015¹³ voor een investeringswaarde van € 28,6 miljoen, gefinancierd met vreemd vermogen
- geen desinvesteringen in 2015
- de winstreservering die rekening houdt met de winst voor het boekjaar 2014 en de dividendbetaling over het boekjaar 2014
- een keuzedividend in mei 2015 waarbij het investeringspotentieel dat hierdoor wordt vrijgemaakt wordt aangewend voor balansversterking
- een stabiele waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

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.

¹² Bij deze berekening wordt in de noemer van de breuk (schulden voor berekening schuldgraad/totaal activa) rekening gehouden met de potentieel gemaakte investeringen.

¹³ Zie persbericht van 5 februari 2015 voor verdere informatie.

WINSTBESTEMMING 2014

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 29 april 2015 voorgesteld worden om een brutodividend van € 1,40 per aandeel uit te keren.

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2014 van Intervest Offices & Warehouses nv als volgt te bestemmen:

WINSTBESTEMMING in duizenden €	
Nettoresultaat van het boekjaar 2014¹⁴	16.257
TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	
Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ¹⁵ van vastgoed:	
• Boekjaar	5.028
• Realisatie vastgoed	655
Onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de vastgoedbeleggingen hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	722
Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	344
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-2.318
Vergoeding van het kapitaal	20.688

Op basis van een uitkeringspercentage van 90% van het operationeel uitkeerbaar resultaat zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2014 een brutodividend aangeboden worden van € 1,40 per aandeel. Dit komt neer op een nettodividend van € 1,0500 na aftrek van 25% roerende voorheffing.

Rekening houdend met 14.777.342 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2014 betekent dit een uit te keren dividend van € 20.688.279.

Een uitkering van 90% van het operationeel uitkeerbaar resultaat is conform de GVV-Wet die een minimum uitkering vereist van 80% van het operationeel uitkeerbaar resultaat.

Het dividend is betaalbaar vanaf 28 mei 2015. Voor wat de gedematerialiseerde aandelen betreft, kan dit middels dividendbewijs nummer 16 dat in het kader van de kapitaalverhoging uitgevoerd op 22 december 2014 reeds van het aandeel is onthecht op 23 december 2014.

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

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

EPRA BEST PRACTICES¹⁶

In december 2014 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')¹⁷ gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestaties-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Intervest Offices & Warehouses onderschrijft het belang van standaardi-

sering van de rapportage van prestatie-indicatoren uit oogpunt van vergelijkbaarheid en verbetering van de kwaliteit van de informatie aan beleggers en andere gebruikers van het jaarverslag. Om deze reden heeft Intervest Offices & Warehouses er voor gekozen om de belangrijkste prestatie-indicatoren op te nemen in een apart hoofdstuk van het jaarverslag.

EPRA Award voor Jaarverslag 2013

Intervest Offices & Warehouses heeft op de EPRA-conferentie 2014 een 'EPRA BPR Silver Award' en een 'Most Improved Award' (prijs voor het meest verbeterde jaarverslag) toegekend gekregen voor haar jaarverslag 2013 als erkenning voor de transparante en consistente rapportering over de ontwikkelingen van de vennootschap.



16 De publicatie van deze gegevens is niet verplicht volgens de toepasselijke regels inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen en zijn niet geverifieerd door publieke autoriteiten.

17 Het verslag kan geraadpleegd worden op de website van EPRA: www.epra.com.

EPRA Kernprestatie-indicatoren

De commissaris heeft nagegaan of het “EPRA Resultaat”, de “EPRA NAW” en “EPRA NNNAW” ratio's berekend zijn volgens de definities van de EPRA BPR van december 2014, en of de financiële gegevens die voor de bereke-

ning van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA ¹⁸		31.12.2014	31.12.2013
1	EPRA Resultaat	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	in duizenden €	23.039	24.575
			€/aandeel	1,57	1,71
2	EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	in duizenden €	319.198	291.385
			€/aandeel	19,77	20,20
3	EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.	in duizenden €	307.099	283.237
			€/aandeel	19,02	19,64
4	(i) EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		6,4%	6,3%
	(ii) EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).		6,9%	6,7%
5	EPRA Huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		14,8%	16,1%
6	EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.		15,2%	13,8%
	EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.		13,3%	11,9%

18 Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

Tabel 1: EPRA Resultaat

in duizenden €	31.12.2014	31.12.2013
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	16.292	34.582
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.198	-5.465
II. Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	589	-1.947
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	344	-2.166
Ander portefeuilleresultaat	616	-429
EPRA Resultaat (groepsaandeel)	23.039	24.575
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.672.873	14.335.677
EPRA Resultaat (€/aandeel) (groepsaandeel)	1,57	1,71

Het EPRA Resultaat bedraagt € 23,0 miljoen voor boekjaar 2014 t.o.v. € 24,6 miljoen voor boekjaar 2013 of een afname met € 1,6 miljoen of 7%, hoofdzakelijk door de stijging van de vastgoedkosten (€ 0,2 miljoen), de alge-

mene (€ 0,4 miljoen) en de financieringskosten (€ 0,8 miljoen) van de vennootschap. Het EPRA Resultaat per aandeel bedraagt hierdoor € 1,57 voor boekjaar 2014 in vergelijking met € 1,71 voor boekjaar 2013.

Tabel 2 en 3: EPRA NAW en EPRA NNAW

in duizenden €	31.12.2014	31.12.2013
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel)	314.132	286.484
Nettoactiefwaarde (€/aandeel) (groepsaandeel)	19,46	19,86
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	0	0
Verwaterde nettoactiefwaarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	314.132	286.484
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	5.066	4.901
EPRA NAW (groepsaandeel)	319.198	291.385
Aantal aandelen op jaareinde	16.143.906	14.424.982
EPRA NAW (€/aandeel) (groepsaandeel)	19,77	20,20
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-5.066	-4.901
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-7.033	-3.247
EPRA NNAW (groepsaandeel)	307.099	283.237
Aantal aandelen op jaareinde	16.143.906	14.424.982
EPRA NNAW (€/aandeel) (groepsaandeel)	19,02	19,64

De EPRA NAW per aandeel bedraagt op 31 december 2014 € 19,77 in vergelijking met € 20,20 op 31 december 2013. De afname met € 0,43 per aandeel is hoofdzakelijk het gevolg van de daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in boekjaar 2014.

De EPRA NNAW per aandeel bedraagt op 31 december 2014 € 19,02 in vergelijking met € 19,64 op 31 december

2013. De afname met € 0,62 per aandeel is hoofdzakelijk het gevolg van de daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in boekjaar 2014 en de herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet met betrekking tot de private plaatsing van obligaties uitgevoerd in maart 2014 voor een nominaal bedrag van € 60 miljoen.

Tabel 4: EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR

in duizenden €	31.12.2014	31.12.2013
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	609.476	580.709
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring ¹⁹	-5.455	-4.461
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	604.021	575.248
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	15.100	14.381
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	619.121	589.629
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	43.725	40.587
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ²⁰	-4.138	-3.731
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	39.587	36.856
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	2.831	2.912
Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (C)	42.418	39.768
(in %)		
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	6,4%	6,3%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	6,9%	6,7%

Het EPRA Netto Initieel Rendement en het EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement op 31 december 2014 zijn licht toegenomen ten opzichte van 31 december 2013, hoofdzakelijk door de daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in boekjaar 2014.

19 Op 31 december 2014 heeft de vennootschap in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve met een oppervlakte van 32.100 m² voor de toekomstige potentiële nieuwbouw van een kwalitatief nieuw logistiek vastgoed in de vorm van een opsplitsbare logistieke hal met een oppervlakte van circa 19.000 m². Op jaareinde 2014 is deze grondreserve gewaardeerd als bouwrijp terrein met bouwvergunning.

20 De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van de EPRA Netto Initieel Rendement wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "Vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

Tabel 5: EPRA Huurleegstandspercentage

Segment	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand in duizenden €	Geraamde huurwaarde (ERV) in duizenden €	EPRA huurleegstand in %	EPRA huurleegstand in %
				31.12.2014	31.12.2013
Kantoren	229.669	5.398	29.168	18,5%	20,1%
Logistiek vastgoed	444.487	1.853	19.695	9,4%	9,3%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	674.156	7.252	48.863	14,8%	16,1%

Het EPRA Huurleegstandspercentage op 31 december 2014 is met 1,3% gedaald ten opzichte van 31 december 2013, hoofdzakelijk door de verhuringen in de kantorenportefeuille.

Tabel 6: EPRA Kost Ratio's

in duizenden €	31.12.2014	31.12.2013
Algemene kosten	1.664	1.243
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	2	79
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	21	21
Vastgoedkosten	4.432	4.189
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-21	-21
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	6.098	5.511
Leegstandskosten	-771	-777
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	5.327	4.734
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	40.016	39.893
(in %)		
EPRA Kost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	15,2%	13,8%
EPRA Kost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	13,3%	11,9%

De EPRA Kost Ratio (inclusief leegstandskosten) en de EPRA Kost Ratio (exclusief leegstandskosten) op 31 december 2014 zijn toegenomen ten opzichte van 31 december 2013, voornamelijk door de stijging van de vastgoedkosten (€ 0,2 miljoen) en de algemene (€ 0,4

miljoen) in boekjaar 2014. De leegstandskosten zijn in 2014 op hetzelfde niveau gebleven als in 2013 (€ 0,8 miljoen).

VOORUITZICHTEN VOOR 2015

Gegeven de uitdagende Belgische kantorenmarkt en met België als logistieke draaischijf binnen Europa, blijft in 2015 wat investeringen en desinvesteringen betreft het accent liggen op het verschuiven van de verhouding in de vastgoedportefeuille, om op termijn van een ongeveer gelijke verdeling tussen het aandeel kantoren en het logistieke gedeelte te evolueren naar een respectievelijk 40%-60% verhouding. Bij deze verschuiving staat het investeren in up-to-date gebouwen van prima kwaliteit en het verhuren aan eersterangshuurders voorop. Het kantoorgedeelte concentreert zich op de as Antwerpen-Mechelen-Brussel, het logistieke gedeelte op de assen Antwerpen-Brussel en Antwerpen-Luik.

Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijd van de huurcontracten blijft de uitdaging op het vlak van asset management evenals het verder stabiliseren van de bezettingsgraad. In 2015 zijn geen herfinancieringen aan de orde en verwacht wordt dat het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel positief zal evolueren door lagere financieringskosten. In het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen gaat de voornaamste aandacht naar een duurzaam energiebeleid.

Investeringen en desinvesteringen

Intervest Offices & Warehouses zal haar investeringsstrategie waarbij het de bedoeling is om het aandeel logistiek vastgoed in portefeuille te doen groeien, onverminderd verder zetten. Er wordt naar gestreefd om het aandeel hoog kwalitatieve logistieke gebouwen verder te doen toenemen door acquisities of ontwikkelingen in de bestaande portefeuille. Intervest Offices & Warehouses zet haar ambitie op dit vlak al van bij aanvang van 2015 meteen om in een nieuwe verwerving. Zo is net na jaareinde de acquisitie van een site van 52.000 m² in Luik afgerond²¹. Hierdoor verschuift het aandeel van het logistieke gedeelte in de vastgoedportefeuille van 45% op 31 december 2014 naar 48% op het ogenblik van de verwerving.

Intervest Offices & Warehouses heeft daarnaast nog een aanzienlijk potentieel aan nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in haar bestaande logistieke portefeuille. Zo beschikt de vennootschap nog over een terrein van 12.000 m² in Opglabbeek en van 32.100 m² in Herentals voor nieuwbouw en zijn er verschillende logistieke sites waar nog uitbreidingsmogelijkheden zijn zoals in Houthalen. Uitbreidingen van bestaande sites bieden immers extra toegevoegde waarde voor de huidige huurders. De site in Wilrijk biedt nog een extra verhuurpotentieel

dat zich omwille van de locatie uitstekend leent voor e-commerce of groothandelsactiviteiten. Dergelijke ontwikkelingen zullen echter slechts plaats vinden indien een substantieel deel van het project op voorhand reeds verhuurd is.

Indien de marktomstandigheden het toelaten zal de vennootschap geleidelijk desinvesteren in kantoren om op termijn tot een verhouding 60% logistiek vastgoed en 40% kantoren in de vastgoedportefeuille te komen.

Gegeven de schuldgraad van 46,6% op 31 december 2014, heeft Intervest Offices & Warehouses nog de mogelijkheid om te investeren met vreemd vermogen. Om tot een schuldgraad van 50% te komen, beschikt de vennootschap nog over een investeringscapaciteit van € 42 miljoen. Dat is aan de onderkant van het beleidsobjectief om te functioneren met een maximale schuldgraad tussen 50% en 55%. Om aan de bovenkant van de vork te komen, bedraagt de investeringscapaciteit € 115 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Voor de verwerving van de logistieke site in Luik is begin 2015 € 28,6 miljoen gebruikt en is de schuldgraad hierdoor met 2,4% toegenomen, tot circa 49%.

Bezettingsgraad en asset management

De verlenging van de looptijd van de huurcontracten blijft een uitdaging. Gezien de verwachte economische groei in 2015 beperkt is, streeft Intervest Offices & Warehouses ernaar het volume aan nieuwe verhuringen, verlengingen en uitbreidingen in de kantorenmarkt stabiel te houden en te laten groeien voor het logistieke gedeelte van de portefeuille. Daarvoor zal de vennootschap trachten een aantal belangrijke huurcontracten proactief te heronderhandelen. Door op een systematische manier de relaties met de huurders te onderhouden met een eigen team van asset managers, kan het heronderhandelingsproces op een adequaat ogenblik opgestart worden. Uiteraard tracht Intervest Offices & Warehouses hierbij marktconforme voorwaarden te behouden.

Alle huurcontracten met Deloitte hebben nu een vaste vervaldatum op 31 december 2016. De tot nu toe door Deloitte betrokken kantoorgebouwen op de Berkenlaan in Diegem zijn dus vanaf die datum beschikbaar voor verhuring. Dit laat de vennootschap toe om nu reeds van start te gaan met de concrete commercialisatie van deze gebouwen.

In de strategische evolutie van het louter verhuren van m² naar het aanbieden van een complete dienstverlening gaat Intervest Offices & Warehouses met het concept van de turn-key solutions verder op de ingeslagen weg. Voor 2015 blijft de vennootschap er naar streven om bij nieuwe verhuringen ook een compleet op maat gemaakt

21 Zie persbericht van 5 februari 2015 voor verdere informatie.

te oplossing aan te bieden gaande van inrichtingsplannen, werfopvolging tot coördinatie van verhuis, binnen een vooropgestelde timing en budget. Om de toegenomen vraag op te vangen is een bijkomende aanwerving op het vlak van binnenhuisarchitectuur gepland.

Met RE:flex komt Intervest Offices & Warehouses tegemoet aan de noden van mobiele en flexibele werkers om te werken en te vergaderen in een professionele en

gemakkelijk toegankelijke omgeving. Daarnaast is het als seminariecentrum tevens een goede aanvulling op het reeds bestaande aanbod van dienstverlening voor de klanten op de sites in Mechelen. Intervest Offices & Warehouses wil dit concept verder uitbouwen in Mechelen en onderzoekt ook de toepassing ervan op andere geschikte locaties.

Financieringen

In het kader van het aanboren van alternatieve bronnen van financiering en het bestuderen van de mogelijkheden tot herfinanciering van de obligatielening die in juni 2015 op vervaldatum komt, is in het eerste semester van 2014 een private plaatsing van obligaties voor € 60 miljoen uitgevoerd. Op 29 juni 2015 zal de bestaande obligatielening van € 75 miljoen met een coupon van 5,1% terugbetaald worden en vervangen worden door deze nieuwe financiering die aan lagere rentevoeten is uitgevoerd (3,430% voor het gedeelte op 5 jaar en 4,057% voor het gedeelte op 7 jaar). Hierdoor zal de rentelast voor 2015 t.o.v. 2014 dalen, behoudens onverwachte fluctuaties van de marktrente.

Intervest Offices & Warehouses blijft werken aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen. Met één van haar bestaande financiers is in 2014 de herfinanciering afgerond van € 59 miljoen kredietlijnen met nieuwe looptijden tot 2018, 2019 en 2020. Bovendien is in januari 2015 een krediet verlengd van € 40 miljoen waardoor Intervest Offices & Warehouses in 2015 geen herfinancieringen dient uit te voeren.

Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel

Intervest Offices & Warehouses verwacht dat het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel positief zal evolueren in 2015, behoudens onverwachte fluctuaties van de rente en zonder rekening te houden met moge-

lijke desinvesteringen. Het uitkeringspercentage voor het dividend zal naar verwachting voor 2015 behouden blijven op 90%.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Net zoals in de voorgaande jaren zet Intervest Offices & Warehouses haar inspanningen verder op het vlak van duurzaamheid en aandacht voor het milieu. De vennootschap zal verder de gebouwen in haar portefeuille voor certificatie aan BREEAM voorleggen. Het is de bedoeling in 2015 drie bijkomende sites goed voor circa 5% van de portefeuille te certificeren. Energiemonitoring, relighting en andere duurzaamheids- en milieuaspecten blijven verder nauwgezet onder de aandacht. Waar nodig en kostefficiënt mogelijk zullen de nodige aanpassingswerken uitgevoerd worden.

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



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



VERSLAG BETREFFENDE HET AANDEEL

Beursgegevens

Dividend en aantal aandelen

Aandeelhouders

Financiële kalender 2015

Gateway House



BEURSGEGEVENS

Intervest Offices & Warehouses, is sinds 1999 (eerst als vastgoedbevak en sinds 27 oktober 2014 als openbare GVV) genoteerd op de beurs van Brussel. Ter gelegenheid van deze 15e verjaardag werd op 8 juli 2014 de Openingsbel geluid op Euronext Brussels.



Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses (INTO) noteert op Euronext Brussel en is opgenomen in de beursindexen BEL Real Estate, EPRA/NAREIT Developed Europe, EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg REIT's en GPR 250 Europe.

Evolutie van de beurskoers

Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft op 31 december 2014 het boekjaar afgesloten op een koers van € 22,50 ten opzichte van € 19,48 op 31 december 2013. De koers van het aandeel van de vennootschap is tijdens 2014 bijgevolg gestegen met circa 16%.

De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2014 bedraagt € 21,91 ten opzichte van € 19,22 in het boekjaar 2013. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 19,12 (10 januari 2014) en als hoogste slotkoers € 23,59 (18 december 2014) genoteerd.

Op 22 december 2014 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses een kapitaalverhoging goedgekeurd door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel

677 Wetboek van Vennootschappen) van Machiels Real Estate nv van de logistieke site in Opglabbeek. De kapitaalverhoging van € 26,2 miljoen (afgerond) heeft geleid tot de uitgifte van 1.366.564 nieuwe aandelen INTO. Deze nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2015 en toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markt Euronext Brussels vanaf 29 december 2014.

