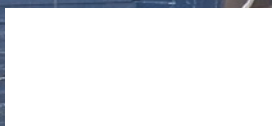
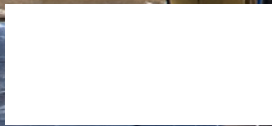
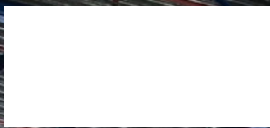
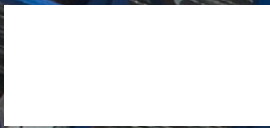
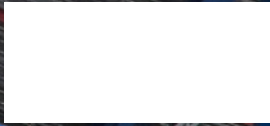


RAPPORT ANNUEL 2014





INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

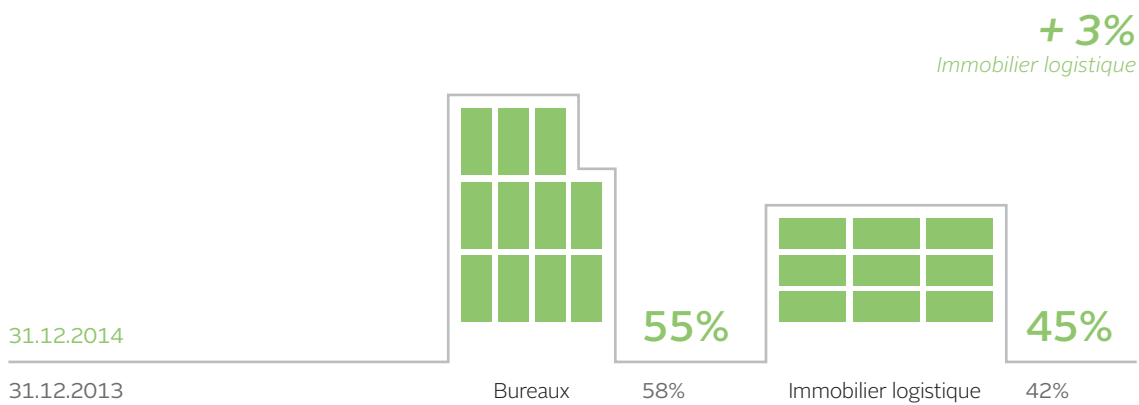
- une société immobilière réglementée publique (SIR) de droit belge
 - les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO)
 - spécialisée en investissements dans des immeubles de bureaux et de l'immobilier logistique de première qualité, bien situés d'un point de vue stratégique à de bons emplacements en dehors du centre des villes
 - orientée en matière de politique d'investissement vers un immobilier professionnel de qualité, en respectant les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble que la situation géographique
 - caractérisée par un rendement élevé du dividende
 - pourvue d'une structure financière solide
-

RÉPARTITION DES RISQUES DANS LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

NATURE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

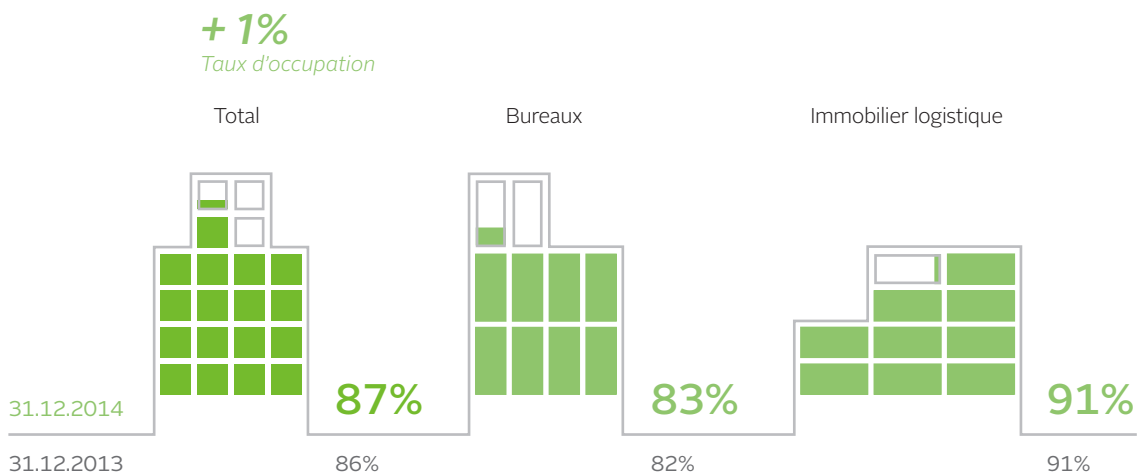
Glissement d'accent stratégique vers l'immobilier logistique réalisé dans le portefeuille immobilier: au 31 décembre 2014 le portefeuille se compose de 55% de bureaux et de 45% d'immeubles logistiques.

Après l'acquisition du site logistique à Liège, début 2015, la proportion d'immobilier logistique s'élève à 48% de l'ensemble du portefeuille.

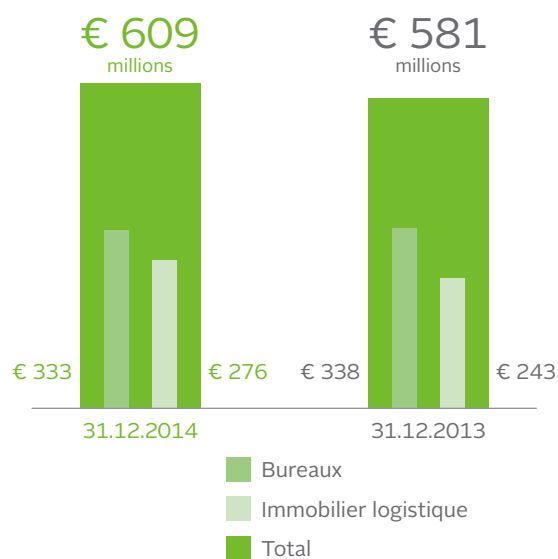


TAUX D'OCCUPATION

Amélioration du taux d'occupation en 2014: 87% au 31 décembre 2014 (86% au 31 décembre 2013); le taux d'occupation du portefeuille de bureaux a augmenté en 2014 de 1% et atteint 83%, le taux d'occupation du portefeuille logistique est resté stable à 91%.



JUSTE VALEUR



Au 31 décembre 2014 la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 609 millions.

Le portefeuille logistique connaît une extension de 14% en 2014 suite à l'acquisition du site logistique d'environ 77.000 m² au Limbourg pour € 33 millions.

Sans tenir compte des investissements et désinvestissements réalisés en 2014 la juste valeur du portefeuille immobilier a baissé en 2014 de 1% où la valeur du segment logistique a augmenté de 1% et celle des bureaux a baissé de 2%.

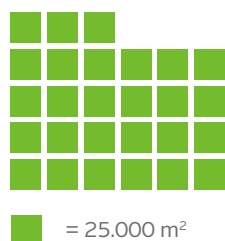
+ 14%
Immobilier logistique

SURFACE LOCATIVE TOTALE

La surface locative totale a augmenté de 11% et s'élève à 674.156 m² au 31 décembre 2014.

674.156 m²

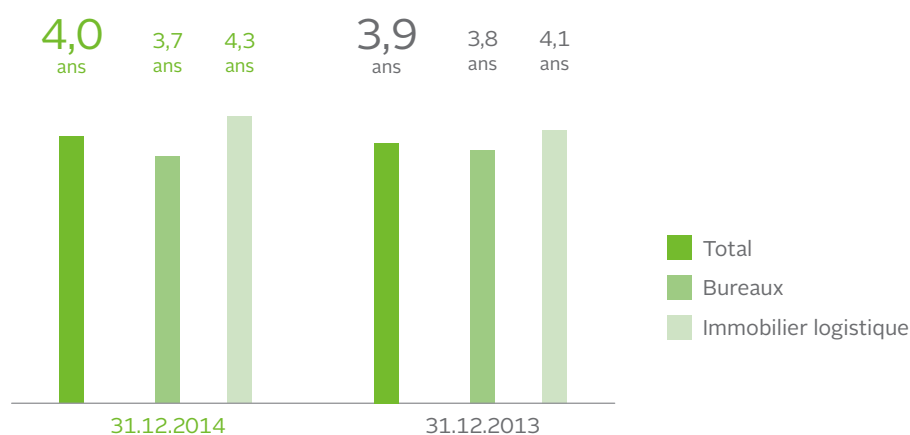
2013: 604.428 m²



+ 11%
Surface locative

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES CONTRATS DE BAIL

Prolongation des contrats de bail de 20% de l'ensemble des revenus locatifs annuels de la société, dont ceux avec trois locataires importants (Hewlett-Packard Belgium, Nike Europe et CEVA Logistics Belgium). En outre en 2014 des contrats de bail ont été conclus avec des nouveaux locataires pour 2% de l'ensemble des revenus locatifs annuels.



SOLUTIONS CLÉ EN MAIN

Réalisation de 5 projets d'aménagements de bureaux pour une superficie de 2.745 m² dans le cadre du concept de "solutions clé en main". L'achèvement des 2.700 m² pour Cochlear à Mechelen Campus est en cours de réalisation.

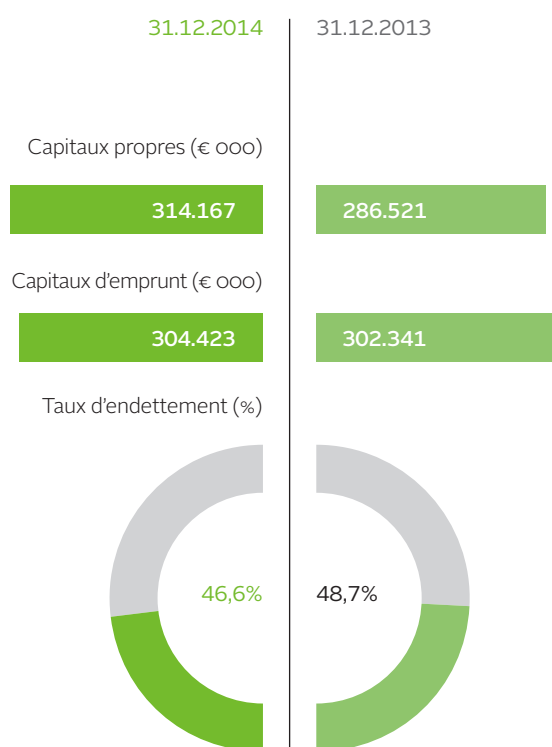
14
Projets
11.000 m²



Cochlear, Mechelen Campus

DONNÉES DU BILAN

+ € 33 millions
Capitaux propres



-2,1%
Taux d'endettement

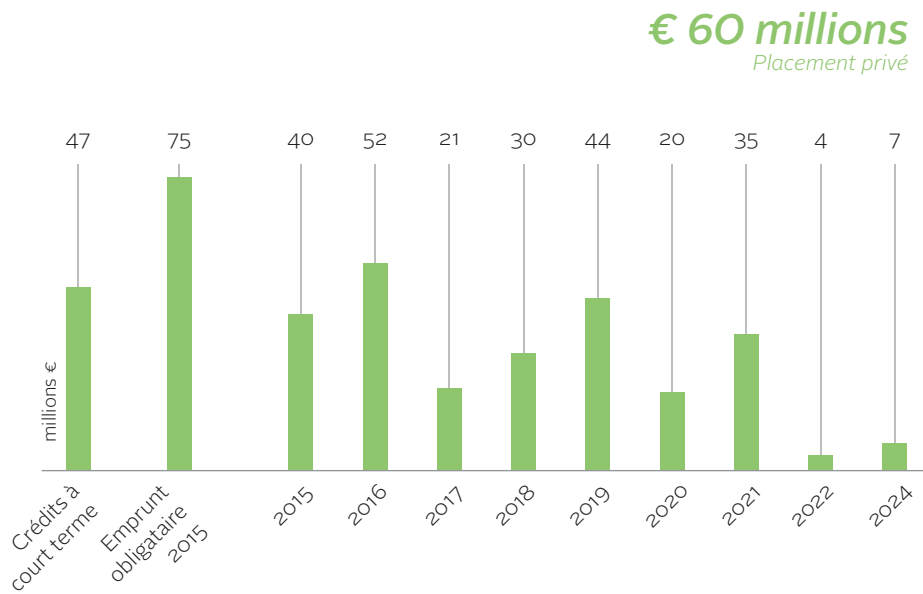
Renforcement des capitaux propres suite à l'augmentation de capital de € 26 millions en décembre 2014 et au dividende optionnel pour l'exercice 2013 en mai 2014 de € 7 millions, où 42,7% des actionnaires ont opté pour des actions.

Baisse du taux d'endettement qui atteint 46,6% au 31 décembre 2014 par le renforcement des capitaux propres.

Chiffres clés par action	31.12.2014	31.12.2013
Nombre d'actions en fin d'année	16.143.906	14.424.982
Nombre d'actions copartageantes ¹	14.777.342	14.424.982
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,46	19,86
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,36	20,87
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,50	19,48
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	16%	-2%

1 Les 1.366.564 actions nouvelles émises suite à l'augmentation de capital en décembre 2014 sont copartageantes à partir du 1er janvier 2015.

En 2014 Intervest Offices & Warehouses a continué à diversifier ses sources de financement et à répartir les dates d'échéances de ses lignes de crédit. Tous les refinancements pour l'exercice 2015 ont déjà été conclus.



Succès du placement privé d'obligations en mars 2014 pour un montant de € 60 millions et une durée de 5 et 7 ans.

RÉSULTATS 2014

Résultats (€ 000)	2014	2013
Résultat d'exploitation distribuable	23.038	24.574
Résultat sur portefeuille	-6.404	7.841
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-344	2.166
Résultat net	16.290	34.581

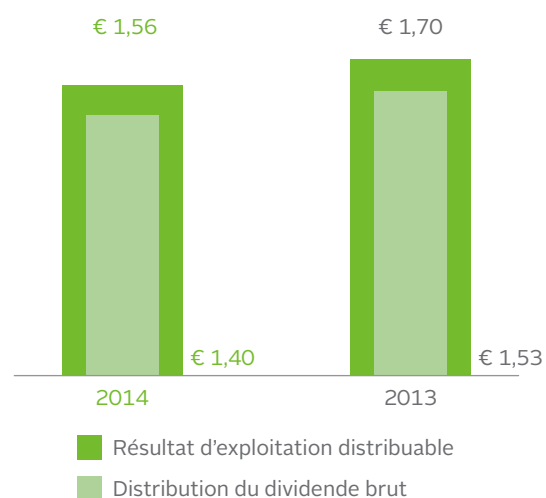
Résultats par action	2014	2013
Nombre d'actions copartageantes	14.777.342	14.424.982
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,56	1,70
Dividende brut (€)	1,40	1,53
Dividende net (€)	1,0500	1,1475

Le résultat d'exploitation distribuable s'élève en 2014 à € 1,56 par action (€ 1,70 en 2013).

€ 1,40²

Distribution du dividende brut

Le dividende brut d'Interinvest Offices & Warehouses s'élève à € 1,40 par action pour l'exercice 2014, offrant sur base du cours de clôture au 31 décembre 2014 un rendement brut du dividende de 6,2%. Le pourcentage de distribution du dividende s'élève à 90% en 2014.

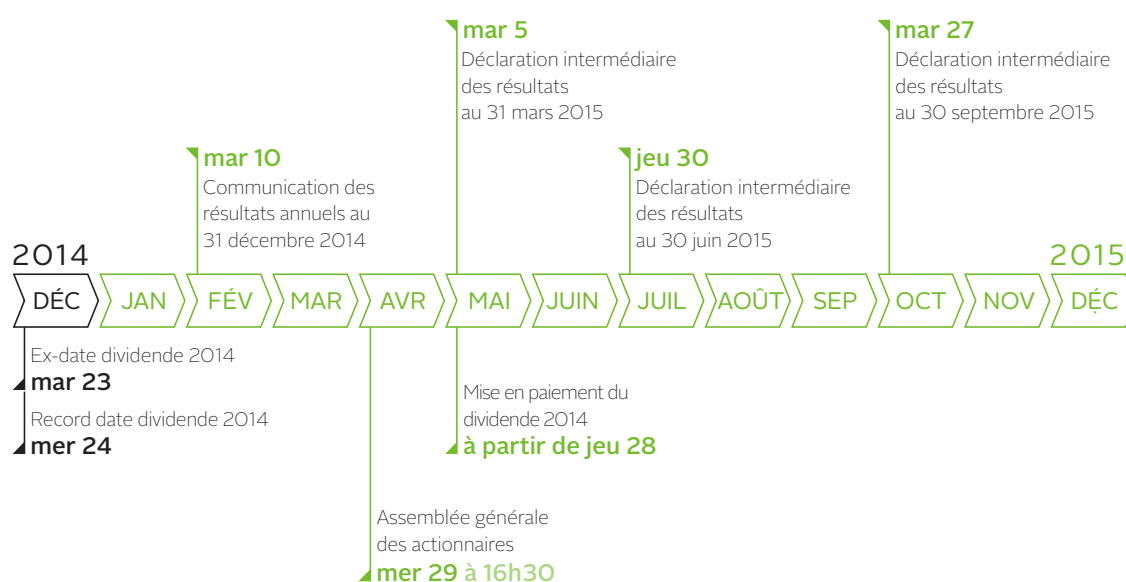


2 Depuis 2013 Interinvest Offices & Warehouses a réduit le pourcentage de distribution du dividende de 100% du résultat d'exploitation distribuable à 90%.