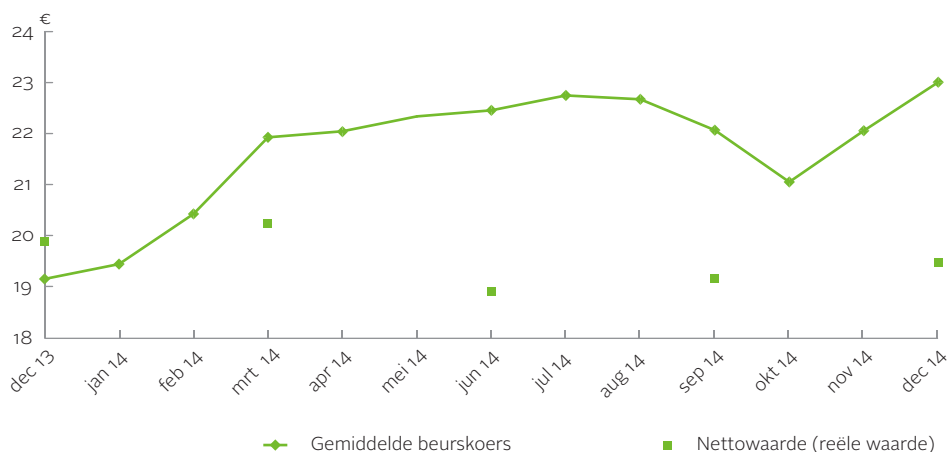
Voor deze transactie is op 23 december 2014 dividendbewijs nummer 16 van het aandeel INTO onthecht. Dividendbewijs nummer 16 vertegenwoordigt het recht op het dividend dat op de jaarvergadering van Intervest Offices & Warehouses zal worden toegekend m.b.t. de winst van het boekjaar 2014, waarop de nieuwe aandelen geen recht geven.



Premie/discount Intervest Offices & Warehouses aandeel

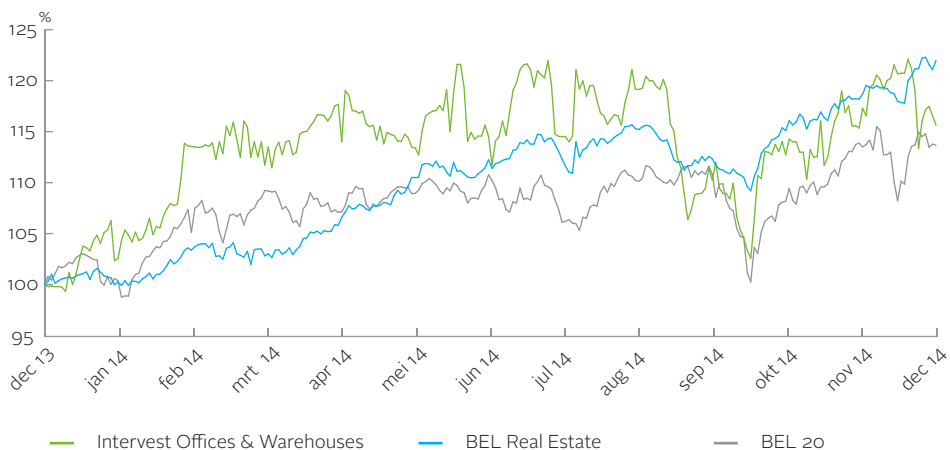
Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft gedurende het boekjaar 2014 met een premie genoteerd van gemiddeld 12% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De nettowaarde van Intervest Offices & Warehouses is inclusief het dividend over het boekjaar 2014 tot op betaaldatum 28 mei 2015.



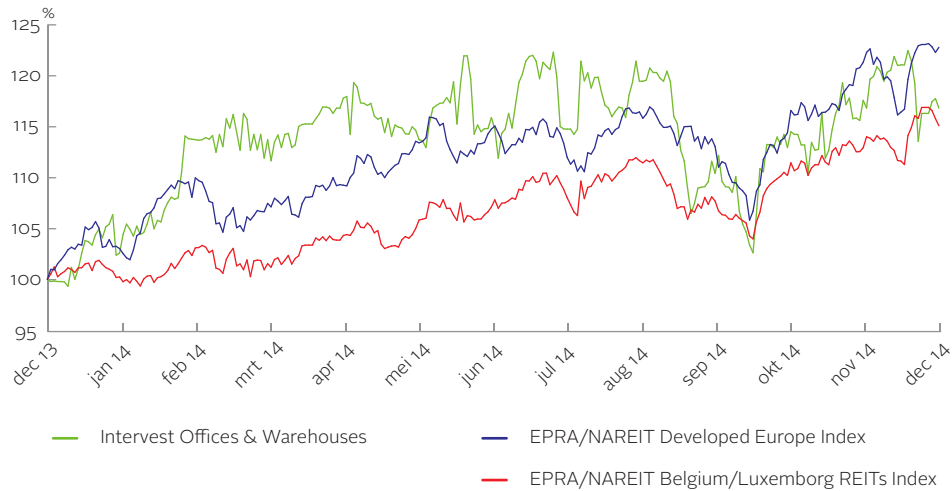
Vergelijking Intervest Offices & Warehouses met BEL Real Estate index en met BEL 20 Close index

Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft tijdens de eerste drie kwartalen van 2014 beter gepresteerd dan de BEL 20 en de BEL Real Estate. In het vierde kwartaal van 2014 heeft het aandeel analoog gepresteerd met de BEL Real Estate en beter dan de BEL 20.



Vergelijking Intervest Offices & Warehouses met EPRA/NAREIT index

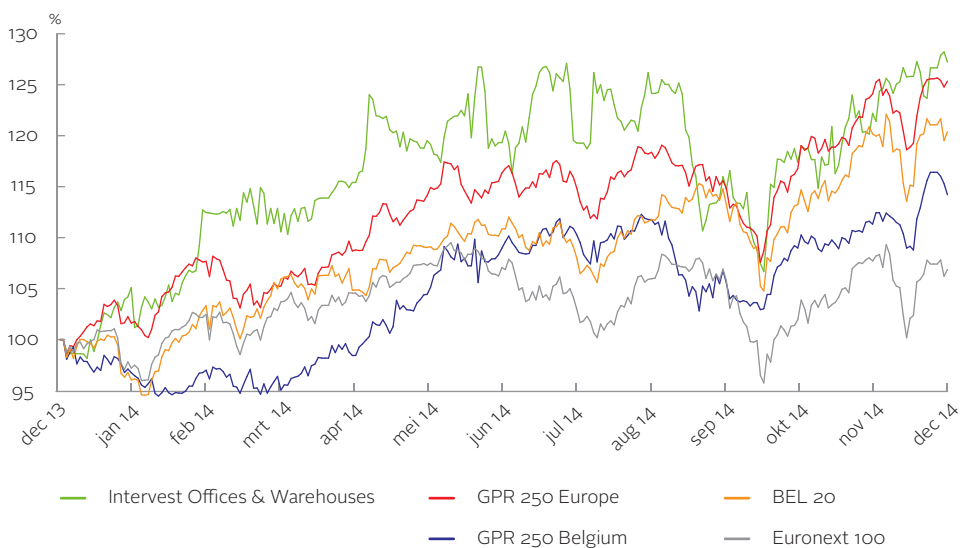
Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft tijdens 2014 beter gepresteerd dan zowel de EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg REITs-index als de EPRA/NAREIT Developed Europe-index.



Vergelijking Intervest Offices & Warehouses met GPR indexen

Uit deze grafiek blijkt dat Intervest Offices & Warehouses in 2014 gemiddeld genomen beter gepresteerd heeft dan zowel de GPR 250 Europe-index als de GPR 250 Belgium-index als de Euronext 100 index.

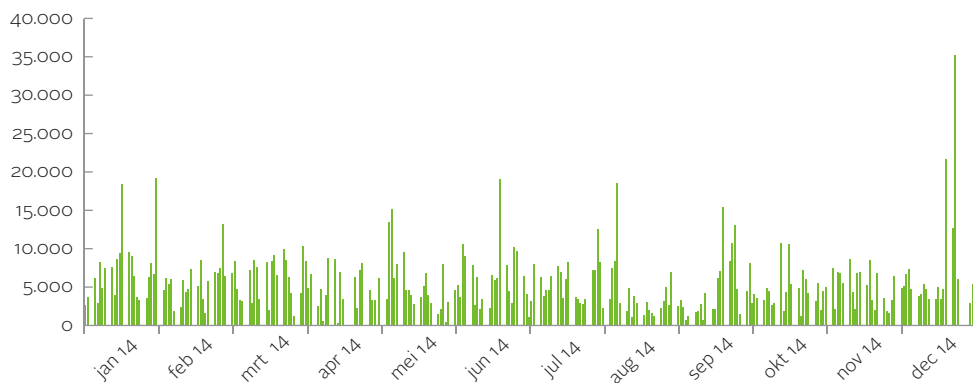
Bijkomende informatie over de indexen kan aangevraagd worden bij Euronext Brussels voor wat de Euronext 100 en BEL 20 betreft en bij Global Property Research voor wat de GPR 250 Europe (www.propertyshares.com) en GPR 250 Belgium betreft.



Verhandelde volumes Intervest Offices & Warehouses

De verhandelde volumes liggen in 2014 met een gemiddelde van 5.665 aandelen per dag op hetzelfde niveau als in 2013 (gemiddeld 5.362 stuks per dag).

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



DIVIDEND EN AANTAL AANDELEN

Op 31 december 2014 is de beurskoers van het Intervest Offices & Warehouses aandeel € 22,50 waardoor het haar aandeelhouders een brutodividendrendement van 6,2% biedt.

Aantal aandelen	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Aantal aandelen op het einde van de periode	16.143.906	14.424.982	14.199.858
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.777.342	14.424.982	14.199.858

Beurskoers (€)	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Hoogste slotkoers	23,59	20,39	20,57
Laagste slotkoers	19,12	17,60	17,29
Beurskoers op afsluitingsdatum	22,50	19,48	20,12
Premie (+) / discount (-) t.o.v. de reële nettoactiefwaarde (%)	16%	-2%	-5%
Gemiddelde beurskoers	21,91	19,22	19,16

Gegevens per aandeel (€)	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Nettowaarde (reële waarde)	19,46	19,86	19,18
Nettowaarde (investeringswaarde)	20,36	20,87	20,21
Nettoactiefwaarde EPRA	19,77	20,20	19,73
Brutodividend	1,40	1,53	1,76
Nettodividend	1,0500	1,1475	1,3200
Brutodividendrendement (%)	6,2%	7,9%	8,7%
Nettodividendrendement (%)	4,7%	5,9%	6,6%

AANDEELHOUDERS

Per 31 december 2014 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

Naam	Aantal stemrechten die rechtstreeks worden gehouden	% stemrechten die rechtstreeks worden gehouden
NSI Groep	8.104.241 aandelen	50,20%
NSI nv Antareslaan 69-75, Postbus 3044 2130 KA Hoofddorp Nederland (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 Antareslaan 69-75, Postbus 3044 2130 KA Hoofddorp Nederland	8.079.635 aandelen	50,05%
Belle Etoile nv Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem-Antwerpen België	24.606 aandelen	0,15%
Publiek	8.039.665 aandelen	49,80%
Totaal	16.143.906 aandelen	100%

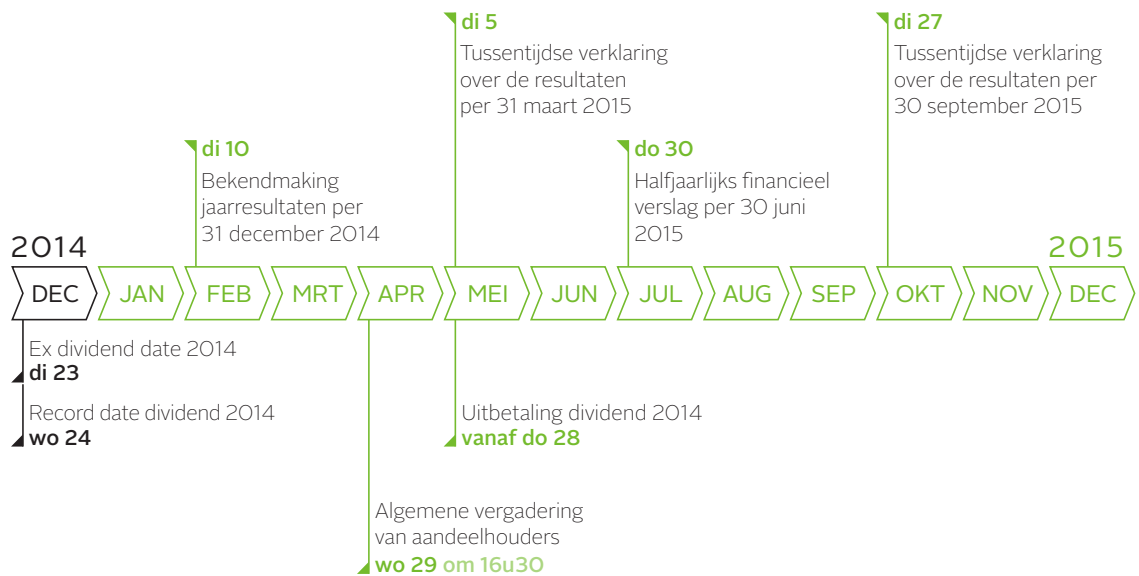
VastNed Offices Benelux Holding bv en Belle Etoile nv (beide ondernemingen finaal gecontroleerd door NSI nv) hebben, bij toepassing van artikel 14 en 29 van de wet van 2 mei 2007 op de Openbaarmaking van Belangrijke Deelnemingen in beursgenoteerde bedrijven, op 14 oktober 2011 en 19 oktober 2011 een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

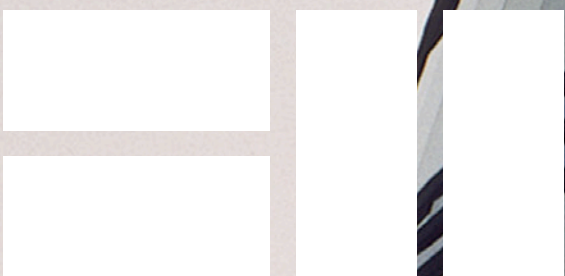
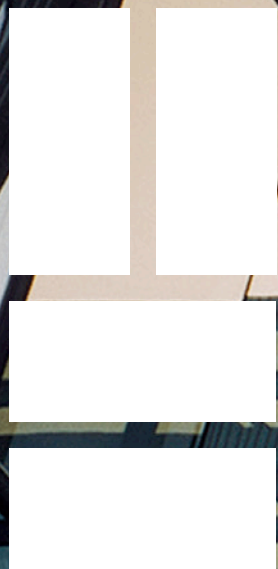
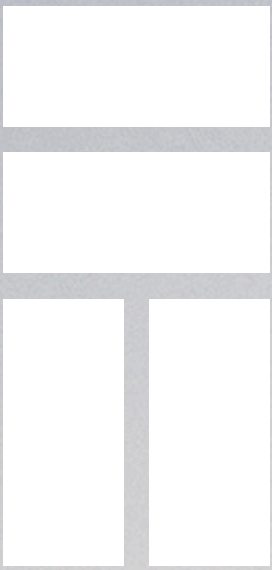
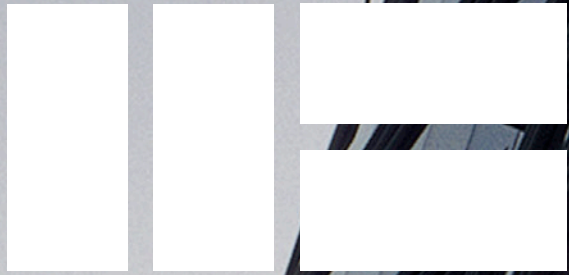
Bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingenwet van 1 april 2007 hebben VastNed Offices Benelux Holding bv en Belle Etoile nv per 1 september 2014 aan de FSMA meegedeeld dat zij in onderling overleg handelen en samen meer dan 30% van de aandelen van Intervest Offices & Warehouses nv houden.

Herentals Logistics 2



FINANCIËLE KALENDER 2015





VASTGOEDVERSLAG

Samenstelling van de portefeuille

Overzicht van de portefeuille

Waardering van de portefeuille door
de vastgoeddeskundigen

Beschrijving van de kantorenportefeuille

Beschrijving van het logistiek vastgoed

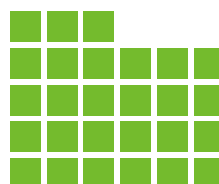
Mechelen Business Tower

SAMENSTELLING VAN DE PORTEFEUILLE

Totale verhuurbare oppervlakte

674.156 m²

2013: 604.428 m²



+ 11%
Verhuurbare oppervlakte

■ = 25.000 m²

Op 31 december 2014 heeft de vastgoedportefeuille een oppervlakte van 674.156 m² (604.428 m² op 31 december 2013).

31 december 2014

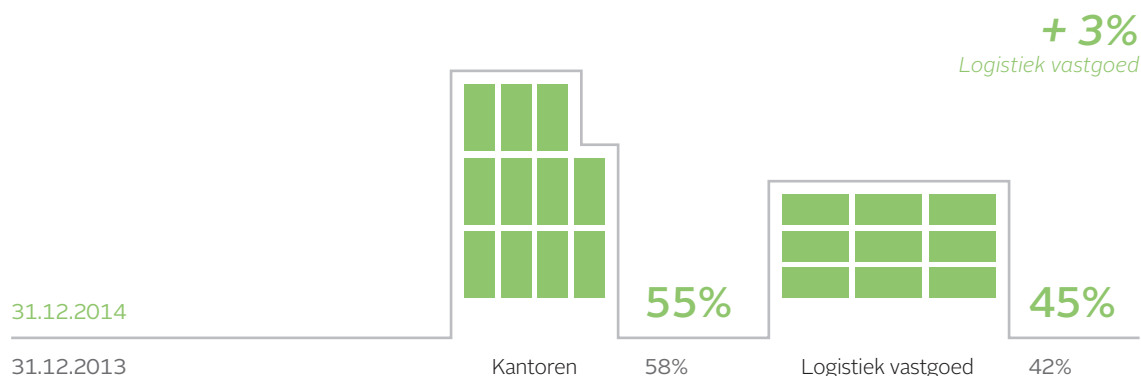
Regio's	Oppervlakte kantoren (m ²)	Oppervlakte opslag en andere (m ²)	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)	Commerciële huurinkomsten /jaar (€ 000)	Commerciële huurinkomsten + huurleegstand /jaar (€ 000)	Bezettingsgraad (%)
Kantoren							
Brussel	82.569	4.912	122.702	125.770	11.404	12.954	88%
E 19 (incl. Mechelen)	99.674	14.549	169.981	174.230	12.511	15.778	79%
Antwerpen	26.219	1.746	40.283	41.290	3.339	3.920	85%
Totaal kantoren	208.462	21.207	332.966	341.290	27.254	32.652	83%
Logistiek vastgoed							
Antwerpen (incl. Mechelen) (A12, E19)	7.684	162.208	108.775	111.494	7.125	8.237	87%
Antwerpen-Luik (E313)	14.851	228.158	148.438	152.149	10.847	11.371	95%
Brussel	5.526	26.060	19.297	19.780	1.330	1.547	86%
Totaal logistiek vastgoed	28.061	416.426	276.510	283.423	19.302	21.155	91%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	236.523	437.633	609.476	624.713	46.556	53.807	87%

De toename van de totale verhuurbare oppervlakte met 69.728 m² of 12% ten opzichte van jaareinde 2013 is enerzijds het gevolg van de verwerving van de logistieke site in Oplabbek en anderzijds de verkoop van het semi-industrieel pand in Meer.