EPRA - Chiffres clés par action	31.12.2014	31.12.2013
EPRA Résultat (€)	1,57	1,71
EPRA VAN (€)	19,77	20,20
EPRA VANNN (€)	19,02	19,64
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (%)	6,4%	6,3%
EPRA RIN ajusté (%)	6,9%	6,7%
EPRA Taux vacance locative (%)	14,8%	16,1%
EPRA Ratio de Coûts (frais directs de vacance inclus) (%)	15,2%	13,8%
EPRA Ratio de Coûts (frais directs de vacance exclus) (%)	13,3%	11,9%



CALENDRIER FINANCIER 2015



Approbation du changement de statut en société immobilière réglementée (SIR) par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 27 octobre 2014.

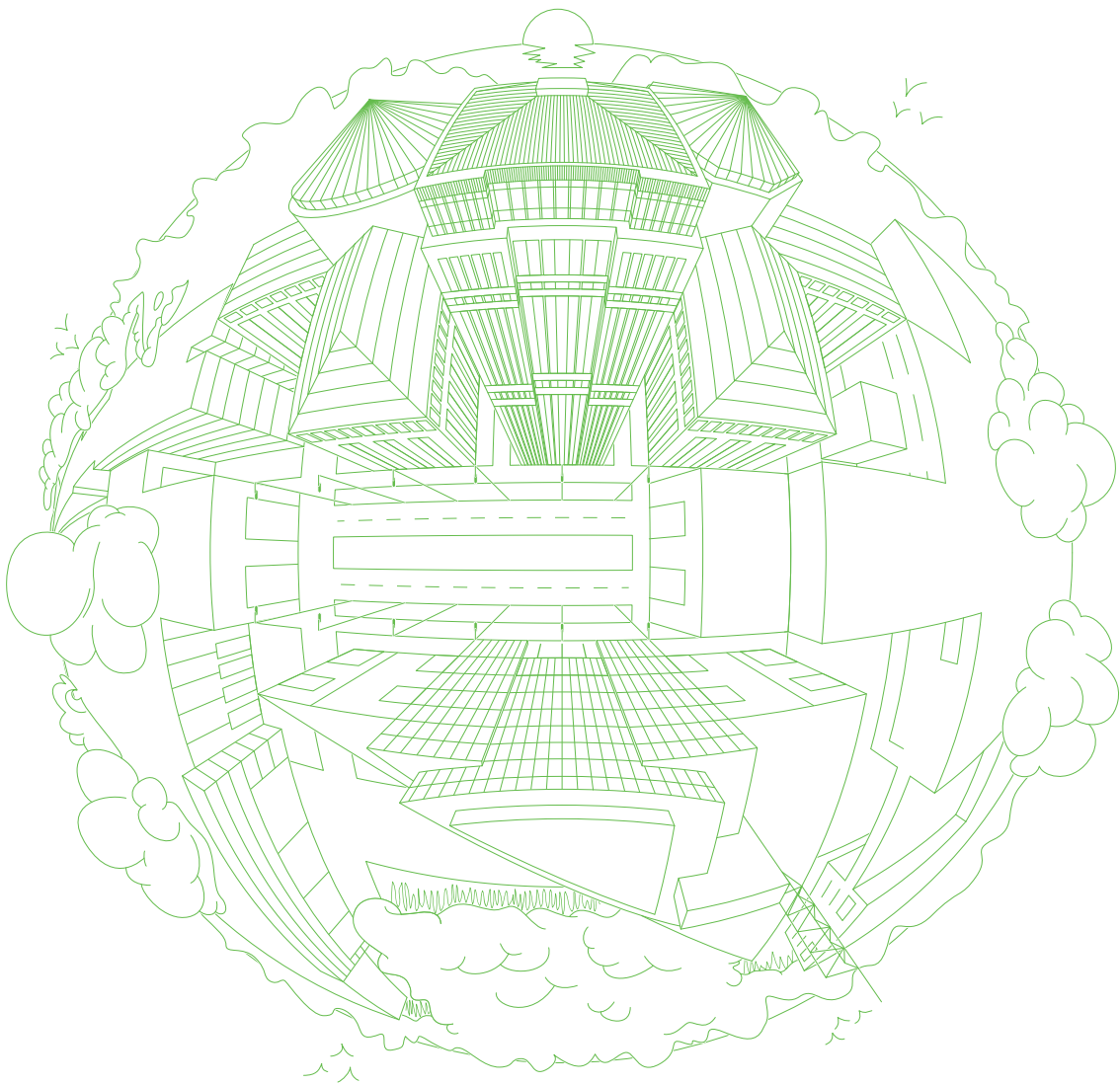


TABLE DE MATIÈRE

Lettre aux actionnaires	14	Rapport financier	139
Rapport du conseil d'administration	19	Index	141
Profil	20	Compte de résultats consolidés	142
Stratégie d'investissement	22	Résultat global consolidé	143
Déclaration de Gouvernance d'Entreprise	24	Bilan consolidé	144
Entreprendre durablement et de manière socialement responsable	45	Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	146
Rapport du comité de direction	53	Aperçu des flux de trésorerie consolidés	148
Le marché des bureaux et de l'immobilier logistique	54	Notes aux comptes annuels consolidés	149
Développements importants en 2014	58	Rapport du commissaire	188
Résultats financiers 2014	72	Comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses sa	190
Structure financière	78	Informations générales	195
Affectation du bénéfice 2014	82	Identification	196
EPRA Best Practices	83	Extraits des statuts	199
Prévisions pour 2015	88	Commissaire	202
Rapport concernant l'action	91	Pourvoyeur de liquidité	202
Données boursières	92	Experts immobiliers	202
Dividende et nombre d'actions	96	Gestionnaires immobiliers	202
Actionnaires	97	Société immobilière réglementée – cadre légal	203
Calendrier financier 2015	99	Déclaration relative au rapport annuel	204
Rapport immobilier	101	Liste de terminologie	205
Composition du portefeuille	102		
Aperçu du portefeuille	110		
Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers	112		
Description du portefeuille de bureaux	114		
Description de l'immobilier logistique	126		

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Chers actionnaires,

Etant donné le climat économique actuel, nous sommes heureux de pouvoir vous communiquer que nous avons en grande partie réalisé ce que nous nous étions fixés comme fers de lance pour 2014. Notamment le glissement d'accent vers l'immobilier logistique dans portefeuille, le maintien de la stabilité au niveau du taux d'occupation, l'objectif sur le plan de la prolongation des contrats de bail, la réponse aux besoins changeants des clients sur le marché des bureaux et la poursuite de l'optimisation de la diversification des sources de financements de la société.

Le **glissement d'accent** vers de l'immobilier logistique se reflète dans la proportion modifiée entre les deux segments du portefeuille immobilier.

En 2014, Intervest Offices & Warehouses a poursuivi l'extension de son portefeuille logistique en investissant € 33 millions à Opglabbeek, bon pour une croissance de 14% du portefeuille logistique. Ainsi, 45% du portefeuille se compose-t-il d'immobilier logistique hautement qualitatif et la proportion entre les deux segments du portefeuille immobilier atteint fin 2014, 55% pour les bureaux et 45% pour les immeubles logistiques, ou en moyenne un glissement de 15% du marché de bureaux vers le marché de l'immobilier logistique au cours des 5 dernières années.

Dans le cadre de cette stratégie l'acquisition d'un site logistique de 77.000 m² à Opglabbeek de Machiels Real Estate a été finalisée en décembre 2014. Le site, qui est un complexe moderne situé sur l'axe logistique Anvers- Limbourg-Liège, était fin 2014 loué à raison de 89% dont 53% à long terme. La partie louée à long terme fait office de centre de distribution européen d'une multinationale américaine spécialisée en matériel médical.

L'acquisition juste après la fin de l'année 2014 d'un site moderne à Liège d'environ 52.000 m² cadre dans la même optique. La proportion d'immobilier logistique dans l'ensemble du portefeuille immobilier augmente ainsi par cette acquisition et s'élève à 48%⁴.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** existant (sans acquisitions et désinvestissements) a baissé en 2014 d'environ € 5 millions ou 1%⁵. La valeur du segment logistique a augmenté de € 2 millions ou 1% en raison de l'augmentation de la demande d'immobilier hautement qualitatif sur le marché de l'investissement, tandis que la dévaluation des bureaux de € 7 millions ou 2% résulte principalement du marché locatif compétitif dans la périphérie bruxelloise en raison de l'excès d'offre de bureaux dans cette région. Compte tenu de l'acquisition à Opglabbeek la juste valeur de l'ensemble du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses a augmenté et atteint € 609 millions au 31 décembre 2014.

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier est non seulement resté stable mais il a même augmenté de 1%, atteignant 87%. Le taux d'occupation du portefeuille logistique est resté stable à 91% tandis que celui des bureaux s'est amélioré, passant de 82% à 83%, et ce malgré le climat difficile sur le marché des bureaux.

En 2014, l'**activité locative** s'est principalement concentrée sur la prolongation des contrats de bail existants aussi bien sur le marché des bureaux que pour l'immobilier logistique. Dans sa totalité il y a une prolongation de 20% des revenus locatifs annuels. Les locations à de nouveaux locataires se sont limitées à 2%. Des nouveaux contrats de bail ont pris cours pour une superficie totale de 3.932 m² dans le portefeuille de bureaux et 3 transactions pour une superficie de 13.014 m² ont été conclues dans le portefeuille logistique.

Au total 47 des transactions locatives ont été conclues avec de nouveaux locataires ou des locataires existants. Les principales prolongations de contrats ont été réalisées avec Hewlett-Packard Belgium dans le segment de bureaux et avec Nike Europe et CEVA Logistics Belgium dans le segment logistique. Ces transactions représentent au total 13% de l'ensemble des revenus locatifs. Dans le segment logistique nous avons également réalisé la prolongation à long terme du contrat de mise à disposition de Sofidel Benelux à Duffel où le locataire a complètement intégré son site de production au hall d'entreposage d'Intervest Offices & Warehouses.

Sur le marché de bureaux le besoin de superficie de bureaux classique diminue et les besoins des clients relatifs au "nouveau travail" continuent à évoluer. Afin de rester combatif dans de telles circonstances de marché une **approche innovatrice et basée sur des prestations de services** est nécessaire.

Des exemples récents de l'approche de la solution clé en main où les locataires se font assister pour l'aménagement et la réception de leurs bureaux sont Rens Accountants, NG Data et Cochlear à Mechelen Campus, Modero Brussel à Brussels 7, Givi Group au Sky Building et CEWE Color à l' Intercity Business Park à Malines.

Glissement d'accent stratégique

55% Bureaux

45% Immobilier logistique

€ 609 millions

Juste valeur du portefeuille immobilier

+ 1%

*Taux d'occupation de
86% à 87%*

20%

*Prolongation des revenus
locatifs annuels*

2%

Nouveaux contrats de bail

4 Voir communiqué de presse du 5 février 2015 pour plus d'information.

5 Sur base d'une composition constante de l'ensemble du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2013.

14
Projects
11.000 m²

L'approche 'solutions clé en mains' précitée représente entre-temps presque 11.000 m² répartis sur 14 projets, dont 2.745 m² en 2014 répartis sur 5 projets ainsi que la finition de 2.700 m² pour Cochlear à Mechelen Campus. Les nombreuses réactions positives des clients encouragent Intervest Offices & Warehouses à poursuivre l'élaboration de cette approche dans le portefeuille de bureaux.

Le succès croissant du business hub flexible RE:flex à Malines confirme, pour la troisième année consécutive, la nécessité de bureaux et de salles de réunion et d'événements flexibles et d'un haut niveau technologique.

Afin de préserver l'environnement, de veiller au bien-être des clients et du personnel et à long terme de garantir la rentabilité économique tout en respectant l'engagement social et une Gouvernance d'Entreprise, le chemin emprunté a été poursuivi en 2014.

Entre-temps 34% des immeubles dans le portefeuille ont le certificat renommé BREAAAM. En désignant un responsable qualité interne Intervest Offices & Warehouses souligne sa volonté explicite d'intégrer la durabilité d'une façon pragmatique à la gestion quotidienne et de contribuer au bien-être des locataires.

Intervest Offices & Warehouses a continué à optimiser la prestation énergétique des immeubles dans son portefeuille immobilier.

Le planning prévu pour accorder les installations de refroidissement et de chauffage à la législation qui restreint l'usage du fluide refroidissement R22 à partir de 2015 est ainsi terminé. Ceci est allé de pair avec un investissement considérable. Pour 4 immeubles cet investissement consistait à remplacer les groupes extérieurs existants au R22 tout en conservant les appareils intérieurs et les conduites et à livrer et installer pour 3 immeubles une installation entièrement neuve. Grâce à ces interventions les installations sont devenues nettement plus performantes et sont parmi les meilleures qui existent sur le marché.

€ 60 millions
Placement privé

Les fers de lance stratégiques ont également eu des répercussions sur le plan financier.

Pour le refinancement de l'emprunt obligataire 2010 de € 75 millions dont l'échéance se situe en juin 2015, Intervest Offices & Warehouses a réalisé avec succès en mars 2014 le placement privé d'obligations pour un montant total de € 60 millions. Les obligations ont une durée de respectivement 5 ans (€ 25 millions) et 7 ans (€ 35 millions).

En outre, le refinancement de € 59 millions de lignes de crédit dont l'échéance aurait dû se situer en 2016, a été conclu avec un des banquiers existants. Les nouveaux financements ont dorénavant une durée jusqu'en 2018, 2019 et 2020 et ont été conclus à des conditions conformes au marché auprès de la même institution financière. En janvier 2015 un crédit de € 40 millions a également été prolongé. La société a ainsi déjà entièrement réalisé ses financements pour l'exercice 2015. Tous les refinancements pour l'exercice 2015 ont ainsi déjà entièrement été effectués. L'augmentation de capital, réalisée par l'émission d'actions nouvelles pour un montant de € 26 millions le 22 décembre 2014 lors de l'acquisition du site logistique à Opglabbeek, entraîne un renforcement des capitaux propres. Cela s'ajoute au renforcement des capitaux propres de € 7 millions en mai 2014 suite au dividende optionnel pour l'exercice 2013. Les actionnaires ont opté pour 42,7% des actions pour l'apport de leurs droits de dividendes en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement du dividende en espèces.

-2,1%
Taux d'endettement

Grâce à l'augmentation de capital et au succès du dividende optionnel, et ce malgré les investissements pour un montant de € 33 millions, la société immobilière a réussi à faire baisser de 2,1% son taux d'endettement qui passe de 48,7% au 31 décembre 2013 à 46,6% au 31 décembre 2014.

SIR

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui s'est tenue le 27 octobre 2014 a approuvé à une majorité de 99,99% la modification des statuts d'Intervest Offices & Warehouses pour le changement de statut de sicaif immobilière publique en société immobilière réglementée publique (SIR). Intervest & Warehouses se réjouit de cette marque de confiance des actionnaires. Ce nouveau statut correspond mieux à la réalité économique et offre un cadre juridique adéquat convenant à la qualité d'Intervest Offices & Warehouses en tant que société immobilière opérationnelle et commerciale.

Intervest Offices & Warehouses a présenté pour la première fois son rapport annuel 2013 à EPRA. A la conférence qui s'est tenue en 2014 la société immobilière a immédiatement reçu un 'EPRA BPR Silver Award' et un 'Most Improved Award' (prix pour la meilleure amélioration apportée au rapport annuel) pour son rapport annuel 2013. C'est une reconnaissance pour le reporting transparent et consistant relatif aux développements de la société.

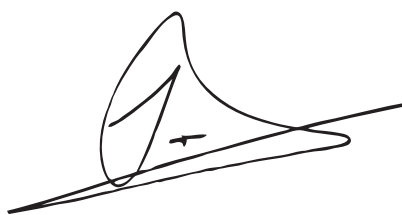
Comme prévu le résultat d'exploitation distribuable est moins élevé en 2014 qu'en 2013. Malgré la légère augmentation des revenus locatifs (€ 0,1 million) le résultat d'exploitation distribuable a baissé suite à l'augmentation des charges immobilières résultant des frais d'entretien dans le portefeuille logistique (€ 0,2 million), de la hausse des frais généraux (€ 0,4 million) principalement due aux frais de conseils pour le changement de la société en SIR et de l'augmentation des frais de financement (€ 0,8 million) essentiellement provenant du refinancement de l'emprunt obligataire. Ceci signifie pour l'exercice 2014, un résultat d'exploitation distribuable de € 23,0 millions en comparaison à € 24,6 millions pour l'exercice 2013. Compte tenu des 14.777.342 actions copartageantes, cela représente € 1,56 par action pour l'exercice 2014 en comparaison à € 1,70 l'année dernière.

Sur base du pourcentage de distribution de 90% la SIR peut offrir pour l'exercice 2014 une distribution du dividende brut de € 1,40 par action par rapport à € 1,53 en 2013. Ce dividende brut offre aux actionnaires de la société un rendement brut du dividende de 6,2% sur base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2014.

€ 1,40
Distribution du dividende brut

Vous pouvez compter sur nous pour faire face aux défis auxquels nous serons confrontés. La confiance que vous et les clients continuez à nous accorder est extrêmement importante tout comme le dévouement continu de nos collaborateurs. Nous profitons de l'occasion pour faire part à tout le monde de notre sincère considération et reconnaissance.

Le conseil d'administration



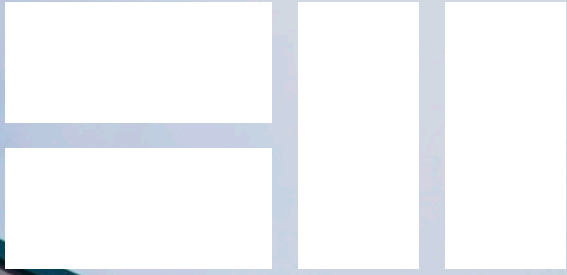
Johan Buijs
Administrateur



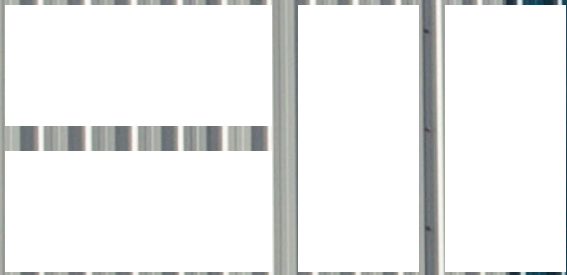
Paul Christiaens
Président du conseil d'administration

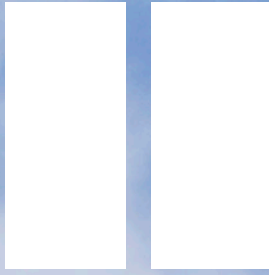


Mechelen Campus



16

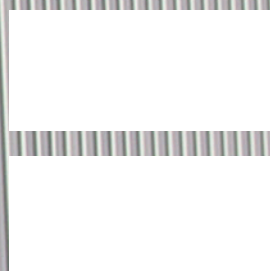
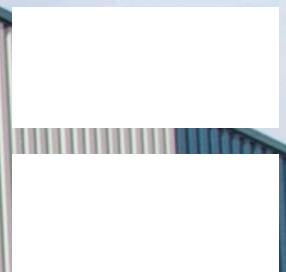




RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Profil
 - Stratégie d'investissement
 - Déclaration de Gouvernance d'Entreprise
 - Entreprendre durablement et de manière socialement responsable
-

Opglabbeek



17

HAL 1

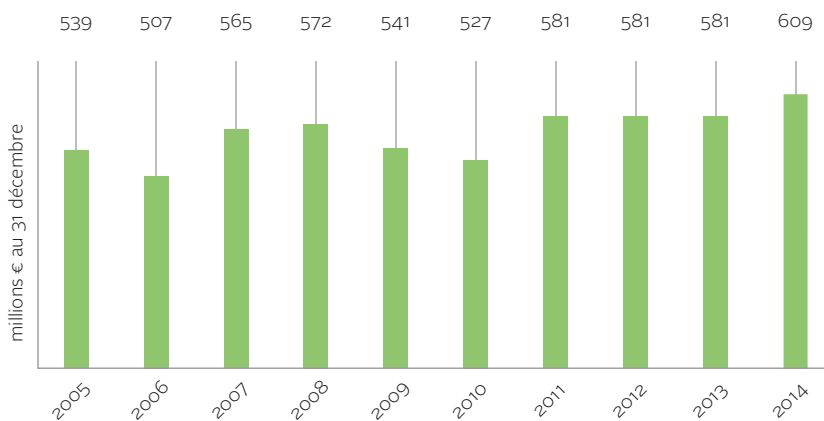
PROFIL

Intervest Offices & Warehouses SA a été fondée en 1996 et est une société immobilière réglementée (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999.

Intervest Offices & Warehouses investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et de l'immobilier logistique de première qualité, loués à des locataires de premier rang. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles récents, situés à des emplacements stratégiques en dehors du centre des villes. La part des bureaux dans le portefeuille immobilier est concentrée sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles; la part logistique sur l'axe Anvers-Bruxelles et Anvers-Liège.

Au 31 décembre 2014, le portefeuille se compose de 55% d'immeubles de bureaux et de 45% d'immeubles logistiques. La juste valeur totale des immeubles de placement s'élève au 31 décembre 2014 à € 609 millions.

Evolution de la juste valeur des biens immobiliers

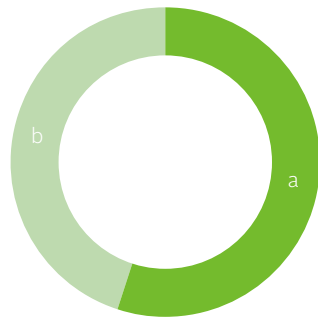


Répartition des risques

En outre, la stratégie d'investissement d'Intervest Offices & Warehouses respecte les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne l'immeuble que la situation géographique que la répartition sectorielle du locataire.

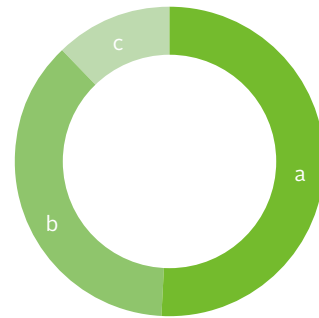
Au 31 décembre cette répartition des risques est comme suit:

Nature du portefeuille



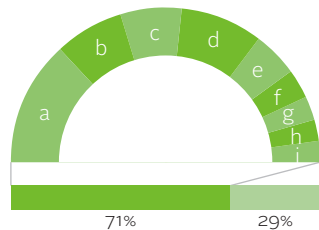
a	Bureaux	55%
b	Immobilier logistique	45%

Répartition géographique des bureaux



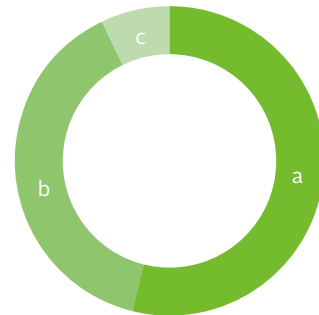
a	E19 (Malines inclus)	51%
b	Bruxelles	37%
c	Anvers	12%

Répartition sectorielle des locataires



a	23%	Logistique
b	11%	Commerce
c	10%	Technologie, recherche & développement
d	14%	Secteur (bio)médical
e	6%	Entreprises de production
f	3%	Industrie automobile
g	2%	Services financiers
h	1%	Construction
i	1%	Courrier & télécommunication
	29%	Autres services

Répartition géographique de l'immobilier logistique



a	Anvers-Liège (E313, E34, E314)	54%
b	Anvers-Malines (A12, E19)	39%
c	Bruxelles	7%

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement a pour but d'obtenir une combinaison du rendement direct sur base des revenus locatifs et du rendement indirect sur base de l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier.

Interinvest Offices & Warehouses veut être un acteur de qualité et spécialisé aussi bien sur le marché des bureaux que dans le segment de l'immobilier logistique. Une combinaison unique sur le marché belge, ayant suffisamment de masse critique, qui a l'avantage d'avoir une forte répartition des risques et qui ambitionne un rendement attractif et permanent pour les actionnaires.

La stratégie d'investissement d'Interinvest Offices & Warehouses est basée sur 4 piliers: le renforcement de l'accent sur l'immobilier logistique, en combinaison avec un fort ancrage sur le marché des bureaux, l'orientation proactive envers les clients et la gestion active du portefeuille.

La société immobilière opte clairement pour une politique d'investissement où les deux segments immobiliers font partie du portefeuille: bureaux et immobilier logistique. Actuellement la proportion des deux segments immobiliers dans l'ensemble du portefeuille est pratiquement égale. L'ambition finale est l'extension de la part logistique du portefeuille immobilier afin qu'elle atteigne 60% de l'ensemble du portefeuille immobilier.

Le renforcement de l'accent sur le segment logistique est fondé sur des données économiques précises. Le marché de bureaux à Bruxelles doit depuis quelques années faire face, aussi bien dans le centre que dans la périphérie où Interinvest Offices & Warehouses est active, à un excès d'offre résultant en un marché de la location difficile. Les dernières années un nombre très limité de projets a été ajouté au marché et la conversion de bureaux en d'autres fonctions se poursuit de façon continue. Cela résulte pour le marché dans son ensemble en un effet positif sur l'inoccupation, malgré les grandes différences régionales. L'excès, principalement des immeubles de bureaux surannés et inoccupés, pèse de façon négative sur le niveau moyen des loyers tandis que le nombre de locations renégociées augmente. Les évolutions en matière de 'nouveau travail' donnent en outre lieu à une réduction de la superficie totale pour le même nombre d'employés lors d'un déménagement. Bien qu'au cours de ces 2 dernières années une légère amélioration soit perceptible, il ne faut pas s'attendre à ce que le marché des bureaux atteigne de nouveau les niveaux d'avant 2008.

La Belgique est une plaque tournante logistique importante en Europe. Sur le marché de l'immobilier logistique l'inoccupation est limitée, le rendement des investissements est relativement élevé et l'investissement en capital nécessaire pour l'entretien est en moyenne moins élevé en comparaison au marché des bureaux. Comparé aux immeubles de bureaux, l'immobilier logistique a un cycle de vie technique et économique supérieur. L'intérêt croissant du e-commerce augmentera selon toute attente la demande d'immeubles logistiques de qualité.

L'effet de la conjoncture se fait sentir différemment dans les deux segments du marché. Le marché logistique est plutôt début de cycle, et reprendra plus rapidement après une période de crise économique, tandis que le marché des bureaux est plutôt fin de cycle et les effets d'une baisse de la conjoncture ne se ressentent qu'ultérieurement.

Interinvest Offices & Warehouses peut se prévaloir d'une connaissance du marché substantielle et aspire à un partenariat solide avec les locataires et promoteurs. La spécialisation et la réputation croissante d'Interinvest Offices & Warehouses dans le segment logistique sont importantes étant donné que c'est un segment où seulement quelques acteurs spécialisés sont actifs.

Se basant sur sa longue expérience sur le marché des bureaux, Interinvest Offices & Warehouses veut optimiser sa position dans ce segment. A cet effet elle gère son portefeuille de bureaux différemment en fonction des immeubles stratégiques et non stratégiques et des immeubles ayant une valeur ajoutée. Cette segmentation sert de base pour instaurer des priorités et prendre des décisions.

Dans un fort climat compétitif sur le marché des bureaux la société immobilière se distingue en consacrant de l'attention aux besoins en évolution constante des clients. Une propre équipe innovatrice veille à offrir des solutions globales sur mesures (ladite solution clé en main), allant de plans, de l'aménagement, de la coordination des travaux jusqu'au suivi des budgets. Interinvest Offices & Warehouses répond avec 'le RE:flex hub pour le travail mobile et flexible' de façon active aux nouvelles tendances sur le marché de l'emploi.

Le fait de cibler les clients de façon proactive se reflète dans l'ensemble de l'organisation d'Interinvest Offices & Warehouses. Elle dispose de toutes les fonctions cruciales qui sont nécessaires pour la gestion de la clientèle immobilière et de l'immobilier: location, finances et administration, prestations de services opérationnelles et facility management. Un helpdesk est 24 heures, 7 sur 7 à disposition des clients pour la gestion quotidienne de l'immobilier.

Enfin, Interinvest Offices & Warehouses continue à opter pour une gestion du portefeuille proactive. Bien que la préférence se porte sur des immeubles à des emplacements stratégiques pour les deux segments immobiliers, la région et les aspects techniques ne sont pas uniquement importants lors l'appréciation de l'immobilier logistique. La typologie du locataire et de l'immeuble et la valeur ajoutée générée par l'immeuble, font partie également de cette évaluation.

Au 31 décembre 2014, la marge libre de l'action Intervest Offices & Warehouses s'élève à 49,80%.

Dans le segment de bureaux le but est d'optimiser le profil de risques en recherchant la plus grande répartition possible de locataires par immeubles. L'emplacement, l'accessibilité et la visibilité occupent une place centrale ainsi que la qualité des locataires.

Intervest Offices & Warehouses souhaite augmenter l'attractivité de son action en garantissant une forte liquidité de l'action, par l'extension du portefeuille immobilier et l'amélioration du profil des risques.

Liquidité de l'action

La liquidité est déterminée par la manière dont les actions peuvent être échangées en bourse. Les entreprises à liquidité élevée attirent plus rapidement de grands investisseurs, ce qui favorise les possibilités de croissance. Une bonne liquidité facilite l'émission d'actions nouvelles (en cas d'augmentations de capital, d'apports ou de fusions), ce qui revêt une grande importance pour la poursuite de la croissance.

Pour augmenter sa liquidité, Intervest Offices & Warehouses a conclu un accord de liquidité avec la Banque ING. La liquidité de la majorité des SIR est relativement basse. Une des raisons principales est que les SIR sont souvent trop petites - aussi bien en termes de capitalisation de marché que de marge libre - pour attirer l'attention des investisseurs professionnels. En outre, les actions d'une SIR sont généralement achetées en vue d'une longue période d'investissement, plutôt qu'à titre spéculatif, ce qui réduit le nombre des transactions.

Dimension du portefeuille immobilier

Un large portefeuille offre indéniablement une série d'avantages.

- Il contribue à la **répartition des risques** pour les actionnaires. en effet, en investissant dans des biens immobiliers dans l'ensemble de la Belgique, il est possible de compenser d'éventuels mouvements cycliques du marché. Cela permet également de ne pas dépendre d'un locataire ou de quelques grands locataires ou projet(s).
- Grâce aux **avantages d'échelle** qui se présentent, le portefeuille peut être géré plus efficacement de sorte qu'il est possible de distribuer plus de bénéfice

d'exploitation. Il s'agit, entre autres, des frais liés à la gestion des biens immobiliers, des frais d'entretien et de réparation, des frais de rénovation (à long terme), des frais de conseil, des frais de publication, etc.

- L'augmentation de la taille globale du portefeuille renforce la **position de négociation** de la direction lors de la négociation pour de nouvelles conditions locatives, l'offre de nouveaux services, les locations alternatives, etc.
- Il offre à une équipe de management spécialisée la possibilité, grâce à sa connaissance du marché, de mener une politique créative et innovante, ce qui entraîne une **hausse de la valeur d'actionnaire**. Cela permet non seulement de réaliser une augmentation des revenus locatifs, mais également de la valeur du portefeuille. Cette gestion active peut se traduire par la rénovation et l'optimisation du portefeuille, la négociation de nouvelles conditions locatives, l'amélioration de la qualité des locataires, l'offre de nouveaux services, etc.

Chaque acquisition doit être examinée en fonction des critères d'ordre immobilier et financier:

Critères d'ordre immobilier:

- qualité des immeubles (construction, achèvement, nombre de parkings)
- emplacement/accessibilité/visibilité
- qualité des locataires
- respect des dispositions légales et réglementaires (autorisations, pollution du sol, etc.)
- potentiel de location.

Critères d'ordre financier:

- contribution durable au résultat par action
- rapport d'échange basé sur la valeur d'investissement
- prévention de la dilution du rendement du dividende.

Amélioration de la répartition des risques

Intervest Offices & Warehouses tente de répartir les risques de différentes manières. Ainsi, les locataires sont-ils souvent actifs dans des secteurs économiques différents, tels que la logistique, la santé, le commerce, la technologie, la recherche et le développement. Par ailleurs, il est veillé à une bonne répartition des échéances intermédiaires et finales des contrats de bail.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Généralités

Cette déclaration de Gouvernance d'Entreprise cadre dans l'application des directives du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 ('Code 2009') et de la Loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des Sociétés. L'Arrêté Royal du 6 juin 2010 stipule que le Code 2009 est le seul code étant d'application. Ce Code se trouve sur le site web du Moniteur belge et sur www.corporategovernancecommittee.be.

Intervest Offices & Warehouses fait usage du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 comme code de référence. Les principes de Gouvernance d'Entreprise d'Intervest Offices & Warehouses sont fixés par le conseil d'administration dans un certain nombre de directives:

- la Charte de Gouvernance d'Entreprise
- le code de conduite
- le règlement de déclenchement d'alerte
- la directive pour la prévention d'abus de marché.

La Charte de Gouvernance d'Entreprise complète, qui décrit les règlements internes importants des organes de gestion d'Intervest Offices & Warehouses ainsi que les autres directives, peut être consultée sur www.intervest.be.