Aard van de portefeuille

Per 31 december 2014 bestaat de portefeuille voor 55% uit kantoren en 45% uit logistiek vastgoed, wat een doelbewuste verschuiving is in het kader van de strategie van de vennootschap ten opzichte van de situatie op 31 december 2013 (58% kantoren en 42% logistiek

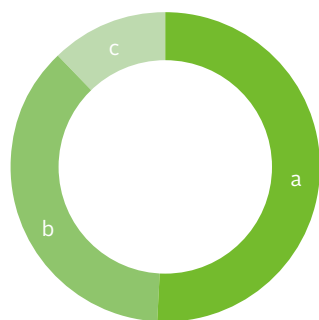
vastgoed). Dit wordt voornamelijk verklaard door de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek in december 2014 en de daling van de reële waarde van de kantorenportefeuille.



Geografische spreiding van de portefeuille

Kantoren

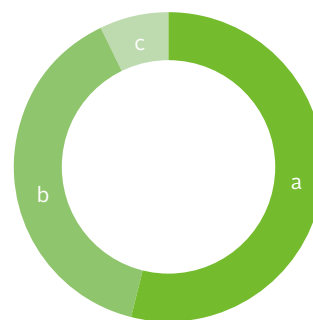
De as Antwerpen-Brussel is nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België. De volledige kantorenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses situeert zich in deze regio.



a	E19 (incl. Mechelen)	51%
b	Brussel	37%
c	Antwerpen	12%

Logistiek vastgoed

93% van de logistieke portefeuille bevindt zich op de assen Antwerpen-Mechelen (E19 en A12) en Antwerpen-Luik (E313) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 7% van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel. Ten opzichte van 31 december 2013 is het aandeel van logistieke gebouwen op de as Antwerpen-Luik met 6% toegenomen door de verwerving van de site in Opglabbeek.

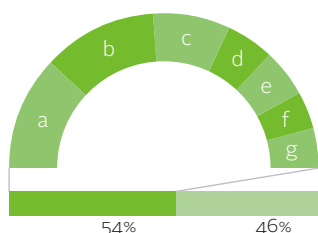


a	Antwerpen- Luik (E313, E34, E314)	54%
b	Antwerpen-Mechelen (A12, E19)	39%
c	Brussel	7%

Sectorale spreiding van de portefeuille

Kantoren

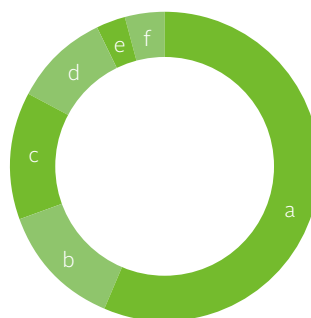
De huurders zijn goed verspreid over een groot aantal verschillende economische sectoren, wat het risico op aanzienlijke leegstand reduceert in geval van lagere conjunctuur die sommige sectoren harder zou kunnen treffen.



a	18%	Technologie, onderzoek en ontwikkeling
b	17%	(Bio)Medische sector
c	10%	Handel
d	4%	Auto-industrie
e	3%	Financiële dienstverlening
f	1%	Bouw
g	1%	Mail en telecommunicatie
	46%	Andere diensten

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.



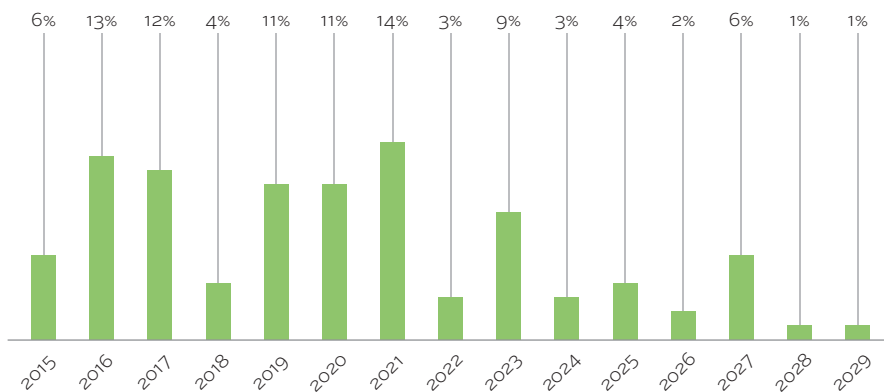
a	56%	Logistiek
b	13%	Handel
c	13%	Productiebedrijven
d	10%	(Bio)Medische sector
e	3%	Auto-industrie
f	5%	Andere diensten

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. Slechts 6% van de contracten heeft, op basis van de jaarhuur, een eindvervaldatum in het komende jaar. Er lopen met de meeste van deze huurders nu reeds gesprekken en onderhandelingen voor de verlenging van de overeenkomsten. In 2016 komt 13% op eindvervaldatum, voornamelijk door het aflopen van de contracten van Deloitte in Diegem (8%) en door het einde van Neovia in Houthalen (2%). Begin 2015 is Interinvest Offices & Warehouses tot een akkoord gekomen met Deloitte om

de vertrekdatum voor de 3 betreffende gebouwen samen te laten vallen en vast te leggen op 31 december 2016. Hierdoor is de datum waarop de gebouwen beschikbaar zullen zijn voor verhuur duidelijk en kan gestart worden met de concrete commercialisatie van de site.

In 2017 komt 12% op eindvervaldatum, voornamelijk door het einde van Fiege in Puurs (5%) en PGZ in Wommelgem (3%).



Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

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

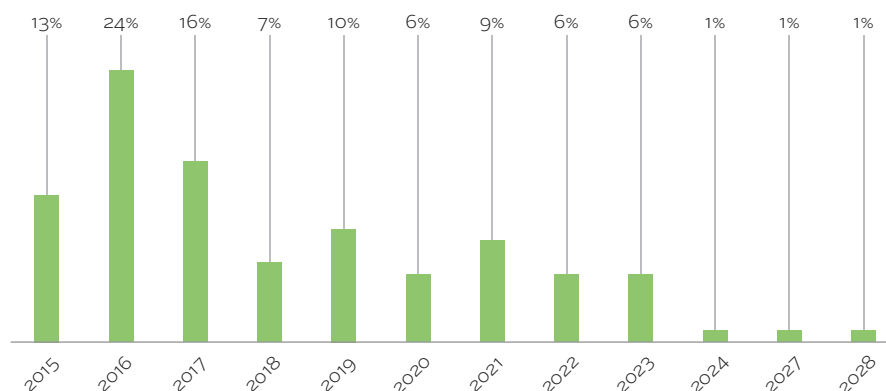
De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2014 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario dat verder wordt geanalyseerd en toegelicht in de hiernavolgende grafieken.

In 2014 heeft de vennootschap huurovereenkomsten verlengd met enkele belangrijke huurders waardoor de eerste tussentijdse vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille verschuift.

- Hewlett-Packard Belgium (6%) in Mechelen heeft een huurovereenkomst gesloten die ingaat na het aflopen van de bestaande overeenkomst van onroerende leasing in maart 2016. De nieuwe overeenkomst loopt tot 2025, met breakopties in 2019 en 2022.

- Nike Europe (5%) in Herentals Logistics 2 heeft een overeenkomst gesloten om de tussentijdse vervaldatum te annuleren zodat de overeenkomst nu een vaste looptijd heeft deels tot 2018 en deels tot 2019.
- CEVA Logistics Belgium (3%) in Boom Krekelenberg heeft een overeenkomst gesloten om een tussentijdse vervaldatum in 2014 te annuleren zodat de eerstvolgende tussentijdse vervaldatum nu valt in 2016.
- Sofidel Benelux (1%) in Duffel Stocletlaan heeft een overeenkomst gesloten voor 12 jaar met een tussentijdse vervaldag in 2022.

In 2016 komt 24% van de contracten op tussentijdse- of eindvervaldatum, waarvan 15% in de kantorenportefeuille en 9% in het logistiek vastgoed. Een groot deel daarvan heeft te maken met het aflopen van de contracten van Deloitte in Diegem, gezien dit 8% van de totale portefeuille uitmaakt. Voor de overige contracten op tussentijdse of eindvervaldatum (7% in de kantorenportefeuille verspreid over verschillende kleinere huurcontracten en 9% in de logistieke portefeuille) worden met verschillende huurders nu reeds gesprekken en onderhandelingen gevoerd voor de verlenging van de overeenkomsten en/of worden verhuismogelijkheden binnen de portefeuille bestudeerd.

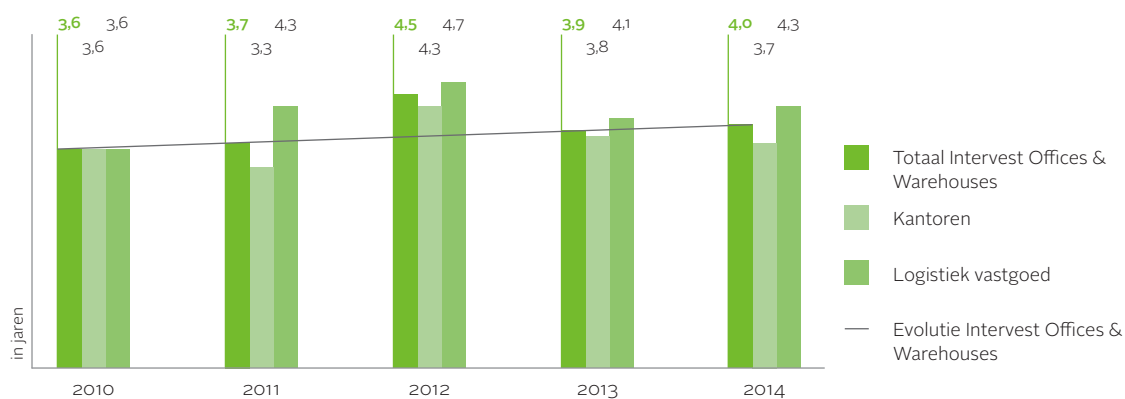


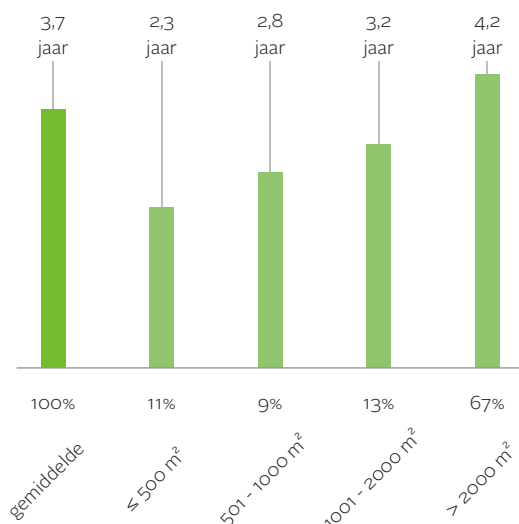
Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de volledige portefeuille

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

De gemiddelde looptijd tot eerstvolgende opzegdatum bedraagt op 31 december 2014 4,0 jaar (3,9 jaar op

31 december 2013). Voor kantoren is er een daling van 3,8 naar 3,7 jaar en voor het logistiek vastgoed een toename van 4,1 naar 4,3 jaar, voornamelijk door de verwerving van de site in Opglabbeek en door de verlenging van een aantal overeenkomsten in 2014 (Nike Europe in Herentals en CEVA Logistics Belgium in Boom).

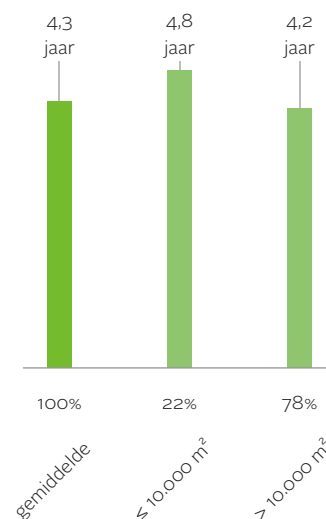




Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

Op 31 december 2014 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 3,7 jaar ten opzichte van 3,8 jaar op 31 december 2013. Voor oppervlakten groter dan 2.000 m² is dit 4,2 jaar ten opzichte van 4,4 jaar op 31 december 2013.

Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde huurperiode tot de eerstvolgende vervalddag 3,7 jaar op 31 december 2014 ten opzichte van 3,8 jaar op 31 december 2013. 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 kantorenportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de recurrente huurinkomstenstroom, ligt de eerstvolgende vervalddag (per 1 januari 2015) gemiddeld pas over 4,2 jaar.



Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed

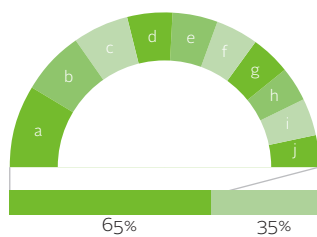
Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten 4,3 jaar ten opzichte van 4,1 jaar op 31 december 2013.

Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervalddag 4,3 jaar op 31 december 2014, ten opzichte van 4,1 jaar op 31 december 2013. Deze stijging heeft voornamelijk te maken met de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek in december 2014.

Voor grote huurders (boven 10.000 m² opslagruimte) ligt deze over 4,2 jaar (3,6 jaar op 31 december 2013). Deze stijging is enerzijds het gevolg van de verwerving van de site in Opglabbeek en anderzijds van het verlengen van de overeenkomsten met Nike Europe in Herentals, met CEVA Logistics Belgium in Boom in het eerste kwartaal van 2014 en Sofidel Benelux in Duffel. Het aandeel van de huurders boven 10.000 m² is toegenomen van 77% op 31 december 2013 tot 78% op 31 december 2014.

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

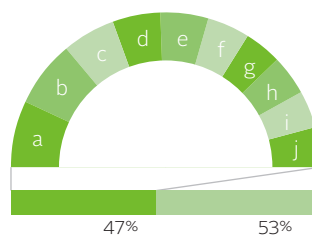
Risicospreiding van gebouwen naar omvang²²



a	14%	Mechelen Campus
b	10%	Intercity Business Park
c	8%	Herentals Logistics 1, 2 en 3
d	6%	Woluwe Garden
e	6%	Oevel 1, 2 en 3
f	5%	Opglabbeek
g	5%	Puurs
h	4%	Mechelen Business Tower
i	4%	Wilrijk Neerland 1 en 2
j	3%	Gateway House

35% Overige

Risicospreiding naar huurders²³



a	8%	Deloitte
b	8%	PricewaterhouseCoopers
c	6%	Hewlett-Packard Belgium
d	5%	Nike Europe
e	5%	Fiege
f	4%	Covidien
g	3%	UTi Belgium
h	3%	Biocartis
i	3%	PGZ Retail Concept
j	2%	CEVA Logistics Belgium

53% Overige

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 58.107 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.

Huurders a, b, c en h (25%) behoren tot het kantoorsegment. Huurders d tot en met g en i en j (22%) tot het logistieke segment.

De huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn verspreid over 185 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 47% van de huurinkomsten en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns.

²² Rangschikking volgens de waarde van de gebouwen.

²³ Rangschikking volgens jaarhuur.

Gemiddelde looptijd van de portefeuille – risicobeheersing

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

In 2014 zijn in totaal 61 contracten op vervaldatum gekomen (einde contract of tussentijdse vervalddag). Hiervan zijn 52 contracten verlengd of 85%, wat een stijging inhoudt ten aanzien van 2013 toen 61% verlengd werd. In huurinkomsten gerekend, is het percentage dat verlengd is hoger, met name 88% terwijl dit in 2013 81% bedroeg.

- Specifiek voor 2014 zijn 19 contracten op een eerste vervalddag gekomen (31 in 2013). Hiervan heeft slechts 16% opgezegd (met name 3 huurders op een totaal van 19 huurders). Dit is lager dan in 2013 (12 op 31 huurders of 39%). In huurinkomsten gerekend is het percentage dat opgezegd heeft slechts 15%, terwijl dit in 2013 nog 26% bedroeg.
- In 2014 zijn er 35 contracten op tweede of latere vervalddag gekomen. Hiervan heeft slechts 14% opgezegd (5 op een totaal van 35 contracten) of slechts 10% o.b.v. de huurinkomsten. In 2013 zijn 38% van de contracten die op tweede of latere vervalddag gekomen zijn, opgezegd (15 van de 39 contracten), of 11% o.b.v. huurinkomsten.
- Bij de huurders wiens huurovereenkomst contractueel ten einde is gekomen in 2014 zijn 6 van de 7 huurovereenkomsten verlengd (90% op basis van huurinkomsten). Voor 2013 was dit 6 van de 10 huurovereenkomsten of 69% op basis van huurinkomsten.

De vermelde cijfers geven een indicatie dat de markt in 2014 beter gepresteerd heeft vergeleken met 2012 en 2013, maar dat de markt nog steeds erg competitief is.

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 verhuurbedeid 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 2014 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.

OVERZICHT VAN DE PORTEFEUILLE

Totale portefeuille	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012 ²⁴	31.12.2011	31.12.2010
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	609.476	580.709	581.280	581.305	526.680
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	624.713	595.226	595.812	595.919	539.929
Lopende huren (€ 000)	46.556	43.499	45.359	43.651	39.453
Rendement op investeringswaarde (%)	7,50%	7,3%	7,6%	7,3%	7,3%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	53.807	50.868	52.674	50.576	46.586
Rendement bij volledige verhuring op investeringswaarde (%)	8,60%	8,5%	8,8%	8,5%	8,6%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	674.156	604.428	614.308	627.096	535.420
Bezettingsgraad (%)	87%	86%	86%	86%	85%

Per segment

Kantoren	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012 ²⁵	31.12.2011	31.12.2010
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	332.966	337.503	351.854	370.410	363.356
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	341.290	345.940	360.650	379.670	372.440
Lopende huren (€ 000)	27.254	26.902	28.344	27.450	28.186
Rendement op investeringswaarde (%)	8,00%	7,8%	7,9%	7,2%	7,6%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	32.652	32.693	33.544	32.805	33.178
Rendement bij volledige verhuring op investeringswaarde (%)	9,60%	9,5%	9,3%	8,6%	8,9%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	229.669	229.669	231.109	231.109	231.109
Bezettingsgraad (%)	83%	82%	85%	84%	85%

Logistiek vastgoed	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	276.510	243.206	229.426	210.895	163.324
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	283.423	249.286	235.162	216.249	167.489
Lopende huren (€ 000)	19.302	16.597	17.015	16.201	11.267
Rendement op investeringswaarde (%)	6,80%	6,7%	7,2%	7,5%	6,7%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	21.155	18.175	19.130	17.771	13.408
Rendement bij volledige verhuring op investeringswaarde (%)	7,50%	7,3%	8,1%	8,2%	8,0%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	444.487	374.759	383.199	395.987	304.311
Bezettingsgraad (%)	91%	91%	89%	91%	84%

24 Deze tabel is een momentopname op 31 december van ieder boekjaar. Op 31 december 2012 was de nieuwe huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden verwerkt in de waarde van de vastgoedbeleggingen, echter nog niet in de lopende huren aangezien het huurcontract pas gestart is op 1 januari 2013. De lopende huren, aangepast voor het nieuwe huurcontract, zouden € 44,7 miljoen bedragen hebben waardoor het rendement van de vastgoedportefeuille zou neergekomen zijn op 7,5% op 31 december 2012. De lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand, zouden na aanpassing voor het nieuwe huurcontract € 52,0 miljoen bedragen hebben wat een rendement bij volledige verhuring van 8,7% gegenereerd zou hebben op 31 december 2012.

25 Deze tabel is een momentopname op 31 december van ieder boekjaar. Op 31 december 2012 was de nieuwe huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden verwerkt in de waarde van de vastgoedbeleggingen, echter nog niet in de lopende huren aangezien het huurcontract pas gestart is op 1 januari 2013. De lopende huren, aangepast voor het nieuwe huurcontract, zouden € 27,7 miljoen bedragen hebben waardoor het rendement van de kantorenportefeuille zou neergekomen zijn op 7,7% op 31 december 2012. De lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand, zouden na aanpassing voor het nieuwe huurcontract € 32,9 miljoen bedragen hebben wat een rendement bij volledige verhuring van 9,1% gegenereerd zou hebben op 31 december 2012.

Op 31 december 2014
bedraagt het huurrendement van
de totale portefeuille 7,5%.

Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 7,5% naar 8,5% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 72 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6% tot circa 53%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 7,5% naar 6,5% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 95 miljoen of 16%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6% tot circa 40%.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses is met 1% toegenomen ten opzichte van 31 december 2013 en bedraagt 87%. De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses gedurende de 10-jarige periode van 2005 tot 2014 is 88% met als maximum 94% (op 31 december 2008) en als minimum 82% (op 31 december 2005).

+ 1%
Bezettingsgraad

Bezettingsgraad op 31 december



WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE DOOR DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van Interinvest Offices & Warehouses is op 31 december 2014 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door Jérôme Lits
- Stadim, vertegenwoordigd door Philippe Janssens.

Schatter	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	366.741	375.910
Stadim	242.735	248.803
Totaal	609.476	624.713

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 de markt, de locatie en enkele karakteristieken van het onroerend goed.

- **De markt:**
 - vraag en aanbod van huurders en kopers van vergelijkbaar onroerend goed
 - ontwikkeling rendementen
 - inflatieverwachting
 - huidige rentestand en verwachtingen m.b.t. de renteontwikkeling.
- **Het onroerend goed:**
 - gebruiks- en andere lasten
 - bouwaard en kwaliteitsniveau
 - staat van onderhoud
 - leeftijd
 - locatie en representatie
 - huidige en eventuele alternatieve gebruiksmogelijkheden.
- **De 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.

Vervolgens zijn er 3 belangrijke waarderingsmethoden die gehanteerd worden: actualisatie van de geschatte huurinkomsten, eenheidsprijzen en discounted cash flow analysis.

- **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.

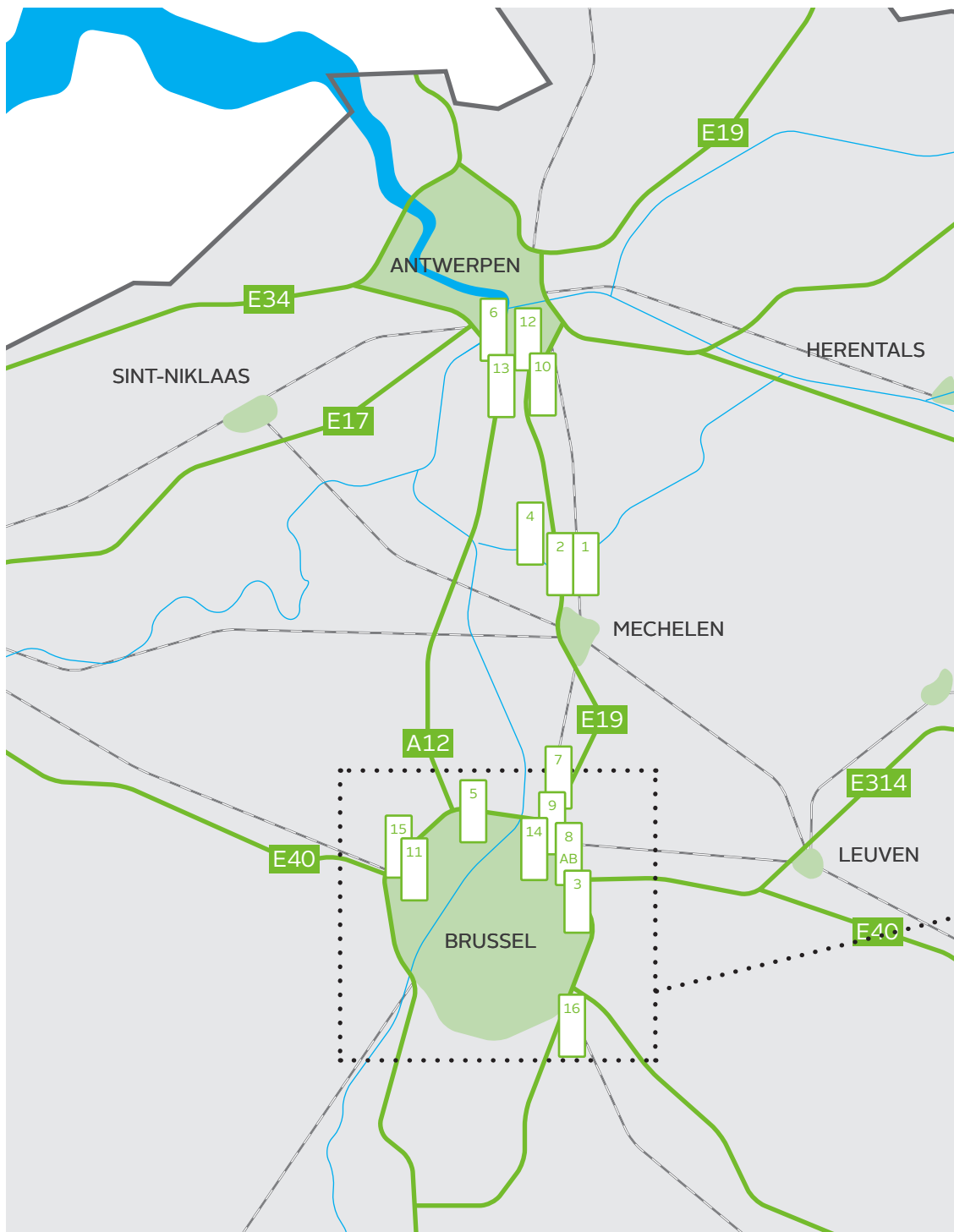
- **Eenheidsprijzen**

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**

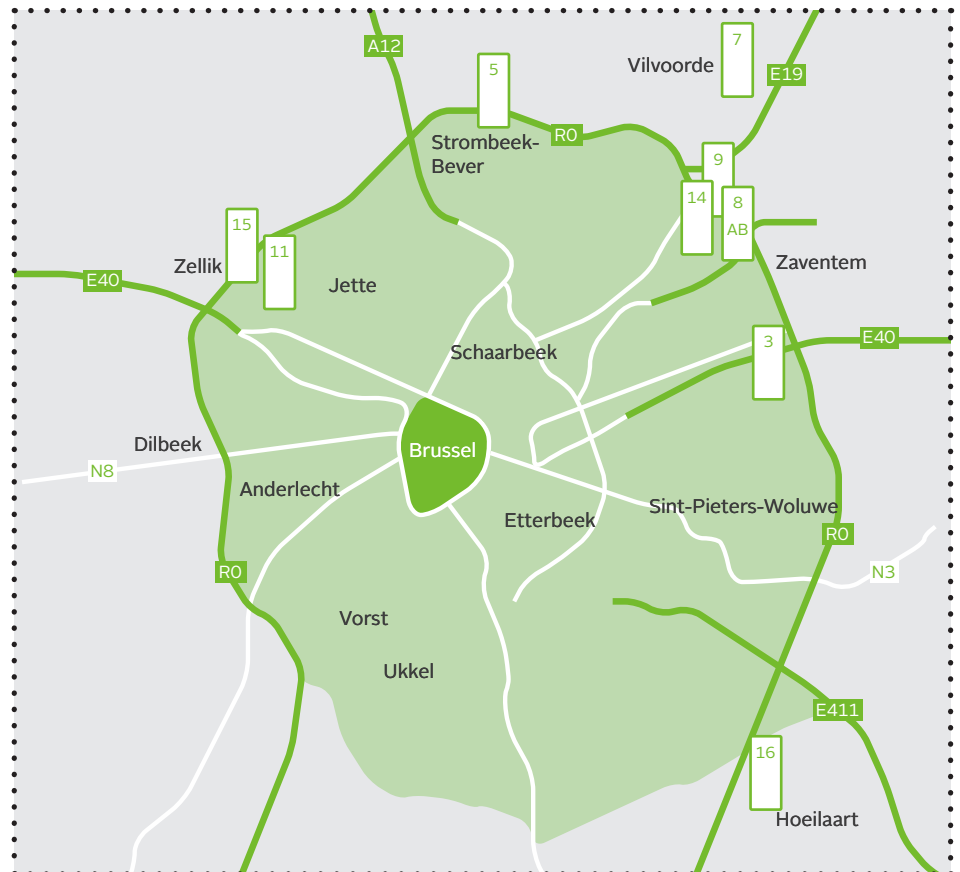
De investeringswaarde wordt berekend op basis van de geactualiseerde waarde van de netto toekomstige huuropbrengsten van elke eigendom. Zo wordt per eigendom rekening gehouden met de jaarlijks te verwachten kosten en provisies, de lopende huurovereenkomsten, de realisatietermijn van de (ver) bouwwerken, hun weerslag op de effectieve inning van de huurgelden. Deze inkomstenstroom, evenals de herverkoopwaarde exclusief transactiekosten, wordt geactualiseerd (discounted cash flow) op basis van de interestvoeten op de kapitaalmarkten, en vermeerderd met een marge, eigen aan de specifieke vastgoedbelegging (liquiditeitsmarge). De impact van wijzigende rentevoeten en te verwachten inflatie wordt aldus op conservatieve wijze mee verrekend in de schatting.

Ligging van de kantoren in België



26 Rangschikking volgens oppervlakte van de gebouwen.

Ligging van de kantoren in de Brusselse periferie



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

1. Mechelen Campus



Schaliënhoevedreef 20 A - J en T
2800 Mechelen

Oppervlakte
Bouwjaar

58.107 m²
2000 - 2007

Borealis Polymers, Cochlear, Viabuild, ON Semiconductor Belgium, Kofax, Endemol België, MC-Square Belgium, Imperial Tobacco Belgium, Basic-Fit, Sungard Benelux, Haskoning DHV Belgium, LBC Belgium Holding, S.W.I.F.T., Planon, Meeza Mechelen, Quares, Crossroad Consulting, Prosource, AFAS, Winx, Rens Accountants, Pebble Media, Fischer, ...

2. Intercity Business Park



Generaal De Wittelaan 9 - 21
2800 Mechelen

Oppervlakte
Bouwjaar

42.542 m²
1993 - 2000

Biocartis, SGS Belgium, Galapagos, LabCorp, FANUC Robotics Benelux, Trilux, KBC Bank, Electro Rent Europe, Hammer, PAB Benelux, Logins, SMA Benelux, Info Support, Intersafe Belgium, c-Quilibrium (E-Spot), SDL Trisoft, Oldelft Benelux, De'Longhi Benelux, Keyence International, MC-Bauchemie, Van Gansewinkel, CEWE Belgium, ...

3. Woluwe Garden



Woluwedal 18-22
1932 Sint-Stevens-Woluwe

Oppervlakte
Bouwjaar

24.460 m²
2000

PricewaterhouseCoopers

4. Mechelen Business Tower



Blarenberglaan 2C
2800 Mechelen

Oppervlakte
Bouwjaar

13.574 m²
2001

Hewlett-Packard Belgium

5. Brussels 7



Nijverheidslaan 1 - 5 / Ringlaan 39
1853 Strombeek - Bever

Oppervlakte
Bouwjaar

11.182 m²
1999 - 2002

Whirlpool, Staples, Keyrus, Modero Brussel, Exertum,
Thalia Retail Management

6. Gateway House



Brusselstraat 59 /
Montignystraat 80
2018 Antwerpen

Oppervlakte
Bouwjaar
Renovatiejaar

11.171 m²
1993 - 1994
2003

Kuwait Petroleum, DLA Piper, Apcoa Belgium,
Karel de Grote Hogeschool, Idit

7. 3T Estate



Luchthavenlaan 25
1800 Vilvoorde

Oppervlakte
Bouwjaar

8.904 m²
1998

Ingram Micro, Fleet Logistics Belgium, Tempo-Team, SD Worx,
Health Connect, Manpower

8A. Diegem Campus 2



Berkenlaan 8a
1831 Diegem

Oppervlakte
Bouwjaar

8.840 m²
2000

Deloitte

8B. Diegem Campus 1



Berkenlaan 8b
1831 Diegem

Oppervlakte
Bouwjaar

8.792 m²
2001 - 2002

Deloitte

9. Park Station



Woluwelaan 148 - 150
1831 Diegem

Oppervlakte
Bouwjaar

8.782 m²
2000

EURid, CED België, RAM Mobile Data

10. De Arend



Prins Boudewijnlaan 45 - 49
2650 Edegem

Oppervlakte
Bouwjaar

6.929 m²
1997

Technicolor, Euromex, Cheops Technology, Nedelko Belgium

11. Inter Acces Park



Pontbeekstraat 2 & 4
1700 Dilbeek (Groot- Bijgaarden)

Oppervlakte
Bouwjaar

6.391 m²
2000

B-Bridge, Amplifon, Edwards Lifesciences, Mitiska, ING, Systech, Phadia, Sabre, Commercial Finance Group, KBC Bank, Allegion, Rooryck & Co

12. Sky Building



Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

Oppervlakte	5.727 m ²
Bouwjaar	1988
Renovatiejaar	2006

LeasePlan Fleet Management, Nationale Borg-Maatschappij, VTG, SKS, CWT Belgium, Royal & Sun Alliance Insurance, Bruid Media, Givi Group

13. Aartselaar



Kontichsesteenweg 54
2630 Aartselaar

Oppervlakte	4.138 m ²
Bouwjaar	2000

Invensys Systems

14. Hermes Hills



Berkenlaan 6
1831 Diegem

Oppervlakte
Bouwjaar

3.672 m²
1990

Deloitte

15. Exiten



Zuiderlaan 91
1731 Zellik

Oppervlakte
Bouwjaar

3.628 m²
2002

Gras Savoye Belgium, Rexel Belgium, ifm Electronic Belgium

16. Park Rozendal



Terhulpssteenweg 6A
1560 Hoeilaart

Oppervlakte	2.830 m ²
Bouwjaar	1994
Renovatiejaar	2006

Mylan, Systemex

Cochlear, Mechelen Campus



Ligging van het logistiek vastgoed in België



27 Rangschikking volgens oppervlakte van de gebouwen.

- | | | | |
|----|-------------------------|----|---------------------------|
| 1A | Herentals Logistics 1 | 8 | Wommelgem Koralenhoeve |
| 1B | Herentals Logistics 2 | 9 | Duffel Stocletlaan |
| 1C | Herentals Logistics 3 | 10 | Huizingen |
| 2 | Opglabbeek | 11 | Mechelen Oude Baan |
| 3A | Oevel 1 + 3 | 12 | Aartselaar |
| 3B | Oevel 2 | 13 | Duffel Notmeir |
| 4 | Puurs | 14 | Schelle |
| 5 | Wilrijk Neerland 1 en 2 | 15 | Merchtem |
| 6 | Houthalen | 16 | Berchem Technology Center |
| 7 | Boom Krekelenberg | 17 | Ragheno |

1A. Herentals Logistics 1



Atealaan 34b
2200 Herentals

Oppervlakte kantoren	2.338 m ²
Oppervlakte opslaghal	15.008 m ²
Bouwjaar	1977
Renovatiejaar	2010-2012

Yusen Logistics, Kreate

1B. Herentals Logistics 2



Atealaan 34c
2200 Herentals

Oppervlakte kantoren	2.136 m ²
Oppervlakte opslaghal	48.776 m ²
Bouwjaar	2008 en 2011

Nike Europe

1C. Herentals Logistics 3



Atealaan 34b
2200 Herentals

Grondreserve 32.100 m²

Het 3D-beeld hierbij weergegeven is een artist impression van hoe dit project er in de toekomst kan uitzien.

2. Opglabbeek



Weg naar Zwartberg 231
3660 Opglabbeek

Oppervlakte kantoren 2.549 m²
Oppervlakte opslaghal 74.893 m²
Bouwjaar 1999-2012

Covidien, LDM, DHL

3A. Oevel 1 en 3



Nijverheidsstraat 11
2260 Oevel

Oppervlakte kantoren 2.044 m²
Oppervlakte opslaghal 26.875 + 5036 m²
Bouwjaar 2007-2013

UTi Belgium, Seal For Life Industries

3B. Oevel 2



Nijverheidsstraat 9
2260 Oevel

Oppervlakte kantoren 3.233 m²
Oppervlakte opslaghal 8.946 m²
Renovatiejaar 2004

Estée Lauder

4. Puurs



Koning Leopoldlaan 5
2870 Puurs

Oppervlakte kantoren 1.657 m²
Oppervlakte opslaghal 41.877 m²
Bouwjaar 2001

Fiege

5. Wilrijk Neerland 1 en 2



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

Oppervlakte kantoren 1.116 m²
Oppervlakte opslaghal 28.423 m²
Bouwjaar 1986 en 1989
Renovatiejaar 2013 (Neerland 1)

Peugeot, Transports Cordier, Dockx Logistics

6. Houthalen



Europark 1026
3530 Houthalen

Oppervlakte kantoren 740 m²
Oppervlakte opslaghal 26.255 m²
Bouwjaar 2001

Neovia Logistic Services International

7. Boom Krekelenberg



Industrieweg 18
2850 Boom

Oppervlakte kantoren 787 m²
Oppervlakte opslaghal 23.934 m²
Bouwjaar 2000

CEVA Logistics Belgium

8. Wommelgem Koralenhoeve



Koralenhoeve 25
2160 Wommelgem

Oppervlakte kantoren 1811 m²
Oppervlakte opslaghal 22.369 m²
Bouwjaar 1998

PGZ Retail Concept

9. Duffel Stocletlaan



Stocletlaan 23
2570 Duffel

Oppervlakte kantoren 226 m²
Oppervlakte opslaghal 23.160 m²
Bouwjaar 1998

Iron Mountain Belgium, Sofidel Benelux

10. Huizingen



Gustave Demeurslaan 69 - 71
1654 Huizingen

Oppervlakte kantoren
Oppervlakte opslaghal
Bouwjaar

2.105 m²
15.373 m²
1987 - 1993 (nadien meerdere renovaties)

Pharma Logistics (DHL)

11. Mechelen Oude Baan



Oude Baan 12
2800 Mechelen

Oppervlakte kantoren
Oppervlakte opslaghal
Bouwjaar
Renovatiejaar

411 m²
14.930 m²
1999
2004

Pharma Logistics (DHL), DHL Freight Belgium

12. Aartselaar



Dijkstraat 1A
2630 Aartselaar

Oppervlakte kantoren 939 m²
Oppervlakte opslaghal 8.926 m²
Bouwjaar 1994

Party Rent / Expo Rent

13. Duffel Notmeir



Walemstraat 94
2570 Duffel

Oppervlakte kantoren 228 m²
Oppervlakte opslaghal 8.986 m²
Bouwjaar 1995

Reynaers Aluminium

14. Schelle



Molenberglei 8
2627 Schelle

Oppervlakte kantoren	1.728 m ²
Oppervlakte opslaghal	6.595 m ²
Bouwjaar	1993

Meiko Europe, Vereniging voor Verkeersveiligheid, SD Worx

15. Merchtem



Preenakker 20
1785 Merchtem

Oppervlakte kantoren	1.075 m ²
Oppervlakte opslaghal	6.193 m ²
Bouwjaar	1992 (uitbreiding in 2002)