Il n'est dérogé des clauses du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 que lorsque des circonstances spécifiques l'exigent. Dans ce cas la dérogation, en concordance avec le principe 'comply or explain', est commentée dans le rapport annuel. Le conseil d'administration de la société a estimé qu'il est parfois justifié que la société n'applique pas certaines clauses du Code de Gouvernance d'Entreprise 2009. Selon le principe 'comply or explain' il est en effet permis de tenir compte de la taille relativement restreinte et des caractéristiques propres à la société et plus particulièrement de la législation déjà rigide relative aux SIR.



Organes de gestion

Conseil d'administration

Au 31 décembre 2014, le conseil d'administration se compose de six membres, dont trois administrateurs indépendants qui remplissent tous les trois les conditions de l'article 526ter du Code des Sociétés.

Les administrateurs sont nommés pour une période de trois ans, mais leur nomination peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale.

En 2014, le conseil d'administration s'est réuni treize fois. Les principaux points de l'ordre du jour aux sujets desquels le conseil d'administration s'est réuni et a statué en 2014 sont:

- l'approbation des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- l'approbation des comptes annuels et des rapports statutaires
- l'approbation des budgets 2014 et du plan d'entreprise 2015
- l'analyse du portefeuille immobilier (e.a. investissements et désinvestissements, questions relatives aux locataires, évaluations, e.a.)
- l'émission d'un dividende optionnel dans le cadre du capital autorisé
- le changement de statut de la société en SIR
- la fusion avec la filiale Duffel Real Estate
- la rédaction d'une proposition de scission au profit d'une augmentation de capital par l'apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission ou scission partielle (article 677 du Code des Sociétés).

La Charte de Gouvernance d'Entreprise de la société stipule que les administrateurs démissionnent à la date de l'assemblée générale des actionnaires qui se tient dans l'année dans laquelle ils atteignent 70 ans. Uniquement pour des raisons spécifiques il peut y être dérogé dans l'intérêt de la société. Ceci était le cas pour Paul Christiaens, président du conseil d'administration et administrateur indépendant, qui avait atteint l'âge limite en 2014. Le conseil d'administration est toutefois d'avis qu'en raison de sa vision, compétence, connaissance et son expérience de plusieurs années en matière d'immobilier, il est dans l'intérêt de la société que le mandat actuel de Paul Christiaens qui ne prend fin qu'en avril 2016, ne se termine pas de façon anticipée.

La loi du 28 juillet 2011 introduit des quotas en Belgique afin de garantir que des femmes siègent au conseil d'administration des sociétés cotées en bourse. Intervest Offices & Warehouses doit ainsi veiller qu'à l'avenir au moins un tiers des membres du conseil d'administration soit féminin. Pour les sociétés dont la marge libre est inférieure à 50% cette loi est applicable à partir du premier jour du huitième exercice comptable qui commence après la publication de la présente loi au Moniteur belge, soit le 1er janvier 2019. Lorsqu'un mandat d'administrateur se terminera, Intervest Offices & Warehouses fera une sélection des candidats administrateurs sur base de critères objectifs précis en tenant compte de la diversité des genres.

Conseil d'administration



Paul Christiaens

Président, administrateur indépendant

Vijverstraat 53
3040 Huldenberg
Belgique

Administrateur de sociétés immobilières

Terme: Avril 2016
Présence : 11/13



Nick van Ommen

Administrateur indépendant

Beethovenweg 50
2202 AH Noordwijk aan Zee
Pays-Bas

Administrateur de sociétés immobilières

Terme: Avril 2016
Présence: 10/13



EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters

Administrateur indépendant

Berchemstadionstraat 76 boîte postale 6
2600 Berchem
Belgique

Economiste spécialisé en transports

Terme: Avril 2016
Présence: 9/13

Johan Buijs

Administrateur et dirigeant effectif
(au sens de l'article 14,§ 3 de la Loi SIR)

c/o NSI sa
Antareslaan 69-75 / boîte postale 3044
2130 KA Hoofddorp
Pays-Bas

Chief executive officer NSI

Terme: Avril 2015
Présence: 10/13

**Daniel van Dongen**

Administrateur

c/o NSI sa
Antareslaan 69-75 / boîte postale 3044
2130 KA Hoofddorp
Pays-Bas

Chief financial officer NSI

Terme: Avril 2015
Présence: 9/13

**Thomas Dijkman**

Administrateur

Wagnerlaan 23
3723 JT Bilthoven
Pays-Bas

Administrateur de sociétés immobilières

Terme: Avril 2015
Présence : 9/13



Comité de direction



Jean-Paul Sols, ceo

Inge Tas, cfo

Luc Feyaerts, coo

Johan Buijs, administrateur

Comité d'audit

En 2014 trois administrateurs indépendants siègent au comité d'audit:

- Nick van Ommen (président)
- Paul Christiaens
- EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters.

En 2014, ces administrateurs indépendants répondent tous aux neuf critères d'indépendance stipulés à l'article 526ter du Code des Sociétés. La durée de leur mandat au sein du comité d'audit n'est pas spécifiée.

Les membres du comité d'audit sont compétents. Chaque membre du comité d'audit est qualifié individuellement en matière de comptabilité et/ou d'audit. En outre, le comité d'audit dans son ensemble fait preuve d'expertise. Ceci dans deux domaines: au niveau des activités d'Intervest Offices & Warehouses et au niveau de la comptabilité et de l'audit.

En 2014, le comité d'audit s'est réuni cinq fois. Les principaux points de l'ordre du jour du comité d'audit en 2014 ont été:

- la discussion des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- l'analyse des comptes annuels et des rapports statutaires
- la discussion des budgets
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels (consolidés) et l'analyse des recommandations du commissaire
- l'analyse de l'efficacité des mécanismes de contrôle interne et la gestion des risques de la société.

Les membres du comité d'audit ont assisté à toutes les réunions.

Le comité fait directement part de ses constatations et recommandations au conseil d'administration.

Comité de direction

En 2014, le comité de direction se compose comme suit:

- Sprl Jean-Paul Sols, représentée de façon permanente par Jean-Paul Sols, chief executive officer, président du comité de direction
- Inge Tas, chief financial officer
- Sprl Luc Feyaerts, représentée de façon permanente par Luc Feyaerts, chief operating officer
- Johan Buijs, administrateur.

Jean-Paul Sols sprl, représentée de façon permanente par Jean-Paul Sols, et Inge Tas exercent également un mandat de direction au sein de Vastned Retail Belgium sa, SIR publique de droit belge.

Conformément à l'article 524bis du Code des Sociétés et à l'article 15 des statuts de la société, le conseil d'administration a cédé des compétences de gestion. Les règles relatives à la composition et au fonctionnement du comité de direction sont plus amplement décrites dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la société qui peut être consultée sur www.intervest.be. Les membres du comité de direction sont également les dirigeants effectifs de la société conformément à l'article 14, § 3 de la Loi SIR.

Evaluation des organes de gestion

Sous la direction du président, le conseil d'administration évalue périodiquement sa taille, sa composition, son fonctionnement et son efficacité. Il en fait de même pour le comité d'audit et pour l'interaction avec le comité de direction. Le conseil d'administration peut se faire assister par des experts externes.

Lors de ce processus d'évaluation:

- la direction et le fonctionnement du conseil d'administration sont analysés
- la préparation et le traitement de façon approfondie d'importants sujets sont examinés
- la contribution effective et la participation de chaque administrateur aux discussions et aux prises de décision sont analysées
- la composition du conseil d'administration est évaluée à la lumière de la composition souhaitée du conseil
- le fonctionnement et la composition du comité d'audit sont examinés
- la collaboration et la communication avec le comité de direction sont évaluées.

Si les procédures d'évaluation précitées mettent à jour certaines faiblesses, le conseil d'administration apportera des solutions adéquates. Cela peut entraîner des modifications à la composition ou au fonctionnement du conseil d'administration ou du comité d'audit.

Conflits d'intérêt

En ce qui concerne la prévention de conflits d'intérêt, la société est d'une part soumise aux règles légales (articles 523 et 524 du Code des Sociétés et articles 36 à 38 de la Loi SIR) et d'autre part aux règles reprises dans ses statuts et sa Charte de Gouvernance d'Entreprise.

L'article 17 des statuts de la société stipule ce qui suit à ce sujet: *"Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société respecteront les règles relatives aux conflits d'intérêt stipulées aux articles 36, 37 et 38 de la Loi SIR et au Code des Sociétés, tel que le cas échéant elles puissent être modifiées."*

Intérêt contradictoire de nature patrimoniale concernant les administrateurs et les membres du comité de direction

Le conseil d'administration, le comité de direction et chaque membre individuel s'imposent une stricte discipline afin d'exclure tout conflit d'intérêt, qu'il soit de nature patrimoniale, professionnelle ou d'une toute autre nature, et veulent se tenir strictement à la règle légale de l'article 523 du Code des Sociétés relative aux conflits d'intérêt entre la société et un administrateur.

Si, par exemple, en raison d'autres mandats d'administrateur ou pour une autre raison, un administrateur a un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à une décision ou une opération relevant des compétences du conseil d'administration, l'article 523 du Code des Sociétés est appliqué et l'administrateur en question est prié de prendre part ni aux délibérations concernant les décisions ou opérations, ni au vote (article 523, § 1 in fine).

Lorsqu'un administrateur ou un membre du comité de direction a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à une opération ou une décision relevant de la compétence du conseil d'administration ou du comité de direction, le membre concerné en informe par conséquent au préalable le président et les membres. Le membre concerné ne peut délibérer ni participer au vote relatif à l'opération concernée.

La déclaration, ainsi que les raisons justificatives relatives au conflit d'intérêt, sont inscrites au procès-verbal. En vue de sa publication dans le rapport annuel, la nature de la décision ou de l'opération est justifiée dans le procès-verbal. En outre, le procès-verbal mentionne les conséquences patrimoniales pour la société suite à cette décision. Le rapport du commissaire qui doit être rédigé conformément à l'article 143 du Code des Sociétés, comporte une description séparée des conséquences financières pour la société.

Intérêt contradictoire concernant un actionnaire majoritaire

En cas d'un éventuel conflit d'intérêt avec un actionnaire majoritaire de la société, la procédure de l'article 524 du Code des Sociétés est appliquée. L'article 524 du Code des Sociétés astreint, entre autres, à soumettre les opérations avec des sociétés liées - à part certaines exceptions - à l'avis d'un comité d'administrateurs indépendants qui est assisté d'un expert indépendant.

Intérêt contradictoire concernant certaines personnes mentionnées à l'article 37 de la Loi SIR

En outre, l'article 37 de la Loi SIR prévoit que l'autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) doit être informée préalablement par la SIR des opérations planifiées par la SIR ou par une de ses filiales lorsqu'une ou plusieurs personnes suivantes agissent directement ou indirectement en tant que contrepartie ou en tirent un certain profit d'ordre patrimonial: les personnes qui contrôlent la SIR publique ou qui détiennent une participation; le promoteur de la SIR publique, les autres actionnaires de toutes les filiales de la SIR publique; et les administrateurs, les gérants, les membres du comité de direction, les personnes chargées de la gestion quotidienne, les dirigeants effectifs ou les mandataires; et les personnes liées à toutes ces parties.

Ces opérations planifiées doivent représenter un intérêt pour la SIR publique, doivent cadrer dans sa stratégie et doivent être réalisées à conditions de marché normales. Ces opérations doivent être publiées immédiatement.

Conformément à l'article 49 § 2 de la Loi SIR la société doit se conformer à l'évaluation de l'expert immobilier lorsqu'une transaction immobilière a lieu avec les personnes mentionnées ci-dessus.

Les clauses des articles 36 et 37 de la Loi SIR ne se s'appliquent pas:

- aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé de la SIR publique et € 2 500 000
- à l'acquisition de valeurs mobilières par la SIR publique ou une de ses filiales dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 37, § 1er interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la Loi du 2 août 2002
- à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la SIR publique par les personnes visées à l'article 37, § 1er, émises suite à une décision de l'assemblée générale et
- aux opérations portant sur les liquidités de la SIR publique ou d'une de ses filiales, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002 et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché.

La procédure pour la prévention de conflits d'intérêt n'a pas été appliquée au cours de l'exercice 2014.

Rapport de rémunération

Comité de nomination et de rémunération

Intervest Offices & Warehouses n'a pas de comité de nomination et de rémunération. Le conseil d'administration de la société considère les tâches du comité de nomination et de rémunération comme des tâches du conseil d'administration dans son ensemble. Intervest Offices & Warehouses déroge ainsi aux recommandations du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 (voir également le paragraphe relatif au principe 'comply or explain'). La taille restreinte du conseil permet de débattre de ces sujets efficacement. D'autre part, la problématique des nominations ou de la rémunération au sein de la société requiert trop peu d'attention complémentaire pour justifier la création d'un comité séparé et des frais supplémentaires.

Politique de rémunération du conseil d'administration

Le conseil d'administration est responsable de la politique de rémunération de ses membres et des membres de la direction. La rémunération des administrateurs doit être présentée pour approbation à l'assemblée générale.

La politique est basée sur les principes suivants:

- la politique de rémunération des administrateurs et des membres de la direction est conforme à toute réglementation, et en particulier à celle reprise dans la Loi SIR
- la rémunération globale doit avoir une structure et un niveau suffisants afin d'attirer et maintenir des personnes qualifiées et expertes
- la structure de la rémunération en termes de salaire fixe et éventuellement de salaire variable est telle qu'elle favorise ainsi les intérêts de la société à moyen et long terme
- la politique de rémunération tient, entre autres, compte des responsabilités et des occupations des administrateurs et des membres de la direction.

Dans des circonstances constantes la politique de rémunération est également d'application pour les deux prochains exercices.

Rémunération de base 2014

Administrateurs

En 2014, la rémunération annuelle fixe des administrateurs indépendants s'élève à € 14.000 par an en tant que membre du conseil d'administration (€ 15.000 par an pour le président du conseil d'administration). Aucune indemnité supplémentaire n'est accordée pour l'appartenance à un comité ni pour l'exercice de la présidence d'un comité.

Dans ce cadre il faut souligner que Thomas Dijksman qui avait été nommé administrateur indépendant par décision de l'assemblée générale du 25 avril 2012 reçoit une rémunération annuelle fixe de € 14.000 en sa qualité d'administrateur non indépendant, et ce contrairement aux autres administrateurs qui représentent l'actionnaire majoritaire et exercent leur mandat de façon non rémunérée.

Aucun contrat de travail n'a été conclu avec un des administrateurs et aucune indemnité de licenciement n'est prévue. Conformément à l'article 35 §1 de la Loi SIR, la rémunération des administrateurs n'est pas liée directement ou indirectement aux opérations réalisées par la société. Les administrateurs ne détiennent pas d'actions de la société et aucune option sur actions de la société n'a été accordée aux administrateurs.

Membres du comité de direction

Le montant de la rémunération fixe qui a été octroyé en 2014 aux membres du comité de direction en tant que rémunération s'élève à € 505.129 dont € 184.116 pour le président du comité de direction et € 321.013 pour les deux autres membres rémunérés du comité de direction (y compris le remboursement de frais et le plan pension pour le cfo). L'administrateur qui représente l'actionnaire majoritaire exerce son mandat de façon non rémunérée. Des options sur actions de la société ne sont pas octroyées aux membres de la direction.

Les évolutions permanentes sur les marchés immobiliers et les marchés financiers exigent un suivi continu des risques stratégiques, d'exploitation et financiers ainsi que du reporting financier et des risques de compliance, afin de surveiller les résultats et la situation financière d'Intervest Offices & Warehouses.

Prime pour 2013 octroyée en 2014

Les trois membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur, pouvaient entrer en ligne de compte pour une prime annuelle commune de € 68.000 au maximum. Le montant de la prime à allouer est déterminé au moyen de critères mesurables sur base des prestations convenues préalablement.

En 2013, ces critères se rapportaient au résultat d'exploitation distribuable, aux locations et au taux d'occupation. Sur base des objectifs réalisés en 2013, une prime d'un montant total de € 68.000 a été allouée en 2014. Aucun droit de revendication de la rémunération variable n'est prévu.

En plus de cette prime régulière, un membre de la direction pouvait entrer en ligne de compte pour une prime annuelle supplémentaire pouvant être allouée sur base de prestations exceptionnelles. Aucune prime supplémentaire n'a été octroyée pour l'année 2013.

Rémunération de base 2015 et prime pour 2014

A l'assemblée générale des actionnaires du 29 avril 2015 il sera proposé d'adapter la rémunération annuelle des administrateurs indépendants comme suit:

- la rémunération passe de € 14.000 à € 20.000 (à l'exception du président du conseil d'administration)
- la rémunération du président du conseil d'administration passe de € 15.000 à € 25.000.

La rémunération annuelle fixe des membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur, est indexée (i) annuellement au 1er janvier, conformément à l'indice normal des prix à la consommation, où l'indice de base est celui du mois précédent l'entrée en vigueur du contrat et où le nouvel indice est celui du mois précédent le mois dans lequel l'indexation a lieu (ii), augmenté de 1 pour cent. Cela revient à une augmentation de 1% au 1er janvier 2015.