WAMO (ZEB)

16. Berchem Technology Center



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

Oppervlakte kantoren 2.346 m²
Oppervlakte opslaghal 4.494 m²
Bouwjaar 1992

Brico Belgium, Vlaamse Gemeenschapscommissie, Jiholabo, Galy Sport

17. Mechelen Ragheno



Dellingstraat 57
2800 Mechelen

Oppervlakte kantoren 592 m²
Oppervlakte opslaghal 5.377 m²
Bouwjaar 1998 (uitbreiding in 2010)

ThyssenKrupp Otto Wolff



FINANCIIEEL VERSLAG

Index

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Geconsolideerd globaalresultaat

Geconsolideerde balans

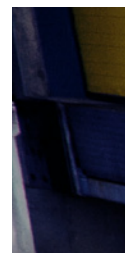
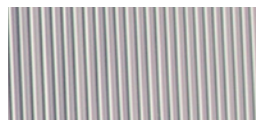
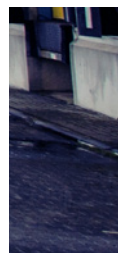
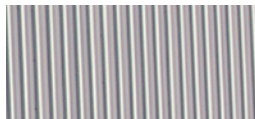
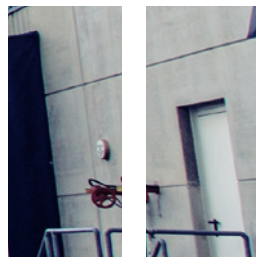
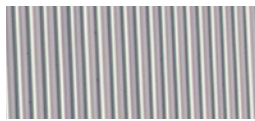
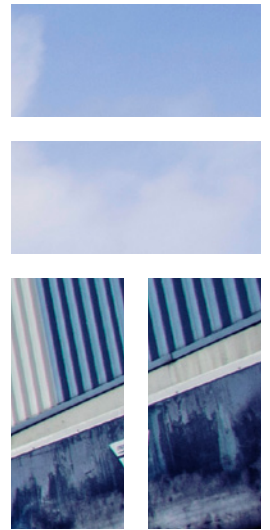
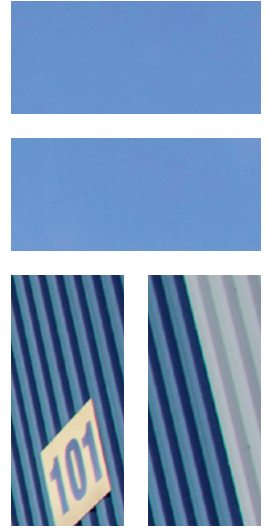
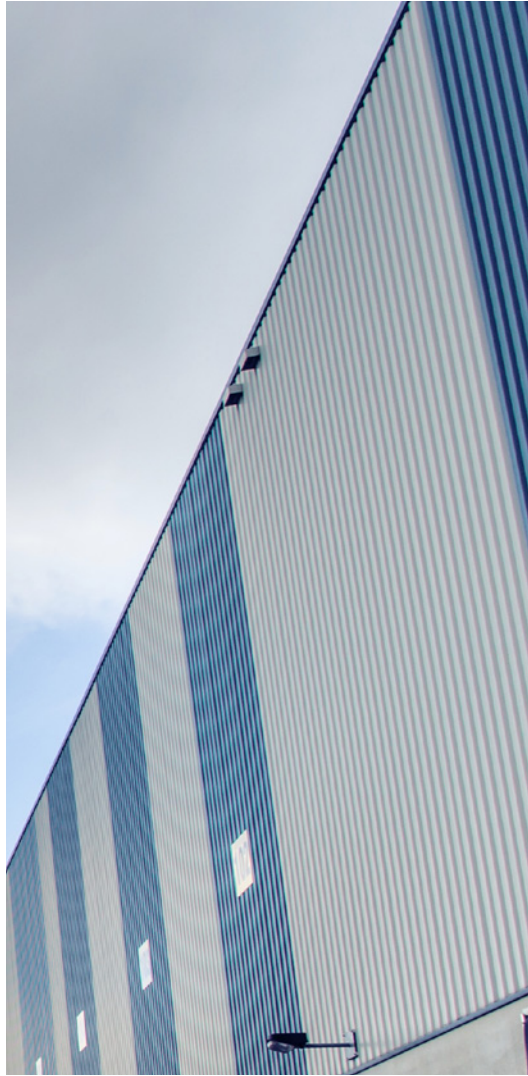
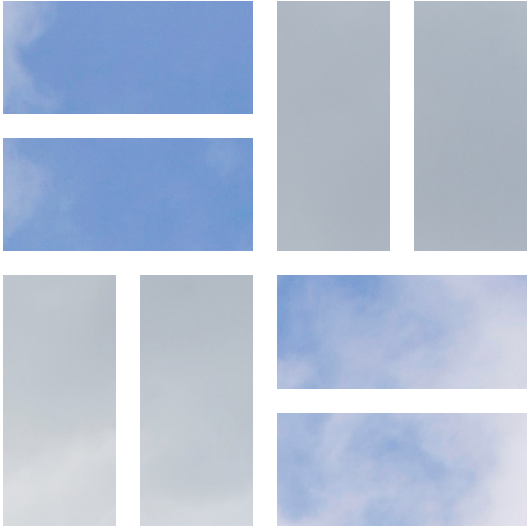
Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

Verslag van de commissaris

Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses nv



INDEX

Geconsolideerde winst- en verliesrekening	142	Toelichting 12. Belastingen	165
		Toelichting 13. Aantal aandelen en resultaat per aandeel	165
Geconsolideerd globaalresultaat	143	Toelichting 14. Vaste activa: vastgoedbeleggingen	168
		Toelichting 15. Vlottende activa	170
Geconsolideerde balans	144	Toelichting 16. Eigen vermogen	172
		Toelichting 17. Voorzieningen	176
Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	146	Toelichting 18. Kortlopende verplichtingen	176
		Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden	177
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	148	Toelichting 20. Financiële instrumenten	180
		Toelichting 21. Berekening schuldgraad	184
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	149	Toelichting 22. Verbonden partijen	184
Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen	149	Toelichting 23. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	185
Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving	149	Toelichting 24. Fusies en gelijkgestelde verrichtingen	185
Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie	156	Toelichting 25. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	186
Toelichting 4. Vastgoedresultaat	157	Toelichting 26. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen	186
Toelichting 5. Vastgoedkosten	159	Toelichting 27. Gebeurtenissen na balansdatum	187
Toelichting 6. Algemene kosten	161		
Toelichting 7. Personeelsbeloningen	162		
Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	163	Verslag van de commissaris	188
Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	163		
Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat	164	Enkelvoudige jaarrekening	
Toelichting 11. Netto interestkosten	164	Intervest Offices & Warehouses nv	190

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

in duizenden €	Toelichting	2014	2013
Huurinkomsten	4	40.037	39.914
Met verhuur verbonden kosten	4	-22	4
NETTOHUURRESULTAAT		40.015	39.918
Recuperatie van vastgoedkosten	4	982	1.269
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	8.636	8.880
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling		-217	-379
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-8.636	-8.880
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	132	182
VASTGOEDRESULTAAT		40.912	40.990
Technische kosten	5	-997	-721
Commerciële kosten	5	-209	-188
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-771	-777
Beheerskosten van het vastgoed	5	-2.406	-2.400
Andere vastgoedkosten	5	-49	-104
Vastgoedkosten		-4.432	-4.189
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		36.480	36.801
Algemene kosten	6	-1.664	-1.243
Andere operationele opbrengsten en kosten		72	47
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		34.888	35.605
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-589	1.947
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-5.198	5.465
Ander portefeuilleresultaat	10	-616	429
OPERATIONEEL RESULTAAT		28.485	43.446
Financiële opbrengsten		61	209
Netto interestkosten	11	-11.856	-11.207
Andere financiële kosten		-20	-6
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	-344	2.166
Financiële resultaat		-12.159	-8.838
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		16.326	34.608
Belastingen	12	-36	-27
NETTORESULTAAT		16.290	34.581
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	23.038	24.574
Portefeullieresultaat	8-10	-6.404	7.841
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	-344	2.166
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		16.292	34.582
Minderheidsbelangen		-2	-1

Resultaat per aandeel	Toelichting	2014	2013
Aantal aandelen op jaareinde	13	16.143.906	14.424.982
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	14.777.342	14.424.982
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	14.672.873	14.335.677
Nettoresultaat (€)	13	1,11	2,41
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	1,11	2,41
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	13	1,56	1,70

GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

in duizenden €	Toelichting	2014	2013
NETTORESULTAAT		16.290	34.581
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	20	180	472
Overboeking van niet-effectief geworden afdekkingsinstrumenten naar het resultaat		0	241
GLOBAALRESULTAAT		16.470	35.294
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		16.472	35.295
Minderheidsbelangen		-2	-1

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2014	31.12.2013
VASTE ACTIVA		609.722	580.986
Immateriële vaste activa		16	34
Vastgoedbeleggingen	14	609.476	580.709
Andere materiële vaste activa		215	228
Handelsvorderingen en andere vaste activa		15	15
VLOTTENDE ACTIVA		8.868	7.876
Handelsvorderingen	15	3.861	3.800
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	1.655	1.654
Kas en kasequivalenten		1.259	691
Overlopende rekeningen	15	2.093	1.731
TOTAAL ACTIVA		618.590	588.862

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2014	31.12.2013
EIGEN VERMOGEN		314.167	286.521
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		314.132	286.484
Kapitaal	16	147.110	131.447
Uitgiftepremies	16	82.785	65.190
Reserves	16	67.945	55.265
Nettoresultaat van het boekjaar		16.292	34.582
Minderheidsbelangen	23	35	37
VERPLICHTINGEN		304.423	302.341
Langlopende verplichtingen		177.162	226.171
Langlopende financiële schulden		171.478	221.251
<i>Kredietinstellingen</i>	19	112.184	146.467
<i>Obligatielening</i>		59.291	74.775
<i>Financiële leasing</i>		3	9
Andere langlopende financiële verplichtingen	20	5.066	4.384
Andere langlopende verplichtingen		618	536
Kortlopende verplichtingen		127.261	76.170
Voorzieningen	17	172	172
Kortlopende financiële schulden	19	112.465	61.720
<i>Kredietinstellingen</i>		37.533	61.712
<i>Obligatielening</i>		74.925	0
<i>Financiële leasing</i>		7	8
Andere kortlopende financiële verplichtingen	20	0	517
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	3.656	2.921
Andere kortlopende verplichtingen		187	173
Overlopende rekeningen	18	10.781	10.667
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		618.590	588.862

Schuldgraad in %	Toelichting	31.12.2014	31.12.2013
Schuldgraad (max. 65%)	21	46,6%	48,7%

Nettowaarde per aandeel in €	31.12.2014	31.12.2013
Nettowaarde (reële waarde)	19,46	19,86
Nettowaarde (investeringswaarde)	20,36	20,87
Nettoactiefwaarde EPRA	19,77	20,20

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte premies	Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde
				Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	
Balans op 31 december 2012	129.395	63.378	90	86.829	-14.613
Globaalresultaat 2013					
Overboekingen door resultaatverdeling 2012:					
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				-14.625	
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					82
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					
Onttrekking van de overgedragen resultaten van vorige boekjaren					
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2012	2.051	1.812			
Dividenden boekjaar 2012					
Balans op 31 december 2013	131.447	65.190	90	72.204	-14.531
Globaalresultaat 2014					
Overboekingen door resultaatverdeling 2013:					
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				7.827	
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					14
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 de overgedragen resultaten van vorige boekjaren					
Onttrekking van de reserves					
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2013	3.211	3.864			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.452	13.731			
Dividenden boekjaar 2013					
Balans op 31 december 2014	147.110	82.785	90	80.030	-14.517

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

RESERVES						NETTO- RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	Minderheids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderwor- pen zijn aan een afdekkingsboek- houding	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boek- jaren	Totaal reserves			
	-893	-3.760	650	4.086	72.389	7.156	38	272.356
	713				713	34.582	-1	35.294
					-14.625	14.625		0
					82	-82		0
		-3.128			-3.128	3.128		0
				-23	-23	23		0
								3.863
				-142	-142	-24.850		-24.992
	-180	-6.888	650	3.921	55.265	34.582	37	286.521
	180				180	16.292	-2	16.470
					7.827	-7.827		0
					14	-14		0
		2.166			2.166	-2.166		0
				2.505	2.505	-2.505		0
				-12	-12			-12
								7.075
								26.183
						-22.070		-22.070
	0	-4.722	650	6.414	67.945	16.292	35	314.167

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

in duizenden €	Toelichting	2014	2013
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		691	753
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		24.790	28.696
Operationeel resultaat		28.485	43.446
Betaalde interesten		-9.855	-10.893
Andere niet-operationele elementen		-338	2.342
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		7.050	-9.599
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		132	167
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	589	-1.947
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	5.198	-5.465
• Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	10	183	243
• Ander portefeuilleresultaat	10	616	-429
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	344	-2.166
• Overige niet-kasstroomverrichtingen		-12	-2
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-552	3.400
Beweging van activa			
• Handelsvorderingen		-503	1.456
• Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-2	1.557
• Overlopende rekeningen		-362	710
Beweging van verplichtingen			
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden		1.058	-555
• Andere kortlopende verplichtingen		14	-180
• Overlopende rekeningen		-757	412
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.726	9.912
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-4.524	-2.565
Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	14	-139	-3.145
Opbrengsten/kosten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	2.038	15.759
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-101	-137
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-21.496	-38.670
Terugbetaling van leningen	19	-122.092	-17.450
Opname van leningen	19	56.325	0
Uitgifte obligatielening	19	59.190	0
Aflossing/opname van financiële leaseverplichtingen	19	-7	-1
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		82	-90
Betaling van dividenden	13	-14.994	-21.129
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		1.259	691

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beursgenoteerde openbare gereguleerde vastgoedvennootschap 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 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen is als Bijlage C een schema voor zowel de enkelvoudige als geconsolideerde jaarrekening van de GVV's gepubliceerd.

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

omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en bestaat voornamelijk uit:

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

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

Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

Intervest Offices & Warehouses is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2014 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 16 maart 2015 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 29 april 2015.

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 13 juli 2014. 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 2014.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2014

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 GVV: IFRS 10 Consolidated Financial Statements; IFRS 11 Joint Arrangements; IFRS 12 Disclosures of Interests in Other Entities; IAS 27 Separate Financial Statements; IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures; Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27 – Consolidated Financial Statements and Disclosure of Interests in Other Entities; Investment Entities; Amendments to

IAS 32 Financial Instruments: Presentation – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities; Amendments to IAS 36 – Impairment of Assets – Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Asset; Amendments to IAS 39 – Financial Instruments – Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2014

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, worden verwacht geen impact te hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de GVV: IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (1/1/2018); IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (1/1/2016); IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2017); Improvements to IFRS (2010-2012) (1/2/2015); Improvements to IFRS (2011-2013) (1/1/2015); Amendments to IFRS 11 Joint Arrangements - Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 38 Property, Plant and Equipment and Intangible Assets – Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 41 Agriculture: Bearer Plants (1/1/2016); Amendments to IAS 19 Employee Benefits – Employee Contributions (1/2/2015); IFRIC 21 – Levies (1/7/2014); Improvements to IFRS (2012-2014) (not yet endorsed in the EU); Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28 Investment Entities: Applying the Consolidation Exception (not yet endorsed in EU); Amendments to IFRS 10 and IAS 28 Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (not yet endorsed in the EU); Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements – Disclosure Initiative (not yet endorsed in EU); Amendments to IAS 27 Separate Financial Statements - Equity Method (not yet endorsed in the EU).

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

Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de rechten hebben op de veranderlijke opbrengsten uit hoofde van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de omvang van de opbrengsten te beïnvloeden. 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.

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 opzeggelijkheid 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 op het resultaat

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 taks. 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 taks, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedvennootschap 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 zul-

len 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

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.

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 taks, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedvennootschap 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.

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: onderhouds- en herstellingskosten, wederin staatstellingskosten, renovatiewerken en huurvoordelen.

- **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".

- **Wederin staatstellingskosten**

Het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder (bijvoorbeeld verwijdering van wanden, vernieuwing van tapijt, enz.). Deze kosten komen ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling". Vaak echter heeft de vertrekkende huurder een vergoeding betaald om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen.

- **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 aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten worden bijgevolg geactiveerd.

- **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 opzeggingsmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

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 GVV's 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 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".

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 desinvestering 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.

Activa bestemd voor verkoop

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

Andere materiële vaste activa

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”.

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.

Afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen

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

- installaties, machines en uitrusting 20%
- meubilair en rollend materieel 25%
- informaticamaterieel 33%
- vastgoed voor eigen gebruik
 - terreinen 0%
 - gebouwen 5%
- andere materiële vaste activa 16%

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

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.

Waardevermindervingsverliezen

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

Financiële instrumenten

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 waardevermindervingsverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening voor geschatte niet-realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardevermindervingsverlies 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.

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 waardevermindervingsverliezen ten einde rekening te houden met niet-realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardevermindervingsverliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als en alleen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardevermindervingsverliezen. Bijzondere waardevermindervingsverliezen 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 waardevermindervingsverliezen niet was opgenomen.

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 waardevermindervingsverliezen in zich dragen.

Financiële verplichtingen en eigen vermogen

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

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.

Handelsschulden

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

Eigen vermogensinstrumenten

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

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 geïnclassificeerd 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 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 worden 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.

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.

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices & Warehouses wordt driemaandijks gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is

bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vastgoeddeskundigen hanteren de principes beschreven in het hoofdstuk “Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen” in het Vastgoedverslag en in “Toelichting 14. Vaste activa: vastgoedbeleggingen” van het Financieel verslag. De vastgoedportefeuille wordt in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

Financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Intervest Offices & Warehouses wordt driemaandijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een uitgebreide beschrijving bevindt zich in “Toelichting 20. Financiële instrumenten” in het Financieel verslag.

Geschillen

De vennootschap is op heden verwikkeld, en kan in de toekomst verwikkeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest Offices & Warehouses is op 31 december 2014 betrokken bij een procedure voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, fiscale kamer, alsmede in bezwaarprocedures voor de gewestelijke directeur van het controlecentrum grote ondernemingen met betrekking tot aanrekening van de exit taks aanslagjaar 1999 speciaal (zie “Toelichting 26. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen” in het Financieel verslag). De vennootschap is van oordeel dat deze procedure geen belangrijke weerslag zal hebben op de resultaten van de vennootschap.

Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie

Per bedrijfssegment

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

- de categorie "kantoren" omvat het vastgoed dat voor professionele doeleinden verhuurd wordt aan bedrijven als kantoorruimte

- de categorie "logistiek vastgoed" betreft de panden met een logistieke functie, de opslagruimten en high-tech gebouwen.

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

Winst- en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING in duizenden €	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Huurinkomsten	24.510	24.502	15.527	15.412			40.037	39.914
Met verhuur verbonden kosten	-3	58	-19	-54			-22	4
NETTOHUURRESULTAAT	24.507	24.560	15.508	15.358			40.015	39.918
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	819	787	78	285			897	1.072
VASTGOEDRESULTAAT	25.326	25.347	15.586	15.643			40.912	40.990
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	22.192	22.579	14.287	14.361	-1.591	-1.335	34.888	35.605
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	-589	1.947			-589	1.947
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.971	-15.048	1.773	20.513			-5.198	5.465
Ander portefeuilleresultaat	-266	15	-350	414			-616	429
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	14.955	7.546	15.121	37.235	-1.591	-1.335	28.485	43.446
Financieel resultaat					-12.159	-8.838	-12.159	-8.838
Belastingen					-36	-27	-36	-27
NETTORESULTAAT	14.955	7.546	15.121	37.235	-13.786	-10.200	16.290	34.581

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

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING in duizenden €	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Reële waarde van het vastgoed	332.966	337.503	276.510	243.206	609.476	580.709
Investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	2.434	697	34.158	5.669	36.592	6.366
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	2.627	12.402	2.627	12.402
Investeringswaarde van het vastgoed	341.290	345.940	283.423	249.286	624.713	595.226
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	229.669	229.669	444.487	374.759	674.156	604.428
Bezettingsgraad (%)	83%	82%	91%	91%	87%	86%

Toelichting 4. Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

in duizenden €	2014	2013
Huur	43.273	43.390
Huurkortingen	-2.822	-2.728
Huurvrije perioden	-489	-700
Huurvoordelen ('incentives')	-53	-108
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	128	60
Totaal huurinkomsten	40.037	39.914

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 185 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 47% (49% in 2013) van de jaarhuur 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 2014 8% van de jaarhuur (9% in 2013). In 2014 zijn er 5 huurders waarvan de jaarhuur op individuele basis meer dan 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van Intervest Offices & Warehouses (5 huurders in 2013).

De toename van de huurinkomsten in 2014 met € 0,1 miljoen of circa 0,3% ten opzichte van het boekjaar

2013 (€ 39,9 miljoen) is voornamelijk het gevolg van de stijging van de huurinkomsten voor de logistieke portefeuille. De huurinkomsten van de kantorenportefeuille zijn stabiel gebleven in 2014.

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten in het boekjaar 2014 is bij 8% van de contractwaarde een huurvrije periode van gemiddeld 1,1 maand toegekend. Voor het boekjaar 2013 was geen huurvrije periode verstrekt. Er zijn in 2014 bij 81% van deze nieuwe huurovereenkomsten huurkortingen toegekend (27% in 2013) van gemiddeld 12% van de jaarlijkse huurinkomsten (16% in 2013). Ook wordt veelal bedongen dat de huurder de huurvrije periode of de huurkortingen 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 het boekjaar 2014 gemiddeld bij 2% van de contractwaarde een huurvrije periode toegekend (4% in 2013). Deze huurvrije periode bedraagt in dat geval gemiddeld 0,5 maand per jaar dat de huurovereenkomst duurt (0,4 maand in 2013).

Bij het uitbreiden en/of verlengen van een huurcontract is in het boekjaar 2014 gemiddeld bij 90% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (9% in 2013) van gemiddeld 8% (10% in 2013).

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 €	2014	2013
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	41.267	38.831
Tussen één en vijf jaar	75.811	68.621
Meer dan vijf jaar	21.361	24.038
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	138.439	131.490

De stijging van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 7 miljoen ten opzichte van 31 december 2013 is voor € 3 miljoen het gevolg van de verwerving van het semi-industrieel pand in Oplabbeek en in 2014 heeft de

vennootschap huurovereenkomsten verlengd met enkele belangrijke huurders, zoals Hewlett-Packard Belgium in Mechelen, Nike Europe in Herentals, CEVA Logistics Belgium in Boom en Sofidel Benelux in Duffel.

Met verhuur verbonden kosten

in duizenden €	2014	2013
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-20	-21
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-2	-79
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	104
Totaal met verhuur verbonden kosten	-22	4

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 vennootschap voor verdere verhuring aan haar huurders.

Recuperatie van vastgoedkosten

in duizenden €	2014	2013
Verkregen vergoedingen op huurschade	379	645
Ontvangen beheersvergoedingen van huurders	603	624
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	982	1.269

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 beheersvergoe-

ding die de Groep ontvangt van haar huurders voor het beheer van de verhuurde gebouwen en de doorrekening van de huurlasten aan de huurders, zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

Doorrekeningen van huurlasten en belastingen

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

in duizenden €	2014	2013
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	4.616	5.204
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.020	3.676
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.636	8.880

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2014	2013
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-4.616	-5.204
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.020	-3.676
Totaal van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.636	-8.880
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

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, onderhoud van ramen en vensters, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen (kantoorgebouwen) of heeft dit uitbe-

steed aan externe vastgoedbeheerders (voor 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.

Toelichting 5. Vastgoedkosten

Technische kosten

in duizenden €	2014	2013
Recurrente technische kosten	-999	-723
Onderhoud	-984	-710
Verzekeringspremies	-15	-13
Niet-recurrente technische kosten	2	2
Schadegevallen	-81	-86
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	83	88
Totaal technische kosten	-997	-721

De technische kosten omvatten onder meer onderhoudskosten en verzekeringspremies. De toename volgt voornamelijk uit een uitgebreider onderhoudsprogramma voor de logistieke gebouwen van de vennootschap.

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 €	2014	2013
Makelaarscommissies	-9	0
Publiciteit	-149	-106
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-51	-82
Totaal commerciële kosten	-209	-188

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 herverhuur, 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 €	2014	2013
Leegstandslasten van het boekjaar	-757	-809
Leegstandslasten van het vorig boekjaar	91	83
Onroerende voorheffing leegstand	-657	-656
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	552	605
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-771	-777

De kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen blijven tijdens het boekjaar 2014 nagenoeg stabiel op € 0,8 miljoen. De leegstandskosten maken voor het boekjaar 2014 circa 1,9% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit (1,9% in 2013).

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 €	2014	2013
Externe beheersvergoedingen	-15	-36
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-2.391	-2.364
<i>Personeelsbeloningen</i>	-1.611	-1.587
<i>Vastgoedexpert</i>	-156	-147
<i>Overige kosten</i>	-624	-630
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-2.406	-2.400

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.

Andere vastgoedkosten

in duizenden €	2014	2013
Kosten ten laste van de eigenaar	-39	-67
Overige andere vastgoedkosten	-10	-37
Totaal andere vastgoedkosten	-49	-104

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 gemeenschap-

pelijke lasten. Voor het boekjaar 2014 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 39.000 op jaarbasis of 0,1% van de totale huurinkomsten van de vennootschap (€ 67.000 of 0,2% in 2013).

Toelichting 6. Algemene kosten

in duizenden €	2014	2013
Belasting ICB	-265	-263
Ereloon commissaris	-74	-78
Bezoldigingen bestuurders	-30	-30
Liquidity provider	-15	-15
Financiële dienst	-26	-29
Personeelsbeloningen	-698	-558
Advieskosten	-203	-17
Overige kosten	-353	-253
Totaal algemene kosten	-1.664	-1.243

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de vennootschap 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 € 1,7 miljoen en zijn € 0,5 miljoen gestegen ten opzichte van 2013 (€ 1,2 miljoen) voornamelijk door hogere personeelskosten door een groter aantal medewerkers en door hogere advieskosten en publicatiekosten in verband met het wijzigen van het statuut van de vennootschap naar gereguleerde vastgoedvennootschap.

Toelichting 7. Personeelsbeloningen

in duizenden €	2014			2013		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL
Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers	1.302	433	1.735	1.300	319	1.619
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	794	339	1.133	838	227	1.065
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	34	7	41	33	7	40
Sociale zekerheid	210	44	254	221	47	268
Variabele vergoedingen	119	25	144	97	15	112
Ontslagvergoedingen	0	0	0	15	3	18
Overige lasten	145	17	162	96	20	116
Vergoedingen directiecomité	309	265	573	287	239	526
Voorzitter directiecomité	104	104	208	97	97	194
<i>Vaste vergoeding</i>	92	92	184	91	91	182
<i>Variabele vergoeding</i>	12	12	24	6	6	12
Andere leden directiecomité	205	161	365	190	142	332
<i>Vaste vergoeding</i>	185	119	304	180	108	288
<i>Variabele vergoeding</i>	20	24	44	10	18	28
<i>Pensioenverplichtingen</i>	0	17	17	0	16	16
Totaal personeelsbeloningen	1.611	698	2.308	1.587	558	2.145

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2014, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 17 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (16 in 2013) en 6 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (5 in 2013). 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 groepsverzekeringcontract 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 bijdragerегeling 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 groepsverzekeringcontract volgt de wet Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst- en verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor het boekjaar 2014 bedragen deze bijdragen € 58.000 (€ 56.000 in 2013).

De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2014 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2014	2013
Aanschaffingswaarde	2.914	10.840
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderingverliezen	-287	1.562
Boekwaarde (reële waarde)	2.627	12.402
Verkoopprijs	2.049	14.845
Verkoopkosten	-11	-496
Netto verkoopopbrengst	2.038	14.349
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-589	1.947

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2014 een niet-strategisch semi-industrieel gebouw gelegen in Meer, Riyadhstraat, voor een bedrag van € 2 miljoen verkocht aan de huurder/gebruiker van het pand. Het betreft een klein semi-industrieel gebouw bestaande uit opslagruimten (7.431 m²) en een beperkte kantooroppervlakte (283 m²). De verkoopprijs is circa 22% onder de boekwaarde op 31 december 2013, die € 2,6 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de

onafhankelijke vastgoeddeskundige). Het betreft een transactie onder registratierechten. Het gebouw, dat van een mindere bouwtechnische kwaliteit is vergeleken met de andere panden in de portefeuille van Intervest Offices & Warehouses en waaraan op middellange termijn aanzienlijk grote onderhoudswerken noodzakelijk zijn, maakt slechts 0,5% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2014	2013
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	4.188	26.561
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-9.386	-21.096
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.198	5.465

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2014 negatief en bedragen - € 5,2 miljoen in vergelijking met positieve variaties van € 5,5 miljoen in 2013. De variaties in 2014 zijn het gecombineerd effect van een afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille en een toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille.

De afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille bedraagt € 7 miljoen of 2,1% ten opzichte van de reële waarde van de kantorenportefeuille op 31 december 2013. Deze afname is voornamelijk het gevolg van de aanpassing van de rendementen voor de kantoren alsook

van noodzakelijke aanpassingswerken aan de HVAC-installaties van de kantoorgebouwen om niet-milieuvriendelijke koelmiddelen zoals R22 te vervangen, aangezien de toepassing hiervan vanaf 2015 wettelijk sterk wordt beperkt. Tegelijkertijd werden ook de rendementsprestaties van de betrokken installaties geoptimaliseerd.

De toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille bedraagt € 1,8 miljoen of 0,7% ten opzichte van de reële waarde van de logistieke portefeuille op 31 december 2013.

Toelichting 10. Ander portefeuilresultaat

in duizenden €	2014	2013
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	182	243
In resultaatname van toekomstige spreidingen van huurkorting en tegemoetkomingen aan huurders door verkoop van vastgoedbeleggingen	2	186
Portefeuilresultaat als gevolg van fusie verrichtingen en daarmee gelijkgestelde verrichtingen	-800	0
Totaal ander portefeuilresultaat	-616	429

Het ander portefeuilresultaat bevat voornamelijk de kosten verbonden met de verwerving van de logistieke site in Oplabbek en de exit taks ten gevolge van de

fusie van de GVV met de 100% dochtervennootschap Duffel Real Estate op 22 december 2014.

Toelichting 11. Netto interestkosten

in duizenden €	2014	2013
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-8.753	-7.115
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-3.103	-4.092
Totaal netto interestkosten	-11.856	-11.207

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedged - IAS 39)) bedraagt in 2014 - € 11,8 miljoen (- € 11,0 miljoen in 2013). De toename van de financieringskosten volgt hoofdzakelijk uit de uitgifte van de obligatielening in maart 2014 voor € 60 miljoen ter herfinanciering van de bestaande obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 op vervaldatum komt en zal terugbetaald worden.

De gemiddelde kredietopname van de vennootschap op jaarbasis is in 2014 circa € 10 miljoen afgenomen ten opzichte van 2013 door de verkoop van het semi-industrieel pand in Kortenberg voor een bedrag van € 14 miljoen in mei 2013, deels geherinvesteerd in de logistieke projecten te Oevel en Wilrijk en de noodzakelijke aanpassingen in de HVAC-installaties van de kantoorgebouwen.

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van kredietlijn

in duizenden €	2014	2013
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-8.125	-9.311
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-3.731	-1.896
Totaal netto interestkosten	-11.856	-11.207

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2014 4,1% inclusief bankmarges vergeleken met 3,8% in 2013. De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2014 4,1% inclusief bankmarges (4,1% in 2013). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2014 4,2% inclusief bankmarges (2,8% in 2013).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2014 van de interestlasten van de op 31 december 2014 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan de vari-

abele rentevoet op 31 december 2014 bedraagt € 10,2 miljoen (€ 10,5 miljoen in 2013), rekening houdend met de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen in juni 2015.

Voor het boekjaar 2014 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,4 miljoen negatief (€ 0,9 miljoen in 2013).

Toelichting 12. Belastingen

Belastingen

in duizenden €	2014	2013
Vennootschapsbelasting	-36	-27
Totaal belastingen	-36	-27

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit

taks). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortvloeit uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

Toelichting 13. Aantal aandelen en resultaat per aandeel

Bewegingen van het aantal aandelen

	2014	2013
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	14.424.982	14.199.858
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend	352.360	225.124
Aantal uitgegeven aandelen door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	1.366.564	0
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	16.143.906	14.424.982
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.777.342	14.424.982
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-104.469	-89.305
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.672.873	14.335.677

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform artikel 13 §1, zesde lid van het GVV-KB en Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB.

in duizenden €	2014	2013
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	16.257	34.581
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen en terugneming van afschrijvingen	132	167
• Waardeverminderingen en terugnemingen op handelsvorderingen	2	-25
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	344	-2.166
• Portefeuilleresultaat	6.405	-7.841
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	23.140	24.716
Verplichte uitkering: 80%	18.512	19.773
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	23.006	24.574
Operationeel uitkeerbaar resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	23.038	24.574

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 minimaal 80% conform artikel 45, 2° van de GVV-Wet.

Berekening van het resultaat per aandeel

	2014	2013
Nettoresultaat (€ 000)	16.290	34.581
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.672.873	14.335.677
Gewoon nettoresultaat per aandeel (€)	1,11	2,41
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (€)	1,11	2,41
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening) (€ 000)	23.006	24.574
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.777.342	14.424.982
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	1,56	1,70

Voorgesteld dividend per aandeel

In de huidige competitieve omgeving is het echter essentieel dat Intervest Offices & Warehouses voort kan blijven gaan met de uitvoering van haar strategie. Investing in de kwaliteit en daarmee in de verhuurbaarheid van haar panden, is cruciaal om het langetermijnwaardepotentieel van de vennootschap te kunnen benutten. Intervest Offices & Warehouses heeft dan ook geconcludeerd dat het noodzakelijk is om, net zoals voor het boekjaar 2013, een uitkeringspercentage van 90% te hanteren zodat er

voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten kunnen worden aangehouden om te blijven investeren in de portefeuille.

Op basis van een uitkeringspercentage van 90% van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2014 een brutodividend aangeboden worden van € 1,40 per aandeel ten opzichte van € 1,53 voor 2013.

	2014	2013
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	1,56	1,70
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	90%	90%
Brutodividend per aandeel (€)	1,40	1,53
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	20.688	22.070

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 29 april 2015. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

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

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennoetschappen, 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 GVV-KB.

in duizenden €	2014	2013
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	147.110	131.447
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	82.785	65.190
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	79.379	71.552
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.293	-14.307
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	-180
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-4.722	-6.888
Wettelijke reserves	90	90
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Portefeuilresultaat	-6.405	7.841
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-344	2.166
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	283.600	256.911
Eigen vermogen enkelvoudig	314.134	286.521
Geplande dividenduitkering	20.688	22.070
Aantal aandelen	14.777.342	14.424.982
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,56	1,70
Eigen vermogen na dividenduitkering	293.446	264.451
Overblijvende reserve na uitkering	9.846	7.540

Op basis van een uitkeringspercentage van het dividend van 90% wordt voor het boekjaar 2014 € 1,40 per aandeel uitgekeerd ten opzichte van € 1,56 operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel. Hierdoor kent de overblijvende reserve na uitkering een toename met € 2,3 miljoen ten opzichte van het vorig boekjaar.

Toelichting 14. Vaste activa: vastgoedbeleggingen

Investerings- en herwaarderingstabel

in duizenden €	2014			2013		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	TOTAAL	Kantoren	Logistiek vastgoed	TOTAAL
Balans op 1 januari	337.503	243.206	580.709	351.854	229.426	581.280
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	33.033	33.033	0	0	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	2.434	986	3.420	697	2.524	3.221
Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	0	139	139	0	3.145	3.145
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-2.627	-2.627	0	-12.402	-12.402
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.971	1.773	-5.198	-15.048	20.513	5.465
Balans op 31 december	332.966	276.510	609.476	337.503	243.206	580.709
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	341.290	283.423	624.713	345.940	249.286	595.226

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** is in 2014 toegenomen met circa € 29 miljoen en bedraagt op 31 december 2014 € 609 miljoen (€ 581 miljoen op 31 december 2013). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2014 volgende evoluties gekend:

- enerzijds, de toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 33,3 miljoen of 14% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2013, hoofdzakelijk voor:
 - € 33,0 miljoen door de verwerving van de logistieke site in Oplabbeek voor circa 77.000 m²
 - € 1,8 miljoen door de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille
 - € 1,1 miljoen door investeringen in de bestaande logistieke portefeuille
 - € 2,7 miljoen door de verkoop van het niet-strategisch semi-industrieel pand gelegen in Meer
- anderzijds, de daling van de reële waarde van de **kantorenportefeuille** met € 4,5 miljoen of 1% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2013 voornamelijk voor:
 - € 7,0 miljoen door de afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille door de aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie en door nieuwe huurovereenkomsten aan lagere huurprijzen

- € 2,5 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille voor noodzakelijke aanpassingswerken aan de HVAC-installaties om niet-milieuvriendelijke koelmiddelen zoals R22, te vervangen, aangezien de toepassing hiervan vanaf 2015 wettelijk sterk wordt beperkt. Tegelijkertijd zijn ook de rendementsprestaties van de betrokken installaties geoptimaliseerd.

Voor de verdere verklaring van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar Toelichting 9.

Op 31 december 2014 heeft de vennootschap in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve met een oppervlakte van 32.100 m² voor de toekomstige potentiële nieuwbouw van een kwalitatief nieuw logistiek vastgoed in de vorm van een opsplitsbare logistieke hal met een oppervlakte van circa 19.000 m².

Op jaareinde 2014 is deze grondreserve gewaardeerd als bouwrijp terrein met bouwvergunning.