Les trois membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur, peuvent entrer en ligne de compte pour une prime annuelle commune de € 83.000 au maximum. En 2014, les critères pour l'obtention d'une prime se rapportent au résultat d'exploitation immobilier, au taux d'occupation du portefeuille immobilier, à la diversification des sources de financement, à la durabilité et au corporate social responsibility. Sur base des objectifs réalisés en 2014, une prime d'un montant total de € 83.000 est allouée. Aucune prime supplémentaire n'est octroyée en 2014. Aucun droit de revendication de la rémunération variable n'est prévu.

Durée et conditions de départ

Les membres du conseil d'administration sont nommés pour une période de trois ans, mais leur nomination peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale des actionnaires. Il n'y a pas d'indemnité de licenciement.

Les membres du comité de direction sont nommés pour une durée indéterminée et l'indemnité de résiliation s'élève à l'équivalent de douze mois (pour le cfo et le coo) à dix-huit mois (pour le ceo) de la rémunération fixe (sauf en cas de négligence grave ou de faute intentionnelle, dans quels cas aucune indemnité ne sera due).

Au sujet de l'article 7.18 du Code belge de Gouvernance d'Entreprise il est spécifié additionnellement que l'indemnité de départ accordée au ceo excède l'équivalent de douze mois de rémunération fixe, ce qui se rapporte toutefois à un règlement contractuel conclu avant le 1er juillet 2009 qui n'a pas encore fait l'objet d'une prolongation depuis le 23 mai 2010 de sorte que l'article 554 du Code des Sociétés ne s'applique pas.

Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques

En 2014, le conseil d'administration d'Intervest Offices & Warehouses a consacré à nouveau de l'attention aux facteurs de risques auxquels Intervest Offices & Warehouses est confrontée: risques stratégiques, d'exploitation, financiers et de reporting financier, risques de compliance et leur gestion et les risques liés au statut de société immobilière réglementée publique.

Risques stratégiques et gestion

Ces risques sont en grande partie déterminés par les choix stratégiques que fait Intervest Offices & Warehouses en vue de limiter la vulnérabilité face aux facteurs externes. L'ampleur de ces risques est déterminée par les choix stratégiques envers la politique d'investissement, comme le choix du type d'immobilier et le moment propice pour investir ou désinvestir.

Type d'immobilier

Le choix d'un investissement dans un type d'immobilier, comprend le risque des futures variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement. Si la demande du type d'immobilier choisi baissait en raison, entre autres, de la détérioration de la situation économique, de l'excès d'offre dans certains segments du marché immobilier ou des usages modifiés en matière de normes relatives au développement durable des immeubles (comme la performance énergétique) ou de la société (tel que e-commerce, e-working, etc.), ceci peut avoir une répercussion négative sur l'évaluation du bien immobilier et les revenus générés.

Intervest Offices & Warehouses a opté pour des investissements dans le secteur des bureaux et le secteur logistique. Lorsqu'il est décidé d'investir une répartition adéquate et une limitation des risques sont recherchées en investissant un pourcentage suffisant dans des marchés immobiliers liquides, en limitant l'exposition des investissements à un certain emplacement/une certaine région et en limitant le risque lié au rendement.

Le patrimoine immobilier d'Intervest Offices & Warehouses est évalué sur base trimestrielle par des experts immobiliers indépendants. Ces experts immobiliers disposent des qualifications nécessaires et ont

une grande expérience du marché. Leur évaluation de la juste valeur des immeubles est comptabilisée dans la rubrique "Immeubles de placement" à l'actif du bilan statutaire et consolidé. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans la rubrique "Variations de la juste valeur des immeubles de placement" au compte de résultats consolidés et statutaires et peuvent influencer le résultat net positivement ou négativement. Les valeurs déterminées par les experts représentent la valeur de marché des immeubles. Par conséquent, les variations de la valeur de marché du patrimoine sont reflétées à l'actif net d'Intervest Offices & Warehouses, comme publiées sur base trimestrielle. Intervest Offices & Warehouses est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille qui résulte des expertises indépendantes.

Au 31 décembre 2014, une adaptation négative hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de la détermination de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la société (yield ou taux de capitalisation) de 1% (de 7,5% à 8,5% en moyenne) ferait baisser la juste valeur des biens immobiliers de € 72 millions ou 12%. Le taux d'endettement d'Intervest Offices & Warehouses augmenterait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 53% (voir également à cet égard "Analyse de sensibilité" reprise au Rapport immobilier).

Moment d'investissements et de désinvestissements

Le moment auquel une transaction est réalisée (investissement ou désinvestissement de biens immobiliers) comporte le risque qu'en cas d'un mauvais timing lors d'une transaction dans le cycle conjoncturel, le bien immobilier est acheté à un prix trop élevé par rapport à la valeur, ou respectivement vendu à un prix inférieur à la valeur. Le mauvais timing comprend le risque que le rendement effectif des (futurs) revenus locatifs soit sous pression et que le portefeuille immobilier soit dévalué de façon substantielle, ayant, entre autres, pour conséquence un impact négatif sur le taux d'endettement.

Sur base de la connaissance des cycles économiques et immobiliers, il est tenté de répondre le mieux possible aux mouvements ascendants et descendants des marchés. Sur base des indicateurs économiques il est possible d'estimer au mieux le développement attendu de la conjoncture. Le marché de l'investissement et

en particulier le marché de la location de l'immobilier d'entreprise réagissent avec un certain retard à la volatilité de la conjoncture économique. Les périodes de haute conjoncture prononcée donnent lieu à des prix de marché plus élevés qui peuvent ultérieurement être sujets à de fortes corrections négatives. Durant ces périodes de haute conjoncture, Intervest Offices & Warehouses mènera une politique relative aux investissements plutôt modérée afin de limiter le risque d'investir à un mauvais moment. Dans les périodes de baisse de la conjoncture, la valeur et le taux d'occupation des immeubles baissent d'ordinaire. Dès la reprise de la conjoncture, une politique d'investissement plus active est menée, anticipant ainsi l'augmentation de valeur des immeubles et un marché de la location plus actif. Une certaine prudence est de rigueur afin d'éviter que le taux d'endettement de la société ne dépasse les niveaux autorisés.

Risques d'exploitation et gestion

Ces risques proviennent des transactions quotidiennes et d'événements (externes) qui ont lieu dans le cadre stratégique: les risques liés aux investissements, les risques liés à la location, les risques liés au contrôle des frais, les risques liés à la dégradation des immeubles et risques de gros travaux, les risques liés aux débiteurs et les risques fiscaux.

Risques liés aux investissements

Les principaux risques qui sont inhérents aux investissements en biens immobiliers se situent au niveau des futures variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement qui pourraient provenir principalement de l'augmentation de l'inoccupation, des loyers impayés, de la baisse du prix des loyers lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail ou lors de la prolongation des contrats de bail existants et de caractéristiques techniques propres à l'immobilier comme la pollution du sol et la performance énergétique.

Au sein d'Intervest Offices & Warehouses des mesures de contrôle internes sont prises pour limiter les risques liés aux décisions d'investissement erronées. Il est ainsi toujours procédé à une évaluation scrupuleuse du profil des risques sur base d'une analyse de marché, d'une évaluation des rendements futurs, d'un screening des locataires existants, d'une étude des exigences relatives à l'environnement et aux permis, d'une analyse des risques fiscaux, etc.

Conformément à l'article 49 §1 de la Loi SIR, un expert indépendant évalue toute acquisition ou aliénation d'un bien immobilier. Pour toute aliénation la valeur d'expertise déterminée par l'expert immobilier indépendant forme un fil conducteur important pour la valeur de transaction. En outre, Intervest Offices & Warehouses veille scrupuleusement à ce que les garanties établies lors d'une transaction restent limitées aussi bien en ce qui concerne la durée que la valeur.

En outre, Intervest Offices & Warehouses procède pour toute acquisition à un "due diligence" technique, administratif, juridique, comptable et fiscal qui est basé sur une analyse constante des procédures, et elle est généralement assistée par des conseillers externes spécialisés en la matière.

Risques liés à la location

Les risques liés à la location comportent les risques qu'un immeuble ne puisse être loué au loyer estimé préalablement (résultant ou non en inoccupation). Ceci a pour conséquence que la société est confrontée à une baisse des revenus locatifs et à une hausse des charges immobilières à charge du propriétaire, telles que les charges qui ne peuvent être portées en compte en raison de l'inoccupation. Ceci résulte généralement en une baisse de la juste valeur des biens immobiliers et en un résultat d'exploitation distribuable et un résultat sur portefeuille moins élevés que prévus.

Ces risques sont influencés par la nature et l'emplacement du bien immobilier, la mesure dans laquelle il doit concurrencer les immeubles avoisinants, le groupe cible visé et les utilisateurs, la qualité du bien immobilier, la qualité du locataire et le contrat de bail.

Intervest Offices & Warehouses inventorie continuellement l'évolution de ces facteurs. Sur base régulière un profil des risques est attribué à chaque immeuble (sur base des connaissances locales propres et des données fournies par des personnes externes et/ou experts immobiliers). En fonction du profil des risques un certain rendement qui doit être réalisé sur une certaine période est comparé au rendement attendu sur base du modèle de rendement interne. Sur cette base une analyse est faite des objets dans lesquels des investissements additionnels sont nécessaires, où la "mixité" des locataires doit être adaptée et quels immeubles doivent être pris en compte pour la vente. En outre, chaque mois l'inoccupation et les risques d'inoccupation sont analysés, en prenant en compte l'échéance des contrats de bail. Tout en respectant les règles de la loi sur les loyers en vigueur, une répartition équilibrée de la durée des contrats est recherchée. De cette façon il est possible d'anticiper en

temps utile les résiliations futures des contrats de bail et les révisions des contrats bail. En outre, les contrats de bail de la société comprennent une clause d'indexation annuelle et automatique des loyers conformément à l'indice santé.

Les activités et les résultats d'Interinvest Offices & Warehouses dépendent partiellement de l'évolution de la conjoncture économique générale. Ceux-ci sont mesurés au moyen du niveau de croissance ou de baisse du produit national brut en Belgique et ont une influence indirecte sur l'occupation des immeubles d'entreprise par le secteur privé.

Au 31 décembre 2014, le taux d'occupation d'Interinvest Offices & Warehouses s'élève à 87% ce qui est une amélioration par rapport au 31 décembre 2013. Pour le portefeuille de bureaux qui représente 55% de la juste valeur du portefeuille immobilier (58% au 31 décembre 2013), le taux d'occupation s'élève à 83% au 31 décembre 2014 (82 % fin 2013). Pour le portefeuille logistique qui représente 45% de la juste valeur du portefeuille immobilier (42% au 31 décembre 2013), le taux d'occupation s'élève au 31 décembre 2014 à 91% (91% fin 2013).

L'impact de la conjoncture sur les résultats d'Interinvest Offices & Warehouses est toutefois tempéré par la durée des contrats de bail, la répartition des risques selon les locataires et la qualité de locataires, la répartition sectorielle du portefeuille et l'emplacement et la qualité des immeubles.

- **La durée des contrats de bail**

A partir du 1er janvier 2015 les échéances finales des contrats de bail de l'ensemble du portefeuille immobilier sont bien réparties sur les prochaines années.

La durée de location moyenne jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,0 ans au 31 décembre 2014 (3,9 ans au 1er janvier 2014). Pour les bureaux il y a une baisse de 3,8 ans à 3,7 ans et pour l'immobilier logistique il y a une hausse de 4,1 ans à 4,3 ans.

Pour les locataires de bureaux importants (>2.000 m²) qui représentent 67% du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur les revenus locatifs récurrents, la prochaine échéance ne se situe en moyenne que dans 4,2 ans. La société immobilière est active sur le marché des bureaux où les contrats de bail sont souvent du type 3/6/9, ce qui signifie que pour tels types de contrats la durée moyenne de location jusqu'à la prochaine échéance ne s'élève qu'à 3 ans au maximum.

Pour les locataires importants du portefeuille logistique (>10.000 m²) la prochaine échéance ne se situe que dans 4,2 ans, ce qui est une augmentation par rapport à la situation au 31 décembre 2013 lorsque celle-ci s'élevait encore à 3,6 ans. Cette augmentation résulte d'une part de l'acquisition du site à Opglabbeek et d'autre part de la prolongation des conventions avec Nike Europe à Herentals et CEVA Logistics Belgium à Boom et Sofidel Benelux à Duffel. Pour les plus petites superficies (<10.000 m²) la prochaine échéance ne se situe que dans 4,8 ans.

- **Répartition des risques selon les locataires et la qualité des locataires**

Les revenus locatifs de la société sont répartis sur 185 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 47% des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font partie de compagnies internationales.

Les pertes sur les créances locatives (avec récupération) ne représentent pour la période 2005-2014 que 0,1 % du chiffre d'affaires total. Une forte dégradation de la conjoncture économique générale peut accroître les pertes sur les créances locatives. La société immobilière limite ce risque au moyen de garanties locatives et de garanties bancaires fournies par les locataires. La faillite éventuelle d'un locataire important peut représenter une perte considérable pour la société, ainsi qu'une inoccupation imprévue et également une location des superficies libérées à un prix qui est inférieur au prix du contrat non respecté.

- **Répartition sectorielle du portefeuille**

Les locataires d'Interinvest Offices & Warehouses sont bien répartis sur un grand nombre de secteurs économiques différents, ce qui réduit le risque d'une inoccupation importante en cas d'une faible conjoncture qui pourrait toucher certains secteurs plus fortement.

- **Emplacement et qualité des immeubles⁶**

L'axe Anvers-Bruxelles reste toujours la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique. L'ensemble du portefeuille de bureaux d'Interinvest Offices & Warehouses se situe dans cette région.

Le take-up total s'élève à 690.000 m² en 2014, ce qui représente une augmentation de quasiment un tiers par rapport à 2013, mais reste encore toujours inférieur de 5% à la moyenne décennale.

6 Source pour les données de marché: Cushman & Wakefield, Office Reports Q4 2014.

La périphérie bruxelloise doit faire face à un excès d'offre de bureaux et à un marché qui est très compétitif. Bien qu'il y ait de légers signes d'amélioration, aussi bien au niveau du take-up qu'au niveau des loyers nets, le marché n'a pas encore atteint sa vitesse de croisière. L'inoccupation dans la périphérie bruxelloise est traditionnellement plus élevée qu'au centre-ville de Bruxelles mais les rendements y sont également plus élevés. L'inoccupation dans les bureaux de la société situés à Bruxelles s'élève à environ 12% au 31 décembre 2014, ce qui est légèrement plus élevé que l'inoccupation de l'ensemble du marché de bureaux bruxellois où l'inoccupation qui s'élève actuellement à 10,5% reste inchangée par rapport à fin 2013. Pour le marché de bureaux dans la périphérie bruxelloise le taux d'inoccupation s'élève même fin 2014 à 17% (périphérie Sud) et à 25% (périphérie aéroport/Zaventem).

L'inoccupation dans les bureaux de la société situés à Malines s'élève au 31 décembre 2014 à 21%, suite principalement à l'inoccupation dans le Mechelen Campus Toren. C'est une légère amélioration par rapport à la situation au 31 décembre 2013. Grâce au succès de la formule "RE:flex, flexible business hub" (ouvert au rez-de-chaussée en juin 2012) un étage supplémentaire sera aménagé dans le courant du premier semestre 2015. En outre, le business center MC-Square (bureaux individuels) a pris en occupation un étage supplémentaire fin 2014.

En 2014, 94.000 m² des surfaces de bureaux ont été prises en location sur le marché des bureaux anversoïis, ce qui est une amélioration de 15% par rapport à 2013 mais encore sensiblement moins élevé qu'au cours des années records où un take-up annuel de 115.000 m² était facilement franchi. C'est nettement inférieur à la moyenne quinquennale qui s'élevait à 103.000 m². L'inoccupation de l'ensemble du marché des bureaux anversoïis est estimée à 11% au 31 décembre 2014. L'inoccupation des bureaux d'Intervest Offices & Warehouses à Anvers s'élève au 31 décembre 2014 à 15% (par rapport à 16 % au 31 décembre 2013).

La performance du marché logistique a été légèrement inférieure en 2013, mais représente encore un take-up de 500.000 m². Sur le marché semi-industriel le take-up s'élève à 784.000 m². 93% du portefeuille logistique se situe sur les axes Anvers-Malines (notamment E19 et A12) et Anvers-Liège (notamment E313, E34 et E314) qui sont les principaux axes logistiques en Belgique. 7% des immeubles se situent au centre du pays, dans les environs de Bruxelles.

Risques liés au contrôle des frais

Le risque existe que le rendement net des biens immobiliers soit influencé de façon néfaste par les frais d'exploitation élevés ou les investissements. Au sein d'Intervest Offices & Warehouses diverses mesures de contrôle internes sont appliquées pour limiter ces risques, telles que la comparaison périodique des budgets d'entretien à la réalité et les procédures d'approbation lors de la conclusion d'obligations liées à l'entretien et aux investissements. En outre, pour les risques liés au contrôle des frais un monitoring est effectué permettant de rédiger à temps et d'observer rigoureusement les budgets d'investissement à long terme lors de rénovations approfondies et de remises à neuf de biens immobiliers.

Les procédures d'approbation comportent en fonction du montant l'appel d'une ou plusieurs offres à différents entrepreneurs. Ensuite, le département technique d'Intervest Offices & Warehouses compare les prix, la qualité et la planification des travaux. En fonction du montant des travaux à exécuter différents niveaux d'approbation sont d'application au sein de la société.

Risques liés à la dégradation des immeubles et risques de gros travaux

Les risques liés à la dégradation des immeubles et les risques de gros travaux comportent le risque qu'un immeuble ne puisse plus être loué au loyer estimé préalablement (résultant ou non en inoccupation) ou que des frais et investissements considérables soient nécessaires pour obtenir ce loyer. Par conséquent la société est confrontée à une baisse des revenus locatifs, une augmentation des frais d'entretien et de rénovation, une hausse des charges qui ne sont pas portées en compte en raison de l'inoccupation, une baisse de la juste valeur des biens immobiliers en raison de l'inoccupation et à un résultat d'exploitation distribuable et un résultat sur portefeuille moins élevés que prévus.

L'état des immeubles se dégrade en raison de l'usure de ses différents composants due au vieillissement normal et au vieillissement architectonique et technique. Grâce à une gestion proactive liée à l'entretien des immeubles, Intervest Offices & Warehouses essaye de limiter les frais techniques pour les prochaines années.

Lorsque le contrat de bail prend fin, le locataire (conformément aux accords contractuels convenus dans le contrat de bail) doit payer une indemnité à la société pour les dégâts locatifs. Les dégâts locatifs sont déterminés par un expert indépendant qui compare l'état des lieux d'entrée à l'état des lieux de sortie. Ces indemnités

sont utilisées par Intervest Offices & Warehouses pour remettre les espaces libérés en état en vue de la prise en occupation par le prochain locataire.

Une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement peut également provenir de la dégradation des immeubles environnants ou de la détérioration du quartier dans lequel l'immeuble d'Intervest Offices & Warehouses est situé.

Risques liés aux débiteurs

Les risques liés aux débiteurs comportent les risques que la société ne désire pas louer un immeuble au loyer préalablement estimé à un certain locataire (résultant en une inoccupation plus élevée) ou que le loyer ne puisse pas (plus) être encaissé. Cela a pour conséquence que la société est confrontée à une baisse des revenus locatifs, à la prise en perte des créances commerciales non encaissées, à l'augmentation des charges qui ne peuvent être portées compte en raison de l'inoccupation, à une baisse de la juste valeur des biens immobiliers en raison de l'inoccupation et à un résultat d'exploitation distribuable et un résultat sur portefeuille moins élevés que prévus.

Intervest Offices & Warehouses utilise des procédures strictes pour le screening des locataires lors de la signature de nouveaux contrats de bail. Également lors de la signature des contrats de bail des cautions ou des garanties bancaires sont toujours négociées. Dans le contrat de bail type utilisé par Intervest Offices & Warehouses pour la location de ses bureaux, une garantie locative ou une garantie bancaire équivalente à 6 mois de loyer est prévue et pour les immeubles logistiques une garantie de 3 mois. Au 31 décembre 2014, la durée moyenne pondérée effective des garanties locatives et des garanties bancaires pour les bureaux s'élève à environ 6 mois (ou environ € 13,3 millions). Pour le portefeuille logistique la durée moyenne pondérée effective des garanties locatives et des garanties bancaires s'élève au 31 décembre 2014 à 3,4 mois (ou environ € 4,4 millions).

En outre, des procédures de contrôle interne qui ont été rédigées doivent garantir que l'encaissement des loyers se fasse à temps et veiller à que les arriérés de loyers soient suivis de façon adéquate. Les loyers doivent être payés par anticipation sur base mensuelle ou trimestrielle. Une provision trimestrielle est demandée pour les charges locatives et les taxes payées par Intervest Offices & Warehouses qui les facture sur base contractuelle aux locataires. Les pertes sur créances commerciales (avec récupération) ne représentent pour la période 2005-2014 que 0,1% du chiffre d'affaires total.

L'administration financière et l'administration gérant le portefeuille immobilier veillent attentivement à limiter les arriérés de loyers. Au 31 décembre 2014, le crédit clients dû ne comprend que 4 jours.

Risques juridiques et fiscaux

- **Contrats et réorganisations judiciaires des sociétés**

Si la complexité l'exige, les contrats à conclure avec des tiers sont examinés par des conseillers externes, afin de limiter les risques liés aux dommages financiers et à l'atteinte à la réputation résultant de contrats inadéquats. Intervest Offices & Warehouses est assurée contre la responsabilité découlant de ses activités ou de ses investissements moyennant une police d'assurance responsabilité civile qui couvre les dommages corporels jusqu'à un montant de € 12,4 millions et les dommages matériels (autres qu'incendie et explosion) jusqu'à € 0,6 million. En outre, les administrateurs et les membres du comité de direction sont assurés pour la responsabilité civile d'administrateur, laquelle couvre les dommages jusqu'à un montant de € 15 millions.

Les réorganisations judiciaires des sociétés dans lesquelles Intervest Offices & Warehouses est impliquée (fusion, scission, scission partielle, apport en nature, etc.) sont toujours soumises à un "due diligence", qui est réalisé avec l'assistance de conseillers externes en vue de minimiser les risques d'erreurs judiciaires et financières.

- **Assurance**

Le risque de destruction des immeubles par incendie ou par une autre catastrophe est assuré par Intervest Offices & Warehouses pour une valeur de reconstruction totale de € 533 millions par rapport à une juste valeur des immeubles de placements de € 609 millions au 31 décembre 2014 (y compris les terrains). La valeur assurée des bureaux s'élève à € 360 millions et celle du portefeuille logistique à € 173 millions. Une assurance pour improductivité des immeubles résultant de ces événements est également prévue et les modalités dépendent du cas par cas. Les assurances comprennent également des garanties supplémentaires pour les biens immobiliers rendus inutilisables (entre autres pertes de loyers), les frais de maintien et de nettoyage, le recours des locataires et des utilisateurs et le recours des tiers. La valeur assurée comprenant ces garanties supplémentaires s'élève à € 931 millions. Cette valeur assurée est scindée en € 715 millions pour les bureaux et € 216 millions pour le portefeuille logistique.

- **Fiscalité**

Lors d'investissements en biens immobiliers la fiscalité joue un rôle important (TVA, droits d'enregistrements, exit tax, précompte immobilier, etc.). Ces risques fiscaux sont évalués continuellement et où cela s'avère nécessaire il est fait appel à des conseillers externes.

- **Exit tax**

L'administration fiscale estime qu'en ce qui concerne le calcul de l'exit tax et grâce aux précisions du Ministère des Finances reprises dans sa circulaire du 23 décembre 2004, il existe actuellement une sécurité juridique qui implique que lors de l'évaluation des immeubles de placement en vue du calcul de l'exit tax il ne faut pas tenir compte des droits d'enregistrements. Concernant la base d'imposition relative à l'exit tax (valeur réelle/valeur de vente des immeubles de placement) il est actuellement un fait établi que cette valeur correspond à la valeur d'investissement (valeur d'investissement) après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA, ladite valeur hors frais de transfert.

Certes l'administration fiscale estime encore (voir point 3 de la circulaire du 23.12.2004) que la valeur réelle de l'avoir social à la date de la reconnaissance comme SIR ne peut être inférieure à un montant correspondant à la valeur de l'avoir social telle qu'elle aurait été déterminée au regard, selon le cas, de la valeur des actions ou parts émises ou du prix des actions ou parts acquises ou offertes au public, diminuée des droits d'enregistrement et de la TVA qui ont été inclus dans la valeur d'expertise susmentionnée. Le but est de reprendre ladite prime de titrisation dans la base imposable de l'exit tax. La prime de titrisation est la prime que les investisseurs dans la SIR sont disposés à payer en plus de l'actif net qui reflète la plus-value émanant de la reconnaissance de la SIR par la FSMA. Comme décrit à la Note 26 du rapport Financier Intervest Offices & Warehouses conteste cette interprétation et a à ce sujet encore des requêtes d'un montant de ± € 4 millions suite à l'agrément de la sicaf immobilière (de l'époque) Siref sa (dont Intervest Offices & Warehouses est l'ayant droit à titre général en raison de la fusion du 28 juin 2002).

- **TVA**

En ce qui concerne le statut de la TVA d'Intervest Offices & Warehouses, qui est qualifiée comme assujettie partiellement ayant qu'un droit de déduction limité de la TVA, la société fait usage en vue de la détermination du montant du droit de déduction

de la TVA de la règle de l'usage effectif. Ceci signifie qu'en vue de déterminer son droit de déduction sur base de la règle de l'usage effectif relatif aux activités mentionnées ci-dessus, les frais concernant la société doivent être ventilés selon leur destination. Cette règle de l'usage effectif est pour Intervest Offices & Warehouses facilement applicable, à moins que:

- » en ce qui concerne la TVA appliquée aux biens et services entrants, dont également les investissements, destinés aux immeubles qui font aussi bien l'objet d'une location immobilière d'espace de bureaux (exonérée de la TVA) que d'une location-financement ou d'une mise à disposition d'espace d'entreposage auxquelles la société doit attribuer des frais sur base d'une clé de répartition reflétant selon Intervest Offices & Warehouses une présentation réaliste et contrôlable de la destination des frais pour chacune des activités concernées
- » la TVA encourue sur les autres frais (frais de management, matériel de bureaux, frais généraux, etc.) auxquels la règle de l'usage effectif ne s'applique pas et pour lesquels la société utilise pour calculer la déduction de la TVA un coefficient spécial, basé sur le rapport facturation imposable de la facturation totale (imposable et non imposable).

Bien qu'Intervest Offices & Warehouses soit d'avis qu'elle a toujours fait un usage correcte et cohérent de ces principes de base de la TVA, l'administration de la TVA peut toujours remettre en question la ventilation des frais selon la clé de répartition appliquée par la société et essayer d'exiger une autre ventilation ou une autre clé de répartition ou un autre coefficient.

- **Réglementation et procédures administratives**

Les modifications relatives à la réglementation concernant l'urbanisme et la protection de l'environnement peuvent avoir un effet défavorable sur la capacité d'Intervest Offices & Warehouses d'exploiter à terme un immeuble. L'application stricte et le respect de la réglementation prescrite par les autorités communales peut influencer de façon négative l'attrait de l'immeuble. Une réduction des dimensions d'un immeuble, imposée lors d'une rénovation approfondie, peut également affecter sa juste valeur.

En outre, l'introduction de nouvelles normes ou de normes plus sévères relatives à pollution de sol ou à la consommation d'énergie peut influencer dans une large mesure les frais qui sont nécessaires pour poursuivre de façon adéquate l'exploitation du bien immobilier.

Risques financiers et gestion

Les principaux risques financiers sont les risques liés au financement, les risques liés à la liquidité, les risques liés aux taux d'intérêt, les risques liés aux contreparties bancaires et les risques liés aux marchés des capitaux.

Risques liés au financement

Le portefeuille immobilier peut être financé en partie par des capitaux propres et en partie par des capitaux d'emprunt. Une augmentation relative des capitaux d'emprunt par rapport aux capitaux propres peut donner lieu à un rendement plus élevé (soi-disant "leverage"), mais ainsi également à un risque plus élevé. En cas de rendements décevants de l'immobilier et en cas de baisse de la juste valeur des immeubles de placement, le risque existe lors d'un taux élevé de leverage de ne plus de pouvoir répondre aux obligations des taux d'intérêt et de remboursements des capitaux d'emprunt et autres obligations de paiement. Il est alors impossible d'obtenir un financement au moyen de nouveaux capitaux d'emprunt ou alors à des conditions très défavorables. Afin de pouvoir faire face aux obligations de paiement il faut vendre de l'immobilier, courant le risque que cela ne se réalise pas aux meilleures conditions. L'évolution de la valeur du portefeuille est déterminée en grande mesure par les développements sur le marché immobilier. Intervest Offices & Warehouses tend toujours à une relation équilibrée entre les capitaux propres et d'emprunt. En outre, Intervest Offices & Warehouses s'efforce par la fourniture d'information transparente, par des contacts réguliers avec les financiers et des actionnaires (potentiels) et par l'augmentation de la liquidité de l'action, de sauvegarder l'accès au marché des capitaux. Enfin, par rapport aux financements à long terme, une répartition équilibrée des dates de refinancement et de la durée moyenne pondérée entre 3,5 et 5 ans est recherchée. Il peut y être dérogé temporairement si des circonstances de marché spécifiques l'exigent. Au 31 décembre 2014, la durée moyenne restante des conventions de crédit à long terme est de 3,9 ans.

Les conventions de crédits bancaires d'Intervest Offices & Warehouses sont soumises au respect des ratios financiers, qui se rapportent principalement au

niveau des dettes financières consolidées d'Intervest Offices & Warehouses ou de ses charges d'intérêt financières. Ces ratios limitent le montant qu'Intervest Offices & Warehouses pourrait encore emprunter. Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2014. Si Intervest Offices & Warehouses ne respectait plus ces ratios, les institutions financières pourraient exiger que les conventions de financement de la société soient annulées, renégociées, résiliées ou remboursées par anticipation.

Le taux d'endettement maximum autorisé par la réglementation relative aux SIR limite la capacité d'emprunt d'Intervest Offices & Warehouses. La capacité d'endettement supplémentaire théorique d'Intervest Offices & Warehouses comprend, dans les limites du ratio de 65% qui est fixé légalement, environ € 325 millions en cas d'évaluation constante du portefeuille immobilier existant.

Risques liés à la liquidité

Intervest Offices & Warehouses doit générer suffisamment de flux de trésorerie afin de pouvoir répondre à ses obligations de paiement quotidiennes. Ce risque est, d'une part, limité par les mesures mentionnées sous 'risques d'exploitation', de sorte que les risques de perte de flux de trésorerie pour cause, par exemple, d'occupation et de faillites des locataires sont réduits. En outre, Intervest Offices & Warehouses a prévu suffisamment de marges de crédit auprès de ses financiers pour compenser les fluctuations de besoins de liquidité. Pour pouvoir faire usage de ces marges de crédit, il faut répondre de façon permanente aux conditions des facilités de crédit.

Au 31 décembre 2014, Intervest Offices & Warehouses dispose de € 91 millions de lignes de crédit non utilisées pour son fonctionnement et la distribution du dividende.

Risques liés aux taux d'intérêt

En raison du financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement dépend également du développement des taux d'intérêt. Afin de limiter ces risques lors de la composition du portefeuille de prêts, une relation d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux fixe est recherchée. En fonction du développement des taux d'intérêt une dérogation temporaire est possible. En outre, au sein des capitaux d'emprunt à long terme, une répartition équilibrée des dates de révision des taux d'intérêt et une durée de 3 ans au minimum est recherchée. Au 31 décembre 2014, les taux d'intérêt des crédits de la société sont fixés ainsi pour une durée moyenne restante de 2,9 ans.

Risques liés aux contreparties bancaires

La conclusion d'un contrat de financement ou l'investissement dans un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie au cas où cette institution ne remplit pas ses obligations. Afin de limiter ce risque de contrepartie Intervest Offices & Warehouses fait appel à différentes banques de références sur le marché afin d'assurer une certaine diversification quant à la provenance de ses financements et des instruments de couverture des taux d'intérêt et elle consacre une attention particulière à la relation qualité-prix des services fournis.

Intervest Offices & Warehouses entretient des relations commerciales avec 6 banques:

- les banques assurant le financement sont: ING Belgique sa, BNP Paribas Fortis sa, KBC Bank nv, Belfius Banque sa, la Bayerische Landesbank et NIBC banque sa.
- les banques qui sont les contreparties pour les instruments de couvertures des taux d'intérêt sont: ING Belgique sa, KBC Bank nv et Belfius Banque sa.

Intervest Offices & Warehouses revoit régulièrement la liste de ses relations bancaires et son exposition à chacune d'entre elles. Dans le contexte de crise actuel du secteur bancaire, il n'est pas exclu qu'une ou plusieurs contreparties bancaires d'Intervest Offices & Warehouses puissent faire défaut. Le modèle financier d'Intervest Offices & Warehouses repose sur un endettement structurel, de sorte que sa position de liquidité auprès des institutions financières est en principe assez limitée. Cette position s'élève au 31 décembre 2014 à € 1,3 million.

Risques liés aux marchés des capitaux

Les risques liés aux marchés des capitaux impliquent l'exposition de la société au risque d'être exclue du marché international des capitaux au cas où les investisseurs craindraient que la solvabilité de la société soit insuffisante pour remplir les conditions annuelles de paiement des intérêts et l'obligation de remboursement à la date d'échéance de l'instrument financier. Le risque existe que le marché des capitaux d'emprunt soit trop volatil pour encourager les investisseurs à acquérir des obligations de la société.