Op 31 december 2014 zijn er geen vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaken van hypothecaire zekerheden die werden verstrekt in het kader van opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen. Voor de beschrijving van de wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld op het logistiek pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat, en op het logistiek pand in Wilrijk wordt verwezen naar Toelichting 26.

IFRS 13

IFRS 13 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013 en introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. De vereiste informatieverschaffing in IFRS 13 inzake waarderings tegen reële waarde dient ook ter vervanging van of als uitbreiding op de vereisten in andere IFRS-standaarden, waaronder IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing.

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie:

- niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie.

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

Waardering van vastgoedbeleggingen

Alle vastgoedbeleggingen van de vennootschap worden ieder kwartaal gewaardeerd aan reële waarde door de onafhankelijke vastgoedeskundigen. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor 2,5% aankoopkosten zoals beschreven in de "Grondslagen voor de financiële verslaggeving – Vastgoedbeleggingen" – zie supra), wat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid zijn.

Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de waarderings tegen stand op basis van een brutorendementsberekening, waarbij de brutomarkthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderings tegen worden 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. Ook huurkortingen en huurvrije perioden worden in rekening gebracht. 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.

De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het type vastgoed, de locatie, de staat van onderhoud en de verhuurbaarheid van ieder pand. De basis voor de bepaling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en gebouw-specifieke kennis. Bij de waardebepaling is ook rekening gehouden met vergelijkbare transacties in de markt.

De rendementen beschreven in het Vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2014 bedraagt 8,6% (8,5% op 31 december 2013).

Er worden per pand, per huurder en per leegstaande ruimte veronderstellingen gemaakt van de kans op (her)verhuur, aantal maanden leegstand, incentives en verhuurkosten.

De meest belangrijke hypothesen met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn:

	2014	2013
Gemiddelde brutomarkthuur per m² (€)		
Kantoren	142	142
Logistiek vastgoed	48	49
Gemiddeld brutorendement (%)	8,6%	8,5%
Kantoren	9,6%	9,5%
Logistiek vastgoed	7,5%	7,3%
Gemiddeld nettorendement (%)	7,7%	7,7%
Kantoren	8,3%	8,4%
Logistiek vastgoed	6,8%	6,7%
Leegstandspercentage (%)	13,5%	14,5%

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 7,5% naar 8,5% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 72 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6% tot circa 53%. In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 7,5% naar 6,5% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 95 miljoen of 16%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6% tot circa 40%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement)

met € 1 miljoen (van € 46,6 miljoen naar € 45,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 13 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 1% tot circa 48%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 46,6 miljoen naar € 47,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 13 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 1% tot circa 46%.

Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de lopende huren en de in de vastgoedschatting gehanteerde rendementen. Deze is echter buiten beschouwing gelaten in bovenstaande sensitiviteitsanalyse.

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatteurs. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt en op door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen.

Informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt, omvat lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, service lasten, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheerssysteem van de vennootschap en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de vennootschap.

De door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de vastgoeddeskundigen wordt verwezen naar het hoofdstuk "Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen" in het Vastgoedverslag.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de business analist van de vennootschap, alsook door de directie van de vennootschap. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde tijdens de betreffende periode.

Toelichting 15. Vlottende activa

Handelsvorderingen

in duizenden €	2014	2013
Handelsvorderingen	568	495
Vooruitfacturatie huren	2.740	2.797
Op te stellen facturen	464	369
Dubieuze debiteuren	409	443
Voorziening dubieuze debiteuren	-409	-443
Andere handelsvorderingen	89	139
Totaal handelsvorderingen	3.861	3.800

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 4 dagen.

Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

in duizenden €	2014	2013
Vorderingen < 30 dagen	259	191
Vorderingen 30-90 dagen	117	63
Vorderingen > 90 dagen	192	241
Totaal openstaande handelsvorderingen	568	495

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 €	2014	2013
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	215	215
Terug te vorderen exit taks	459	459
Terug te vorderen roerende voorheffing op liquidatieboni verbonden aan fusies	878	878
Overige vorderingen	103	102
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.655	1.654

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

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2014	2013
Te recupereren onroerende voorheffing	1.479	1.329
Overige over te dragen kosten	614	402
<i>Kosten in verband met leningen</i>	395	265
<i>Overige over te dragen kosten</i>	66	137
<i>Kosten met betrekking tot investeringsdossiers</i>	153	0
Totaal overlopende rekeningen	2.093	1.731

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

Toelichting 16. Eigen vermogen

Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	in duizenden €	in duizenden €	in eenheden	in eenheden
08.08.1996	Oprichting	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremie's 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	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2011	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2012	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2013	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	147.110	1.366.564	16.143.906

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2014 € 147.110.066,82 en is verdeeld in 16.143.906 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 26 van de GVV-Wet.

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. 24 april 2013, i.e. vanaf 26 juni 2013. Deze toelating geldt tot 26 juni 2018. 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 26 juni 2016. 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 afgeschafd 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 2014 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 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de algemene vergadering dd. 24 april 2013, i.e. vanaf 26 juni 2013. Deze toelating geldt tot 26 juni 2016 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 de artikelen 26 en 27 van de GVV-Wet.

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
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 26 §2 van de GVV-Wet, 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; voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag

3. behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbreng-overeenkomst 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
4. het onder 1. bedoelde verslag moet tevens de weer-slag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde 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 €		Kapitaalverhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgiftepremies
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	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	0	3.863	1.812
28.05.14	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.211	0	7.075	3.864
22.12.14	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	0	26.183	13.730
Totaal uitgiftepremies					82.785

Op 22 december 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses een kapitaalverhoging doorgevoerd door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen). Hierbij is het maatschappelijk kapitaal verhoogd met € 12.452.706,39 om het te brengen van € 134.657.360,43 op € 147.110.066,82 door een inbreng in natura met een overeengekomen netto-inbrengwaarde van € 26.183.370,00. Als vergoeding voor de inbreng in natura zijn 1.366.564

nieuwe aandelen zonder nominale waarde uitgegeven, waaraan dezelfde rechten zijn verbonden als aan de bestaande aandelen en die in de resultaten delen met ingang van 1 januari 2015. De uitgifteprijs bedroeg € 19,16 per aandeel, en het verschil tussen de totale uitgifteprijs ten belope van € 26.183.370,00 en de kapitaalverhoging ten belope van € 12.452.706,39, hetzij een bedrag van € 13.730.663,61, is geboekt op de onbeschikbare passiefrekening "Uitgiftepremies".

Reserves

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2014 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

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

in duizenden €	2014	2013
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-14.531	-14.613
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-296	167
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	0	-194
Verkoop van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	310	109
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.517	-14.531

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 vennootschap.

Woluwe Garden



Toelichting 17. Voorzieningen

in duizenden €	2014	2013
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.

Toelichting 18. Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €	2014	2013
Handelsschulden	539	277
Voorschotten ontvangen van huurders	1.062	225
Te ontvangen facturen	898	1.514
Te betalen BTW	113	314
Andere kortlopende schulden	1.044	591
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.656	2.921

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2014	2013
Ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling	140	952
Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.200	1.200
Overige toe te rekenen kosten	5.266	3.774
Vooruitgefactureerde huurinkomsten	3.102	3.544
Overige over te dragen opbrengsten	1.073	1.197
Totaal overlopende rekeningen	10.781	10.667

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2014 € 1,2 miljoen verplichtingen verbonden aan vergoedingen ontvangen naar aanleiding van de vroegtijdige beëindiging van huurcontracten door Tibotec-Virco in 2010 in Intercity Business Park in Mechelen.

De overige toe te rekenen kosten omvatten o.a. de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 29 juni 2015 alsook de interesten die verschuldigd zijn op 1 april 2015 op de obligatielening die uitgegeven is in maart 2014.

De vooruitfacturatie van de huurinkomsten voor het eerste kwartaal van het volgende boekjaar bedraagt € 3,1 miljoen.



Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden

Voor de beschrijving van de Financiële structuur van de vennootschap wordt verwezen naar het Verslag van het directiecomité.

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

in duizenden €	2014					2013				
	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	37.533	101.450	10.734	149.717	53%	61.712	142.200	4.267	208.179	74%
Obligatielening	74.925	24.702	34.589	134.216	47%	0	74.775	0	74.775	26%
Financiële leasing	7	3	0	10	0%	8	9	0	17	0%
TOTAAL	112.465	126.155	45.323	283.943	100%	61.720	216.984	4.267	282.971	100%
Procentueel aandeel	40%	44%	16%	100%		22%	77%	1%	100%	

Waarborgen inzake financiering

De kredietovereenkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn, naast de vereiste tot het behoud van het GVV-statuut en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de vennootschap of haar financiële interestlast, het verbod tot hypothekeken 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.

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2014 geen hypothecaire inschrij-

vingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan.

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).

Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2014. Indien Intervest Offices & Warehouses deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Brussels 7



Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

in duizenden €	2014					2013				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Pro-centueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Pro-centueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	37.533	101.450	10.734	149.717	40%	61.712	142.200	4.267	208.179	66%
Niet-opgenomen kredietlijnen	50.479	40.200	0	90.679	24%	11.300	19.450	0	30.750	10%
Opbligatielening	74.925	24.702	34.589	134.216	36%	0	74.775	0	74.775	24%
TOTAAL	162.937	166.352	45.323	374.612	100%	73.012	236.425	4.267	313.704	100%
Procentueel aandeel	43%	45%	12%	100%		23%	76%	1%	100%	

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 91 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 31 miljoen op 31 december 2013). 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 €	2014		2013	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	42.717	15%	88.179	31%
Kredieten met vaste rentevoet of ingedekt door interest rate swaps	241.216	85%	194.775	69%
TOTAAL	283.933	100%	282.954	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 opgenomen kredieten.

Karakteristieken van de obligatieleningen

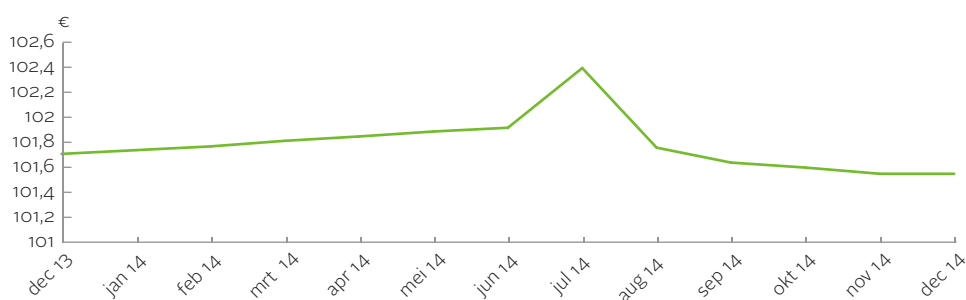
Publieke obligatielening 2010

In juni 2010 heeft Intinvest 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

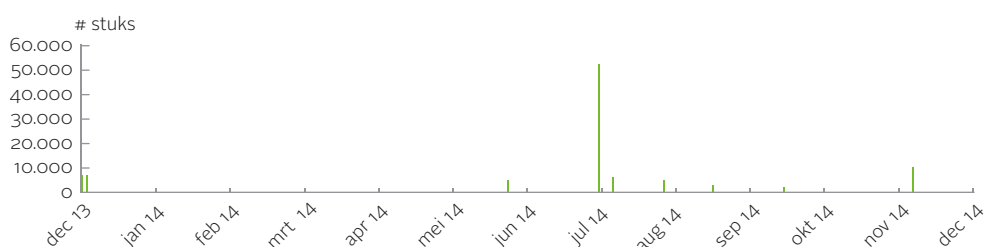
rendement bij uitgifte bedraagt 4,90% bruto (op de uitgifteprijs van 100,875%). De obligatielening is genoteerd op Euronext Brussels. De obligatielening is in juni 2015 terugbetaalbaar aan nominale waarde van € 75 miljoen.

ISIN BE0002175413 (INTOFFI5,1%29JUN15)	2014	2013
Beurskoers (€)		
Beurskoers op afsluitingsdatum	101,55	101,71
Gemiddelde beurskoers	101,89	101,86
Hoogste beurskoers	102,50	102,51
Laagste beurskoers	101,55	101,25
Aantal effecten	75.000	75.000
Aantal verhandelde effecten (in duizenden)	90	549

• Evolutie beurskoers obligatielening



• Verhandeld volume obligatielening



Private plaatsing van obligaties voor € 60 miljoen

Op 19 maart 2014 heeft Intinvest Offices & Warehouses een private plaatsing van obligaties gerealiseerd voor een totaalbedrag van € 60 miljoen. De obligaties hebben een looptijd van respectievelijk 5 jaar (€ 25 miljoen) en 7 jaar (€ 35 miljoen) en vervallen op respectievelijk 1 april 2019 en 1 april 2021. De obligaties met vervaldatum 1 april 2019 genereren een vast jaarlijks brutorendement van

3,430%, de obligaties met vervaldatum 1 april 2021 een vast jaarlijks brutorendement van 4,057%.

De uitgifteprijs van de obligaties is gelijk aan hun nominaal bedrag, hetzij € 100.000. De obligaties zijn geplaatst bij institutionele investeerders.

Toelichting 20. Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Interest Offices & Warehouses bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en

kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS).

Samenvatting financiële instrumenten			2014		2013	
in duizenden €	Categoriën	Niveau	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	15	15	15	15
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	3.861	3.861	3.800	3.800
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	A	2	1.655	1.655	1.654	1.654
Kas en kasequivalenten	B	2	1.259	1.259	691	691
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	171.478	177.165	221.251	224.498
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	5.066	5.066	4.384	4.384
Andere langlopende verplichtingen	A	2	618	618	536	536
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	112.465	113.811	61.720	61.720
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	517	517
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	3.656	3.656	2.921	2.921
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	187	187	173	173

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- B. geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- C. activa of passiva, gehouden aan reële waarde via winst- en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie van de reële waarden:

- niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk gebaseerd op niet (extern) observeerbare informatie.

De financiële instrumenten van Intervest Offices & Warehouses stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- voor de rubrieken “Andere langlopende financiële verplichtingen” en “Andere kortlopende financiële verplichtingen” die de interest rate swaps betreffen, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen

- de reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele interestvoet dragen
- bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Intervest Offices & Warehouses hanteert interest rate swaps ter indekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de kortetermijn Euribor). De interest rate swaps worden als een kasstroomafdekking geclassificeerd waarbij wordt vastgesteld of de afdekkingen al dan niet effectief zijn.

- 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.

Houthalen



Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2014 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

in duizenden €	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
						Ja/Nee	2014	2013
1	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150%	10.000	Ja	0	-179
2	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150%	10.000	Nee	0	-179
3	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300%	10.000	Nee	0	-79
4	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300%	10.000	Nee	0	-80
Andere kortlopende financiële verplichtingen							0	-517
5	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Nee	-2.309	-2.646
6	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Nee	-422	-470
7	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Nee	-694	-612
8	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425%	10.000	Nee	-681	-600
9	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-480	-28
10	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-480	-28
Andere langlopende financiële verplichtingen							-5.066	-4.384
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							0	-180
• 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							-4.722	-6.888
• In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)							-344	2.166
Totaal reële waarde financiële derivaten							-5.066	-4.901

Deze interest rate swaps hebben op 31 december 2014 een negatieve marktwaarde van - € 5,0 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 100 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Intervest Offices & Warehouses classificeert op 31 december 2014 geen enkele renteswap meer als kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Beheer van de financiële risico's

De voornaamste financiële risico's van Intervest Offices & Warehouses zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico en het renterisico.

Financieringsrisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Financieringsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van bestuur.

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 informatievervalsing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2014 is 3,9 jaar. Ook heeft Intervest Offices & Warehouses haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van 6 Europese financiële instellingen en de uitgifte van obligatieleningen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

Liquiditeitsrisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Liquiditeitsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van bestuur.

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. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2014 beschikt de vennootschap nog over € 91 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

Renterisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Renterisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van bestuur.

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 2014 liggen de rentevoeten op de kredieten van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 2,9 jaar.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden" en "Toelichting 11. Netto interestkosten" in het Financieel verslag.

Toelichting 21. Berekening schuldgraad

in duizenden €	Toelichting	2014	2013
Langlopende financiële schulden	19	171.478	221.251
Andere langlopende verplichtingen		618	536
Kortlopende financiële schulden	19	112.465	61.720
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	3.656	2.921
Andere kortlopende verplichtingen	18	187	173
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		288.404	286.601
Totaal activa		618.590	588.862
Schuldgraad		46,6%	48,7%

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.

Toelichting 22. Verbonden partijen

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

Relatie met verbonden ondernemingen van NSI nv

in duizenden €	2014	2013
Interest betaald op rekening courant	5	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).

Verdere detaillering van de samenstelling van de vergoeding van de directieleden kan gevonden worden in "Toelichting 7. Personeelsbeloningen".

in duizenden €	2014	2013
Bestuurders	61	61
Directieleden	574	526
Totaal	635	587

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

Toelichting 23. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

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

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal in %	Minderheidsbelangen in duizenden €	
				2014	2013
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem	BE 0466.516.748	99,00%	1	1
Mechelen Business Center nv	Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem	BE 0467.009.765	99,00%	33	35
Mechelen Research Park nv	Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem	BE 0465.087.680	99,90%	1	1
Totaal minderheidsbelangen				35	37

Toelichting 24. Fusies en gelijkgestelde verrichtingen

Naam van de overgenomen onderneming	Ondernemingsnummer	Type	Datum	Percentage verworven aandelen	Aantal nieuwe aandelen	Reële waarde uitgegeven aandelen
Duffel Real Estate nv	0464.415.115	Fusie	22.12.2014	100%	0	0
Partiële splitsing van Machiels Real Estate nv	0421.095.113	Met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	22.12.2014	NVT	1.366.564	26.183.370
Totaal					1.366.564	26.183.370

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

in duizenden €	2014	2013
Excl. BTW		
Bezoldiging van de commissaris	67	73
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
Andere controleopdrachten	20	4
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	105 ²⁹	0
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is	0	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	192	77

Toelichting 26. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

Betwiste belastingaanslagen

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit taks). Daarna is de GVV 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 taks 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 nalatighedsinteressen circa € 6,7 miljoen conform de ingekochte 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 GVV (toen 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 belastingsschulden ten belope van circa € 4 miljoen worden 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 bij schrijven dd. 24 mei 2012 dat Intervest Offices & Warehouses uit deze verklaring rechten kan putten.

In 2008 heeft de fiscale overheid (Ontvanger der directe belastingen) op één logistiek pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat, een wettelijke hypotheek gevestigd ter waar-

²⁹ Inclusief due diligence opdrachten in het kader van mogelijke acquisities.

borging van de openstaande fiscale schuld. Er werd voor deze betwiste aanslagen geen voorziening aangelegd.

In de loop van 2013 heeft de fiscale overheid één van de bezwaarschriften afgewezen en heeft Intervest Offices &

Warehouses op 8 juli 2013 een verzoekschrift voor de Rechtbank van Eerste Aanleg ingediend, waarbij de pleitdatum vastgelegd is op 6 maart 2015. De afhandeling van de andere bezwaarschriften is opgeschort in afwachting van de beslissing van de Rechtbank van Eerste Aanleg.

Voorwaardelijke rechten

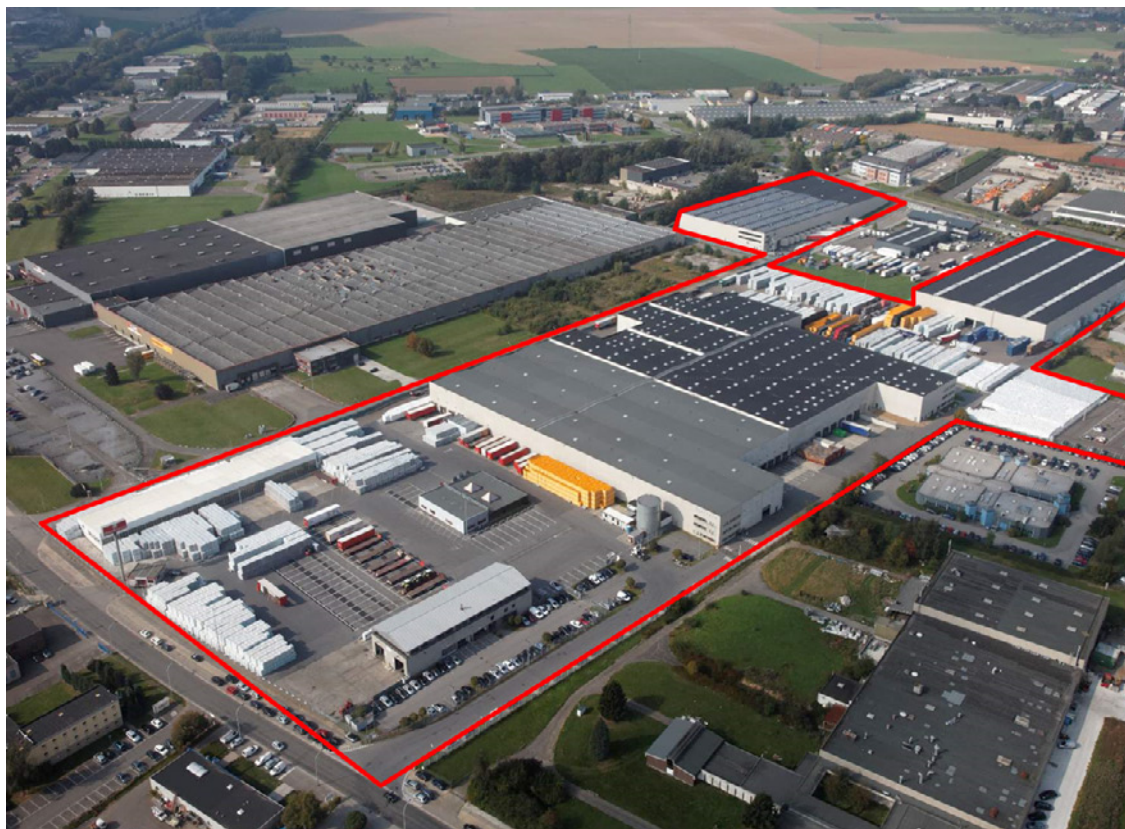
Intervest Offices & Warehouses heeft voorwaardelijke rechten aangaande te ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen en schadevergoedingen bij het vertrek van huurders. Het bedrag van de vergoedingen is sterk afhankelijk van een aantal opschortende voorwaarden die zich

al dan niet kunnen realiseren in de loop van de komende jaren. De totale vergoeding zou zich kunnen situeren tussen € 4,0 miljoen en maximaal € 7,5 miljoen. Deze vergoedingen zullen zoveel mogelijk aangewend worden voor de wederinstaatstelling en renovatie van gebouwen.

Toelichting 27. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2014, met uitzondering van de verwerving begin 2015 van de aandelen van Stockage Industriel sa, eigenaar van de logistieke site in Luik³⁰.

Logistieke site in Luik



30 Zie persbericht van 5 februari 2015 voor verdere informatie.

Intervest Offices & Warehouses nv, Openbare gereguleerde vastgoedvennoot- schap naar Belgisch recht

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2014

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, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2014, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het globaalresultaat, 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.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap 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. De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 618.590 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 16.292 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de 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 ze noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die het gevolg is 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 (International Standards on Auditing - ISA) 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 afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van 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 die relevant is voor het opstellen van de 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 effectiviteit 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 de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van de raad van bestuur van de groep 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.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2014, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, 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

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring 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 overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 16 maart 2015

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren /Reviseurs d'Entreprises
BV o.v.v.e. CVBA / SC s.f.d. SCRL
Vertegenwoordigd door 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 GVV-KB van 13 juli 2014. 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.intervest.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 €	2014	2013
Huurinkomsten	40.037	39.914
Met verhuur verbonden kosten	-22	4
NETTOHUURRESULTAAT	40.015	39.918
Recuperatie van vastgoedkosten	982	1.269
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.636	8.880
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-217	-379
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.636	-8.880
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	132	182
VASTGOEDRESULTAAT	40.912	40.990
Technische kosten	-997	-721
Commerciële kosten	-209	-188
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-771	-777
Beheerskosten van het vastgoed	-2.406	-2.400
Andere vastgoedkosten	-48	-102
VASTGOEDKOSTEN	-4.431	-4.188
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	36.481	36.802
Algemene kosten	-1.656	-1.238
Andere operationele opbrengsten en kosten	72	47
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	34.897	35.611
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-589	1.947
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.198	5.465
Ander portefeuilleresultaat	-617	429
OPERATIONEEL RESULTAAT	28.493	43.452

Winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	2014	2013
OPERATIONEEL RESULTAAT	28.493	43.452
Financiële opbrengsten	253	390
Netto interestkosten	-11.856	-11.207
Andere financiële kosten	-21	-6
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-344	2.166
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-232	-187
FINANCIEEL RESULTAAT	-12.200	-8.844
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	16.293	34.608
BELASTINGEN	-36	-27
NETTORESULTAAT	16.257	34.581
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	23.006	24.574
Portefeuilleresultaat	-6.405	7.841
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere elementen	-344	2.166

RESULTAAT PER AANDEEL	2014	2013
Aantal aandelen op jaareinde	16.143.906	14.424.982
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.777.342	14.424.982
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.672.873	14.335.677
Nettoresultaat (€)	1,11	2,41
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,11	2,41
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,56	1,70

Globaalresultaat

in duizenden €	2014	2013
NETTORESULTAAT	16.257	34.581
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	180	472
Overboeking van niet effectief geworden afdekkingsinstrumenten naar het resultaat	0	241
GLOBAALRESULTAAT	16.437	35.294

Resultaatverwerking

(volgens het schema opgenomen in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage C van het GVV-KB van 13 juli 2014)

in duizenden €	2014	2013
A. NETTORESULTAAT	16.257	34.581
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES		
1. Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ³¹ van vastgoed:		
• Boekjaar	5.028	-6.190
• Realisatie vastgoed	655	-1.637
2. Toevoeging/onttrekking aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	722	-14
3. Toevoeging/onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	344	-2.166
11. Toevoeging/onttrekking aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-2.318	-2.504
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1 van het GVV-KB	20.688	22.070

Balans

ACTIVA in duizenden €	31.12.2014	31.12.2013
VASTE ACTIVA	609.689	580.990
Immateriële vaste activa	16	34
Vastgoedbeleggingen	600.668	571.782
Andere materiële vaste activa	215	228
Financiële vaste activa	8.775	8.931
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	15
VLOTTENDE ACTIVA	8.866	7.871
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Handelsvorderingen	3.861	3.800
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.655	1.654
Kas en kasequivalenten	1.257	686
Overlopende rekeningen	2.093	1.731
TOTAAL ACTIVA	618.555	588.861

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

Balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2014	31.12.2013
EIGEN VERMOGEN	314.134	286.521
Kapitaal	147.110	131.447
Uitgiftepremies	82.785	65.190
Reserves	67.982	55.303
Nettoresultaat van het boekjaar	16.257	34.581
VERPLICHTINGEN	304.421	302.340
Langlopende verplichtingen	177.162	226.171
Langlopende financiële schulden	171.478	221.251
<i>Kredietinstellingen</i>	112.184	146.467
<i>Obligatielening</i>	59.291	74.775
<i>Financiële leasing</i>	3	9
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.066	4.384
Andere langlopende verplichtingen	618	536
Kortlopende verplichtingen	127.259	76.169
Voorzieningen	172	172
Kortlopende financiële schulden	112.465	61.720
<i>Kredietinstellingen</i>	37.533	61.712
<i>Obligatielening</i>	74.925	0
<i>Financiële leasing</i>	7	8
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	517
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.656	2.920
Andere kortlopende verplichtingen	187	173
Overlopende rekeningen	10.779	10.667
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	618.555	588.861

SCHULDGRAAD	31.12.2014	31.12.2013
Schuldgraad (max. 65%)	46,6%	48,7%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2014	31.12.2013
Nettowaarde (reële waarde)	19,46	19,86
Nettowaarde (investeringswaarde)	20,34	20,85
Nettoactiefwaarde EPRA	19,77	20,20





ALGEMENE INLICHTINGEN

Identificatie

Uittreksel uit de statuten

Commissaris

Liquidity provider

Vastgoeddeskundigen

Vastgoedbeheerders

Gereguleerde vastgoedvennootschap - wettelijk kader

Verklaring bij het jaarverslag

Boom Krekelenberg



IDENTIFICATIE

Naam

Intervest Offices & Warehouses nv is een openbare GVV naar Belgisch recht.

De naam van de vennootschap is op 27 oktober 2011 gewijzigd van "Intervest Offices" in "Intervest Offices & Warehouses".

Belgisch Staatsblad van 10 juni 2013 onder nummer 2013-06-10/OO86866.

Bij besluit van 5 mei 2014, vastgesteld bij akte verleden door notaris Eric De Bie en bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 2014-05-21/O103735, heeft de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses het kapitaal voorwaardelijk verhoogd in uitvoering van het besluit tot toekenning van een keuzedividend. Bij besluit van 28 mei 2014, vastgesteld bij akte verleden door notaris Eric De Bie en neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel te Antwerpen voor bekendmaking in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 2014-06-16/O116910, werd de verwezenlijking van de kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal vastgesteld.

Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem.

De statuten zijn gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric De Bie op 27 oktober 2014, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 2014-11-14/O207173 waarbij het maatschappelijk doel werd gewijzigd daar de vennootschap een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is geworden zoals bedoeld in artikel 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (en dus niet langer een openbare vastgoedbevak is) en waarbij tevens andere wijzigingen aan de statuten zijn doorgevoerd om te verwijzen naar de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen in plaats van naar de vastgoedbevakwetgeving.

Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen)

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

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric De Bie op 22 december 2014, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 2015-01-22/OO11337, waarbij het maatschappelijk kapitaal werd verhoogd door inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing en waarbij tevens een wijziging aan de statuten is doorgevoerd m.b.t. de mogelijkheden tot dematerialisatie van aandelen.

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 Bleecx, 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". Op 27 oktober 2011 is bij akte verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 21 november 2011 onder nummer 2011-11-21/O174565, de naam gewijzigd in "Intervest Offices & Warehouses".

De statuten zijn gewijzigd ingevolge akte verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren op 23 mei 2013, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het

Op 15 maart 1999 werd Intervest Offices erkend als "openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort "vastgoedbevak naar Belgisch recht". Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (de "AIFMD-wet")³², heeft de vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de GVV-Wet, aan te vragen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft de vennootschap op 17 juli 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA. Vervolgens werd de vennootschap conform de artikelen 9, § 3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap vergund op 9 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de vennootschap en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet. Op 27 oktober 2014 tenslotte heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met 99,99% van de stemmen

32 De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, "alternative investment funds managers", zodat deze richtlijn de "AIFMD-richtlijn" wordt genoemd en dat deze wet de "AIFMD-wet" wordt genoemd).

goedgekeurd. Aangezien op voormelde buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschorrende voorwaarden waaraan de statutenwijzing door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet Intervest Offices & Warehouses vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is de vennootschap niet langer onderworpen aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, maar bestaat de toepasselijke regelgeving sinds 27 oktober 2014 uit de GVV-Wet en het GVV-KB.

De vennootschap is ingeschreven bij de Financial Services and Markets Authority (FSMA).

De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

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.intervest.be.

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten

4.1. De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

- om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,
- binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet.

Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:

- onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
- optierechten op vastgoed;
- aandelen van openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;
- rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;
- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder

het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

- x. vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verwerft en vervreemdt de vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of "property manager" van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwwerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

- a. oefent de vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;
- b. onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;
- c. heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

4.2. De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifiëerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake is in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake is in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4. In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, 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;
- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 43 van de GVV-Wet;
- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

4.5. De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap, 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 STATUTEN³³

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 de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. 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 op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten. 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.

De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk en op hun kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen en omgekeerd.

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 overdracht het aantal stemrechten stijgt boven of daalt onder de drempels bepaald in de eerste of tweede alinea.

Bestuur en vertegenwoordiging

Artikel 12 – Benoeming – ontslag – vacature

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur van minstens drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te 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 13 van de GVV-Wet, wordt de raad van bestuur van de vennootschap zo samengesteld dat de vennootschap conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd.

Er dienen minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen te zetelen in de raad van bestuur van de vennootschap.

De effectieve leiding van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap moet worden toevertrouwd aan ten minste twee personen.

Alle bestuurders moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken, zoals bepaald in artikel 14 §1 van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in het artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden.

De leden van de raad van bestuur en de personen belast met de effectieve leiding dienen te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

Onverminderd de overgangsbepalingen zoals voorzien in artikel 38, zijn de leden van de raad van bestuur en de personen belast met de effectieve leiding uitsluitend natuurlijke personen.

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

³³ 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 www.intervest.be.

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 het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

Indien geen directiecomité werd aangesteld, kan de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren zoals voorzien in artikel 13, vierde lid van de huidige statuten.

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 toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Onverminderd de overgangsbepalingen zoals voorzien in artikel 38, zijn de leden van het directiecomité uitsluitend natuurlijke personen en dienen zij te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

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 in de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet en in het Wetboek van Vennootschappen 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.

De opdracht van commissaris mag enkel worden toevertrouwd aan één of meer erkende revisoren of één of meer revisorenvennootschappen die door de FSMA zijn erkend. Voor de aanstelling van commissarissen bij de vennootschap is de voorafgaande instemming van de FSMA vereist. Deze instemming is ook vereist voor de hernieuwing van een opdracht.

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, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen 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 en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering van de ven-

nootschap. 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 30 – Bestemming van de winst

Bij toepassing van artikel 45, 2° van de GVV-Wet verdeelt de vennootschap als kapitaal jaarlijks minstens 80% van het resultaat zoals gedefinieerd krachtens de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. Deze verplichting doet evenwel geen afbreuk aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen.

COMMISSARIS

Op 24 april 2013 is Deloitte Bedrijfsrevisoren, bv onder de vorm van een CVBA vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, 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 2016.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 60.600 (excl. BTW, incl. kosten) voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2014 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

VASTGOEDDESKUNDIGEN

De vastgoeddeskundigen van de vastgoedvennootschap zijn op 31 december 2014:

- Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Jérôme Lits.
- Stadim, met adres te 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 10 - 16, vertegenwoordigd door Philippe Janssens.

Conform de GVV-Wet waarden zij vier maal per jaar de portefeuille. De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen worden berekend op basis van een jaarlijks vast bedrag per gebouw.

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.

VASTGOEDBEHEERDERS

Intervest Offices & Warehouses oefent haar activiteiten zelf uit en delegeert de uitoefening niet aan een derde, met uitzondering van het facility management van Mechelen Campus dat wordt beheerd door de externe beheerder Quares Property and Facility Management nv. Dit facility management staat weliswaar onder het toezicht van de coo van Intervest Offices & Warehouses die de nodige interne controles heeft ingebouwd.

GVV – WETTELIJK KADER

Het statuut van gereglementeerde vastgoedvennootschap is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen (het GVV-KB) ten einde publieke investeringen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT – USA), de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI – Nederland), de Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC – Frankrijk) en de REIT in het Verenigd Koninkrijk en Duitsland. De GVV is als publieke vastgoedvennootschap met een apart REIT statuut onderworpen aan een strikte wetgeving met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financiers. Het statuut geeft zowel financiers als privébeleggers de mogelijkheid om op een gebalanceerde, kostenefficiënte en fiscaaltransparante manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

De bedoeling van de wetgever is dat een GVV een optimale transparantie van de vastgoedbeleggingen garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de aandeelhouder een hele reeks voordelen geniet.

De GVV staat onder controle van de Financial Services and Markets Authority (FSMA) 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
- de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap heeft tot uitsluitend doel (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en, (b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet; de GVV heeft aldus geen statutair verankerd beleggingsbeleid, maar ontwikkelt een strategie, waarbij haar activiteiten zich over de hele waardeketen van de vastgoedsector kunnen uitstrekken
- beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheken
- een schuldgraad beperkt tot 65% van de totale activa; indien de schuldgraad 50% overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 § 4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33%
- 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 vennootschap
- 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 investeren in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormen, behoudens uitzonderingen
- een GVV mag zich niet engageren in “ontwikkelingsactiviteiten” tenzij occasioneel; dit betekent dat een GVV 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)
- de mogelijkheid om dochtervennootschappen op te richten die de vorm kunnen aannemen van een “institutionele GVV” die onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van de openbare GVV, dit om specifieke projecten te kunnen verwezenlijken met een derde, zijnde 1) professionele cliënten zoals kredietinstellingen, beleggingsondernemingen en instellingen voor collectieve beleggingen, of 2) rechtspersonen die kunnen worden beschouwd als IAKB door een eenvoudig verzoek te richten aan de FSMA zonder dat bijkomende voorwaarden dienen te worden vervuld
- 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 GVV 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 GVV zijn onderworpen aan een belasting (exit taks) 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), Nick van Ommen, EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, 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 de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, 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 vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Intervest Offices & Warehouses geconfronteerd wordt.

Mechelen Campus



BEGRIPPENLIJST

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop of verwerving. 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 dividendgerechtigde aandelen.

Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Brutomarkthuur

De brutomarkthuur omvat de lopende huren verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Brutorendement

Het brutorendement wordt berekend als de verhouding tussen de brutomarkthuur en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

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 vastgoedvennootschap te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

EPRA Huurleegstandspercentage

Het EPRA huurleegstandspercentage wordt berekend als de verhouding tussen de geraamde huurwaarde voor de niet-bezette verhuurlocaties beschikbaar voor verhuring en diezelfde geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring.

Free float

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.

Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het GVV-KB) met als doel gemeenschappelijke investeringen in vastgoed aan te moedigen.

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-KB

Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

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".

Leegstandspercentage

Het leegstandspercentage wordt berekend als de verhouding tussen geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties en diezelfde geschatte huurwaarde verhoogd met de commerciële huurinkomsten.

Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

Lopende huren

Brutojaarhuur op basis van de huursituatie op een bepaald ogenblik in de tijd.

Nettoactiefwaarde EPRA

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, gecorrigeerd voor de reële waarde van de financiële instrumenten en de uitgestelde belastingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.

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.

Nettorendement

Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de brutomarkthuur, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

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.

Nettowaarde (investeringswaarde)

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij 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 op jaareinde.

Nettowaarde (reële waarde)

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.

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 wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren (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 13, §1 tweede lid van het KB van 13 juli 2014. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de vastgoedvennootschap vastgesteld op 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.

Herstal, Luik





INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem

T +32 3 287 67 67
F +32 3 287 67 69

invest@invest.be
www.invest.be