La société tente de limiter ce risque en entretenant sur une base proactive de bonnes relations avec ses obligataires actuels et potentiels et ses actionnaires, ainsi qu'avec ses banquiers actuels et potentiels. Bien que le statut légal des SIR autorise un taux d'endettement de 65%, la politique de la société consiste à maintenir le taux d'endettement entre 50% et 55%.

Risques de reporting financier et gestion

Les risques de reporting financier se rapportent à la possibilité que le reporting financier de la société comprenne des inexactitudes d'importance matérielle de sorte que les actionnaires soient informés erronément des résultats d'exploitation et financiers de la société, et aux risques liés au non-respect du timing imposé par la réglementation relative au reporting financier. Ceci pourrait porter atteinte à la réputation de la société et les actionnaires pourraient réaliser des investissements qui ne sont basés sur des données correctes entraînant des réclamations contre la société.

Chaque trimestre une clôture comptable complète et une consolidation sont rédigées et publiées. Afin d'optimiser le processus de reporting financier, un planing comprenant les dates limites est établi au sein du département financier pour toutes les tâches à accomplir. L'équipe financière rédige ensuite les chiffres trimestriels et les bilans. Ces chiffres trimestriels sont toujours analysés de façon approfondie et soumis à un contrôle interne.

Afin de limiter le risque d'erreurs dans le reporting financier, les chiffres sont examinés au sein du comité de direction et leur exactitude et leur intégralité sont contrôlées en effectuant, entre autres, une analyse des revenus locatifs, des charges d'exploitation, de l'occupation, des activités locatives, de l'évolution de la valeur des immeubles, des débiteurs impayés, etc. Des comparaisons entre les prévisions et les budgets sont analysées. Ensuite, chaque trimestre le comité de direction fait part au comité d'audit des états financiers, comprenant la comparaison des chiffres annuels, le budget et les explications en cas d'anomalie. En outre, les chiffres semestriels et annuels sont toujours contrôlés par le commissaire.

Risques de compliance et gestion

Ces risques se rapportent au non-respect de manière adéquate d'importantes lois et réglementations et aux collaborateurs qui n'agissent pas de façon intègre. Intervest Offices & Warehouses limite ces risques en consacrant lors de l'engagement de ses collaborateurs une attention particulière au screening de l'intégrité, en créant une prise de conscience de ces risques auprès de ses collaborateurs, et en veillant à ce qu'ils aient une connaissance suffisante des modifications des lois et réglementations importantes, assistés à cet effet par des conseillers juridiques externes. Afin de garantir une culture d'entreprise intègre, Intervest Offices & Warehouses avait déjà rédigé dans le passé un code de conduite interne ("code of conduct") et un règlement de déclenchement d'alerte. En outre, la société a instauré des mécanismes de contrôle internes, basés sur le principe de quatre yeux afin de limiter le risque de ne pas agir de façon intègre.

Article 17, § 4 de la Loi SIR stipule que la SIR publique *"doit prendre les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction de compliance indépendante adéquate, destinée à assurer le respect, par la SIR publique, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de SIR publique"*. L'article 6 de l'Arrêté Royal relatif aux SIR stipule que la SIR publique *"doit prendre les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction de compliance indépendante adéquate. La fonction de compliance est adéquate quand elle assure, avec une certitude raisonnable le respect, par la SIR publique, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de SIR publique"*.

Il y a lieu d'entendre la "fonction de compliance indépendante" comme une fonction indépendante au sein de la société, basée sur la recherche de, et l'amélioration, du respect par l'entreprise des règles relatives à l'intégrité de l'activité de la société. Les règles se rapportent aussi bien à celles qui découlent de la gestion de la société, le statut de l'entreprise ainsi que les autres dispositions

légales et réglementaires. Il s'agit en d'autres termes d'un élément de la culture d'entreprise, où l'accent est mis sur l'honnêteté et l'intégrité et le respect des normes éthiques élevées en affaires. En outre, aussi bien la société que ses collaborateurs doivent se comporter de façon intègre, c'est-à-dire être honnête, fiable et crédible.

Inge Tas, membre du comité de direction et cfo, a été nommée responsable de la fonction de compliance indépendante. Le mandat d'Inge Tas relatif à la fonction de compliance indépendante a une durée de 4 ans.

Risques liés au statut de société immobilière réglementée publique

Depuis le 27 octobre 2014 la société bénéficie du statut de société immobilière réglementée publique. En tant que société immobilière réglementée publique Intervest Offices & Warehouses est soumise aux stipulations de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

En tant que SIR publique Intervest Offices & Warehouses est exposée au risque de modifications futures de la législation relative aux SIR. Il y a, en outre, le risque de perdre l'agrément du statut de SIR publique. Dans ce cas Intervest Offices & Warehouses perdrait l'avantage du système fiscal favorable⁷ de SIR. En outre, la perte de l'agrément est généralement considérée comme un événement ayant pour conséquence que les crédits conclus par Intervest Offices & Warehouses soient exigibles de façon anticipée.

Le maintien du statut de SIR publique requiert l'attention permanente du conseil d'administration et du comité de direction. L'obligation de distribution et les limites de financements périodiques et ad hoc sont ainsi calculées respectivement fixées lors de refinancement, d'investissements et de l'établissement de la proposition de dividende.

7 Les résultats (revenus locatifs et plus-values résultant de ventes diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés de l'impôt des sociétés en ce qui concerne la SIR publique; uniquement les dépenses rejetées et les avantages anormaux sont imposés. Elle peut, en outre, être assujettie à la cotisation spéciale sur commissions secrètes de 309% sur les commissions payées et les rémunérations qui ne sont pas justifiées par des fiches individuelles ou un état récapitulatif.

Autres parties intervenantes

Commissaire

Le commissaire, nommé par l'assemblée générale des actionnaires, est Deloitte Réviseurs d'entreprises SC s.f.d. SCRL et est représenté par Kathleen De Brabander, réviseur d'entreprise.

Experts immobiliers

Le portefeuille immobilier est évalué tous les trimestres par deux experts indépendants, à savoir Cushman & Wakefield et Stadim, chacun pour une partie du portefeuille immobilier et selon un principe de rotation.

Fonctions de contrôle indépendantes

Chaque SIR publique doit dans le cadre de son contrôle interne, donner un contenu aux procédures relatives à l'audit interne, à la gestion des risques et à la gestion d'intégrité. La personne chargée respectivement de la fonction d'audit interne, de la fonction de gestion des risques et de la fonction de compliance doit y veiller, conformément article 17, §3, 4 et 5 de la Loi SIR (ce sont conjointement les "fonctions de contrôle indépendantes").

Dans le cadre du changement de statut d'Intervest Offices & Warehouses en SIR, trois fonctions de contrôle indépendantes ont été définies le 27 octobre 2014, notamment la fonction d'audit interne, la fonction de gestion des risques et la fonction de compliance.

Fonction d'audit interne indépendante

Il y a lieu d'entendre l'audit interne comme une fonction de jugement indépendante, intégrée dans l'organisation, axée sur l'examen et l'évaluation du bon fonctionnement, du rendement et de l'efficacité des processus et procédures utilisés par la société lors de l'exercice de ses activités. La personne responsable de l'audit interne peut fournir aux différents membres de l'organisation dans le cadre de l'exercice de leurs responsabilités, des analyses, des recommandations, des avis, des évaluations et des informations relatives aux activités examinées.

Cet audit interne se rapporte notamment au fonctionnement, au rendement et à l'efficacité des processus, procédures et activités concernant:

- les questions d'ordre opérationnelles (qualité et adaptation des systèmes et des procédures, structures d'organisation, lignes directives et méthodes et moyens utilisés par rapport aux objectifs)
- les questions d'ordre financières: fiabilité de la comptabilité, des comptes annuels et du reporting financier, et concordance à la réglementation (comptable) en vigueur
- les questions d'ordre de management: qualité de la fonction de management et des cadres dans le contexte des objectifs de la société)
- la gestion des risques et de compliance.

La personne chargée de l'audit interne d'Intervest Offices & Warehouses est le conseiller externe BDO (représenté par son représentant permanent Lieven Van Brussel – Partenaire (BDO Risk & Assurance Services), où Johan Buijs, administrateur et membre du comité de direction d'Intervest Offices & Warehouses sa, a été désigné comme dirigeant effectif non-opérationnel qui exerce le contrôle depuis la société sur la fonction d'audit interne assurée par BDO et qui peut ainsi être considéré comme responsable final de l'audit interne. Le mandat de BDO en tant que conseiller externe ainsi que le mandat de Johan Buijs en tant que responsable final a une durée de 4 ans.

Fonction de gestion des risques indépendante

Dans le cadre de la gestion des risques la société veillera à ce que les risques décrits ci-dessus et auxquels elle est exposée (stratégiques, opérationnels, financiers, reporting financier et risques de compliance) soient évalués correctement, contrôlés et suivis.

Dans ce but Intervest Offices & Warehouses a nommé une personne en charge de la gestion des risques qui est responsable de la rédaction, l'élaboration, le contrôle, l'actualisation et de la mise en œuvre de la gestion des risques et des procédures liées à la gestion des risques.

Depuis le changement de statut de la société en SIR publique, la fonction de gestion des risques indépendante est assurée par Inge Tas, membre du comité de direction et cfo. Le mandat d'Inge Tas relatif à la fonction de gestion des risques indépendante a une durée de 4 ans.

Fonction de compliance indépendante

Les règles relatives au compliance et à l'intégrité sont comprises dans la fonction de compliance officer. Conformément aux principes 3.7 et 6.8 ainsi qu'à l'Annexe B du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 de la Commission Gouvernance d'Entreprise, la société a nommé Inge Tas, membre du comité de direction et cfo, compliance officer, chargé de la surveillance relative au respect des règles concernant l'abus de marché, comme ces règles imposées par la Loi du 2 août 2002, relatives à la supervision du secteur financier et des services financiers, et par la Directive 2003/6/EC relative aux délits d'initiés et à la manipulation du marché. Le compliance officer veille également à ce que la société respecte les lois, règlements et règles de conduite se rapportant à la société. Afin de garantir une culture d'entreprise intègre Intervest Offices & Warehouses a rédigé un code de conduite interne et de déclenchement d'alerte.

Comme déjà mentionné ci-dessus il y a lieu d'entendre la "fonction de compliance indépendante" comme une fonction au sein de la société, basée sur la recherche, l'amélioration, le respect par l'entreprise des règles relatives à l'intégrité des activités de la société. Ces règles se rapportent aussi bien à celles qui résultent de la gestion de l'entreprise, du statut de l'entreprise ainsi que d'autres dispositions légales et réglementaires. Il s'agit en d'autres termes d'une partie de la culture d'entreprise qui met l'accent sur l'honnêteté et l'intégrité et le respect des normes éthiques élevées en affaires. A cet effet, l'entreprise ainsi que ses collaborateurs doivent se comporter de façon intègre, c'est-à-dire être honnête, fiable et crédible.

Inge Tas, membre du comité de direction et cfo, a été nommée responsable de fonction de compliance indépendante. Le mandat d'Inge Tas relatif à la fonction de compliance indépendante a une durée de 4 ans.

Principe “Comply or explain”

En 2014, il a été dérogé aux dispositions suivantes du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 (explain):

Dispositions 5.3 et 5.4 relatives au fonctionnement des comités (annexe D et E incluse)

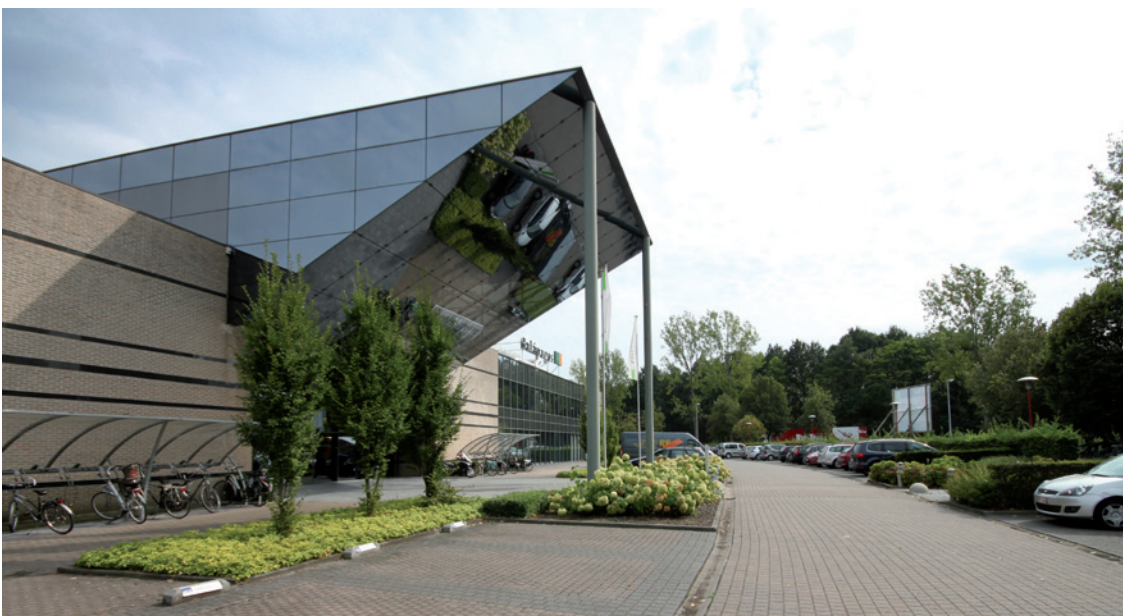
Le conseil d'administration a décidé de ne pas créer de comité de nomination et de comité de rémunération. Le conseil considère les tâches de ces comités comme des tâches du conseil d'administration en entier. La taille restreinte du conseil permet de traiter ces sujets efficacement.

Disposition 2.9 Secrétaire d'entreprise

Conformément au principe 2.9, le conseil d'administration n'a pas désigné de secrétaire d'entreprise qui émet des recommandations au conseil concernant toutes les questions administratives et qui prend soin de la communication au sein et entre les organes de gestion de la société. La taille restreinte de la société et du conseil d'administration rend telle fonction superflue.

Définition de l'âge limite

La Charte de Gouvernance d'Entreprise de la SIR stipule que les administrateurs démissionnent à la date de l'assemblée générale des actionnaires qui se tient dans l'année dans laquelle ils atteignent 70 ans. Uniquement pour des raisons spécifiques il peut y être dérogé dans l'intérêt de la société. Ceci était le cas pour Paul Christiaens, président du conseil d'administration et administrateur indépendant, qui avait atteint l'âge limite en 2014. Le conseil d'administration est toutefois d'avis qu'en raison de sa vision, compétence, connaissance et son expérience de plusieurs années en matière d'immobilier, il est dans l'intérêt de la société que le mandat actuel de Paul Christiaens qui ne prend fin qu'en avril 2016, ne se termine pas de façon anticipée.



Intercity Business Park

ENTREPRENDRE DURABLEMENT ET DE MANIÈRE SOCIALEMENT RESPONSABLE

Dans le contexte social actuel Intervest Offices & Warehouses ambitionne une gestion cohérente et durable qui correspond aux attentes de toutes les parties intéressées: clients, collaborateurs, actionnaires, fournisseurs et autres parties intéressées.

A cet effet Intervest Offices & Warehouses a pris diverses mesures dans le domaine de la protection de l'environnement, du bien-être des clients et du personnel, et de la rentabilité économique à long terme dans le cadre de l'engagement social et d'une gestion fiable.

Soin de l'environnement

Prestations de durabilité des immeubles

Depuis 2009, Intervest Offices & Warehouses certifie systématiquement et progressivement les prestations environnementales des immeubles dans son portefeuille. Ceci est réalisé sur base du BREAAAM-In-use ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'- In Use, en abrégé 'BIU'). BREEAM-In-use analyse la durabilité des immeubles existants, aussi bien en ce qui concerne la durabilité, les aspects relatifs à la construction physique, l'exploitation et la gestion, que l'utilisation de l'immeuble.

Grâce à quelques adaptations importantes à la méthode d'audit BIU, effectuées pour mieux évaluer les caractéristiques de l'immobilier en Europe continentale, l'audit du complexe logistique à Houthalen et de l'immeuble de bureaux Gateway House a dû être refait. En outre, les immeubles Wommelgem et Boom ont été présentés en vue d'être certifiés BREEAM.

Entre-temps 34% de l'ensemble du portefeuille d'Intervest Offices & Warehouses a déjà été certifié sur base de cette méthode BIU. En 2015 le processus certifiant les immeubles sera poursuivi et plusieurs immeubles seront à nouveau évalués sur base de cette méthode, afin qu'à terme la majorité des immeubles dans le portefeuille soient certifiés. Des audits ressort que ce sont principalement les immeubles de grande envergure qui obtiennent de bons scores. Les prestations de durabilité d'un immeuble sont en large mesure déterminées par l'utilisateur. Les immeubles loués par Neovia, Deloitte, PwC, UTi Belgium et Fiege obtiennent des scores au-dessus de la moyenne.

Au niveau interne un responsable qualité a été désigné pour traiter ces analyses et pour les transposer en mesures et modifications qui sont sensées et concrètes et contribuent au bien-être du locataire et à la qualité de l'immeuble. Car pour les clients ce souci d'efficacité énergétique a également un impact manifeste sur leur facture énergétique.

Gestion énergétique

Sur différentes toitures des immeubles logistiques d'Intervest Offices & Warehouses des installations ont été réalisées pour la production d'électricité au moyen d'énergie solaire. La société a accordé un droit de superficie sur les toitures à des tierces parties pour une période de 20 ans. Sur une superficie de toiture totale de 180.000 m², répartie sur 6 sites, des installations photovoltaïques ont été placées dont la puissance installée totale s'élève à 11,0 mégawatt crête (MWc). Cela donne une réduction totale de l'émission de CO₂ d'environ 2.800 tonnes par an.

Intervest Offices & Warehouses a une politique d'achat active dans le domaine de l'énergie (électricité et gaz). Il est ainsi possible d'anticiper pleinement les marchés de l'énergie, où les prix affichent une tendance à la baisse au cours de ces dernières années. En comparaison à 2009 le prix d'achat pour 2014 a entre-temps baissé de plus de 20%. L'électricité achetée est de l'énergie verte à 100%, dont l'origine est garantie par les fournisseurs. En plus de la baisse du coût de l'énergie, Intervest Offices & Warehouses s'efforce à faire baisser la consommation d'énergie. Dans la première moitié de 2015 l'électricité pour 2016 a été achetée, en faisant usage des prix historiquement bas qui sont nettement moins élevés que les prix de 2014 et 2015.

PROJET R22	Installations anciennes	Nouvelles installations	Réduction moyenne
Consommation (kWh)	6.415.059	4.430.992	30%
Emission CO ₂ (tonnes)	1.963	1.356	30%

Dans le tableau la consommation théorique des immeubles 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 et Mechelen Business Tower est reprise.

Consommation théorique sous les conditions suivantes:

- 30 semaines en mode chauffage dans des conditions nominales (température extérieure de 7°C & température intérieure de 20°C pour pleine charge)
- 22 semaines en mode refroidissement dans des conditions nominales (température extérieure de 35°C & température intérieure de 27°C)
- semaine de travail de 50 heures.

Equivalence CO₂ de 0,306kg CO₂/kWh.

Sources : BIM et fiches techniques des fabricants.

Projet R22

Afin de garantir la continuité des installations Intervest Offices & Warehouses a déjà procédé en 2012 à la transformation des installations R22 de chauffage et de refroidissement. Le planning proposé de se mettre en 2015 en concordance avec la législation qui restreint l'usage autrefois répandu du réfrigérant R22, est terminé. Lors de la transformation des installations existantes il y a trois possibilités. Par immeuble le concept de réalisation le mieux adapté a été appliqué, entraînant un investissement considérable.

La première possibilité consiste à remplacer les groupes R22 extérieurs existants en conservant les appareils intérieurs et les conduites tels qu'utilisés à Mechelen Campus, Inter Access Park et en partie à l'Intercity Business Park et Park Station. Etant donné que les travaux se situent exclusivement au-dessus de la toiture, la nuisance pour les clients est minimale. En outre, la transformation a une influence favorable sur la certification BREAAAM.

Une deuxième possibilité consiste à livrer et à installer une toute nouvelle installation comme cela a été réalisé au Mechelen Business Tower, au 3T Estate et au SKY Building. L'avantage est une meilleure circulation d'air et grâce à une garantie totale moins de risques pour le gestionnaire technique et par conséquent des frais d'entretien moins élevés. Ceci vaut également pour la troisième possibilité qui consiste à remplacer les machines réfrigérantes existantes installées comme cela a été réalisé au Gateway House, au Woluwe Garden et au De Arend. Quel que soit le concept de réalisation, le fait est que toutes les installations sont devenues nettement plus performantes en raison de ces interventions et qu'elles figurent parmi les meilleures sur le marché. Cette intervention permet de réduire la consommation de 30% en moyenne.

Projet E-green

L'e-commerce est un secteur en pleine croissance. Les magasins en ligne ont souvent une approche jeune et dynamique et mettent plutôt l'accent sur les aspects commerciaux et moins sur l'efficacité logistique et durable.

Le projet 'E-green' de l'Institut flamand pour la Logistique (VIL) asbl, veut examiner comment le e-commerce peut être optimisé de façon durable. Une enquête approfondie auprès des consommateurs examine si ces consommateurs sont disposés à respecter

l'environnement lors de livraisons des commandes en ligne et évalue, entre autres, les mesures telles que le regroupement de commandes, les points de livraison plus intelligents ou les modifications des emballages. Le VIL veut sur base de l'enquête auprès des consommateurs et en combinaison avec quelques exemples qui fonctionnent bien en pratique, établir un modèle de simulation. Un modèle qui doit permettre aux entreprises de quantifier l'impact des frais et de l'environnement sur certaines méthodes de travail.

Efficacité énergétique

Les armatures d'éclairage dans le parking souterrain de l'immeuble Gateway à Anvers ont été remplacées par des nouvelles armatures LED.

Dans l'immeuble logistique à Boom les lampes à valeur de mercure dans l'entrepôt ont été remplacées par des lampes TL5 modernes à haut rendement en concertation et collaboration avec l'utilisateur CEVA Logistics Belgium. De surcroît, les couloirs ont été équipés de détecteurs de mouvements qui garantissent immédiatement un rendement lumineux de 100%. Quinze minutes après la détection du dernier mouvement dans le couloir, ces appareils se mettent automatiquement en veilleuse à 10% de leur capacité. Les travaux ont été réalisés par la firme VEKO en coordination avec CEVA Logistics Belgium dans un espace de trois semaines et sans aucun problème pendant les heures normales de travail. L'économie d'énergie de 30% au minimum qui est estimée grâce à cet investissement sera encore améliorée lorsque CEVA Logistics Belgium fonctionnera en trois équipes.

En outre, les aérothermes chauffés directement au gaz dans l'entrepôt sont équipés d'un système de gestion d'énergie. Ce système optimise l'efficacité des appareils de chauffage dans l'entrepôt au moyen d'un ordinateur

central qui maîtrise les pointes et baisses de consommation. Par cette intervention une économie d'énergie d'environ 25% est attendue.

En raison de ces deux adaptations, cet immeuble devient l'immeuble le plus durable dans le portefeuille logistique d'Intervest Offices & Warehouses.

Dans les immeubles De Arend no. 47 et Mechelen Campus C un système de monitoring d'énergie a été installé. En installant quelques points de mesure en ligne la consommation d'énergie de ces immeubles est enregistrée. Ces données sont traitées en temps réel sur une plateforme logicielle. Sur base des rapports générés par cette logicielle, les grands consommateurs sont localisés, le règlement optimisé et les anomalies constatées. En 2015 ceci sera étendu aux autres immeubles de bureaux dans le portefeuille.

Afin d'être bien préparé à un éventuel black- ou brownout un audit a été réalisé dans tous les immeubles concernant les possibilités d'évacuation et les processus y afférents. Cette information est traitée dans un scénario par immeuble de sorte que les services compétents puissent agir de façon adéquate en cas de coupure.

Enlèvement des déchets

Par son approche très poussée de l'enlèvement des déchets, Intervest Offices & Warehouses donne une consistance à son objectif de durabilité. La possibilité existe ainsi de séparer d'une part les ordures restantes, le PMD et d'autre part le papier et le carton. En outre, des

possibilités sont prévues pour réduire les déchets standards tels que des piles, cartouches d'encre, documents confidentiels, bois, verre et lampes tl.

Soin du dialogue

Une concertation avec toutes les parties prenantes est planifiée sur base régulière.

Tous les trimestres un communiqué de presse détaillé relatif à la situation financière de la société est publié. Le conseil d'administration se réunit au moins 6 fois par an. Des moments de concertation sur base régulière sont prévus avec les collaborateurs. Annuellement des réunions de locataires sont organisées avec les clients. Intervest Offices & Warehouses vise ainsi à entretenir de bonnes relations avec les parties prenantes qui sont basées sur la confiance et l'optimisation constante.

Egalement en 2014 Intervest Offices & Warehouses a sondé la satisfaction des clients et ce aussi bien directement par les collaborateurs back offices que par une enquête en ligne. Les questions de cette enquête se rapportaient, entre autres, au rayonnement des immeubles, aux services proposés, à l'accessibilité, à l'entretien réalisé, au traitement et suivi des interventions et à l'amabilité vis-à-vis des clients des collaborateurs. Les réactions des clients sont globalement très positives. Les points obtenant un score élevé sont le contact personnel entre les clients et les collaborateurs, la facturation ponctuelle et minutieuse et le helpdesk en ligne.

Intervest Offices & Warehouses aspire également à des lignes de communications courtes avec les clients et a créé à cet effet des réunions de locataires. A ces réunions les collaborateurs dialoguent directement avec les locataires au sujet de toutes sortes de thèmes. Etant donné le nombre de réactions positives à cette initiative, ces réunions seront à l'avenir encore plus développées. En 2014, un collaborateur a été engagé pour s'occuper à temps plein de la coordination et de l'évaluation des prestations de services. Il est évident qu'Intervest Offices & Warehouses désire que les locataires soient 'satisfaits' et 'restent' dans les immeubles de bureaux. Sur base du feedback obtenu et des conclusions et des besoins constatés (en ligne, hors ligne) certaines actions en vue d'une amélioration seront entamées en 2015 au niveau des délais des interventions techniques et de la signalisation dans et autour des immeubles. La préoccupation du bien-être social se traduit également dans les équipements dans les immeubles pour les clients et leurs collaborateurs.

Soin pour les collaborateurs

Intervest Offices & Warehouses prévoit des possibilités de formation par équipe et individuellement en fonctions des besoins de l'individu ou de l'équipe et du travail. En outre, la société élabore des trajets spécifiques sur mesure pour les employés plus âgés adaptés aux besoins de l'employé concerné.

En plus des entretiens de fonctionnement réguliers, une évaluation est prévue annuellement pour chaque collaborateur. C'est l'occasion par excellence pour harmoniser les attentes mutuelles.

La société tend à un bon équilibre entre le travail et la vie privée et offre suffisamment de flexibilité dans le travail compte tenu des circonstances individuelles.

Etant donné que l'arc ne peut pas toujours être tendu, il est prêté attention aux aspects sociaux du travail en équipe tels que le team building, les incentives. Ceci ressort également de l'engagement social de la société.

Soin de gouvernance d'entreprise

Intervest Offices & Warehouses attache beaucoup d'importance à l'honnêteté, l'intégrité et l'ouverture concernant la gestion d'entreprise aussi bien au niveau du cadre interne qu'au niveau externe vis-à-vis des relations avec les différentes parties prenantes. Au chapitre relatif à la Gouvernance d'Entreprise les détails de ce qui est prévu dans ce domaine sont mentionnés.

Services disponibles à Mechelen Campus



Fitness



Crèche



Sandwich bar

Bornes pour
voitures
électriquesService de
repassage

IT-shop

Soin du client

Evacuation

En 2014, Intervest Offices & Warehouses a également organisé des exercices d'évacuation dans les immeubles de bureaux à locataires multiples et dans les immeubles logistiques dans le but de procéder à une évacuation rapide de l'immeuble le cas échéant. Les exercices annoncés sont supervisés par Intervest Offices & Warehouses en concertation avec le responsable des services techniques de l'entreprise. A l'issue Intervest Offices & Warehouses analyse l'évacuation et fournit à ses clients un rapport contenant d'éventuelles recommandations ou mesures à prendre.

Facility management

La prestation de service 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 est très appréciée pour la gestion quotidienne des immeubles. Intervest Offices & Warehouses propose une offre modulaire comprenant, entre autres, les services de nettoyage, la surveillance, l'énergie, la réception, les menus travaux, les interventions techniques, etc.

A l'aide de Planon, un logiciel acheté en 2012, Intervest Offices & Warehouses traite de façon efficace les différentes demandes pour toutes sortes d'interventions. Grâce au 'Planon self-service' le client a la possibilité d'introduire une demande dans le système. Le client peut suivre lui-même via l'outil web l'avancement de l'intervention demandée. Le suivi des fournisseurs et partenaires est meilleur et il peut être corrigé où cela s'avère nécessaire.

Approche de communauté

Sur son site de Mechelen Campus, Intervest Offices & Warehouses a une tour de 60 m de haut, entourée de 10 immeubles de bureaux moins élevés, reliés entre eux par un parking souterrain. Les immeubles se trouvent dans un magnifique jardin avec des espaces pique-niques et une pièce d'eau, ce qui est idéal pour une pause détente. Mechelen Campus offre au total environ 50.000 m² d'espaces de bureaux. Mechelen Campus est conçu comme une communauté interactive où Intervest Offices & Warehouses et Quares, le gestionnaire sur le site, proposent une large offre de services pour rendre la vie quotidienne des utilisateurs de bureaux la plus agréable et confortable possible. Il y a ainsi un sandwich bar/restaurant, un atelier de repassage, un atelier de petits travaux, une crèche, un centre de fitness, un espace de séminaire avec salles de réunion et même un magasin d'ordinateurs.

Il est également pris soin de l'ambiance sur le campus. Lors de la coupe du monde de football un grand écran avait été installé sur le campus pour suivre le premier match des Diables Rouges. Quelques locataires engagés se sont chargés de la restauration et ont offert des gadgets rigolos. Il va de soi que cela a été apprécié par tous les utilisateurs des bureaux et très bien accueilli par leurs directions. Ceux-ci ne devaient pas prendre des dispositions supplémentaires, leurs employés étaient contents et faisaient du team building sur place. Le revenu de l'événement a été offert à Make-A-Wish, une fondation qui aide à exaucer les vœux des enfants atteints d'une maladie grave. La société a ainsi fait preuve de son engagement social.

Soin pour le bien-être social

Intervest Offices & Warehouses a fait preuve à de nombreuses occasions au cours de ces années de son engagement social dans divers domaines.

Kom op tegen Kanker

La société soutient ainsi depuis quelques années les 1.000 km de 'Kom op tegen Kanker' (La lutte contre le cancer). Aussi bien par le soutien structurel de cet événement annuel en 2011 et 2012 que par le soutien individuel de membres du personnel participants en 2013 pour ce qui est considéré comme la plus longue balade à vélo en Flandre. 'Kom op tegen Kanker' rassemble annuellement des fonds pour la recherche scientifique contre le cancer.

Classe d'ordinateurs à Mvangan, Cameroun

Un nombre d'ordinateurs amortis ont été livrés au lycée de Mvangan au Cameroun en 2014. Ce don a été suffisant pour mettre à disposition d'une classe d'environ 20 élèves un ordinateur pour chacun d'entre eux.

Action Saint-Nicolas

Le 5 décembre 2014 une équipe d'Intervest Offices & Warehouses a organisé la visite de Saint-Nicolas aux locataires. Le surplus de friandises qui n'avait pas été distribué a été apporté à Niel au Welzijnsschakels. La société a profité de l'occasion pour d'offrir les restes du matériel de promotion, comme, entre autres, des vêtements à cette association qui s'occupe d'environ 84 familles défavorisées.

Run to walk again

To Walk Again, une fondation qui rassemble des fonds pour personnes ayant un handicap physique, en vue d'offrir une revalidation post traumatique et des équipements sportifs. En 2013 et 2014 l'équipe de Jasper on Wheels a été sponsorisée pour sa participation au Run To Walk Again, un tour d'estafette sur une distance de 8 marathons (337 km) pour des équipes de 8 à 10 coureurs et 1 handbiker au minimum. Jasper on Wheels est l'équipe qui s'est formée autour du joueur de basket qui a encouru une lésion cervicale après une chute malheureuse lors d'un match et est devenu tétraplégique.

Foundation Make-A-Wish

Jasper est un petit garçon anversois ayant une maladie grave. Son rêve ultime était d'aller au Championnat du Monde au Brésil et d'assister à un match des Diables Rouges. Grâce à la fondation Make-A-Wish et le soutien financier des entreprises et des employés de Mechelen Campus, le rêve de Jasper est devenu réalité. Il a pu assister au Brésil au match contre la Russie.



Mvangan, Cameroun



Action Saint-Nicolas



Gateway House, Anvers





RAPPORT DU COMITÉ DE DIRECTION

Le marché des bureaux et de l'immobilier logistique

Développements importants en 2014

Résultats financiers 2014

Structure financière

Affectation du bénéfice 2014

EPRA Best Practices

Prévisions pour 2015



Herstal

LE MARCHÉ DES BUREAUX ET DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE

Le marché des bureaux et de l'immobilier logistique, un marché à différentes vitesses.

Le marché de la location des bureaux

Tendance générale en 2014

La performance du marché des bureaux dans son ensemble est nettement meilleure que celle de l'année précédente. Le take-up total d'espace de bureaux en Belgique s'élève à 690.000 m², ce qui est une augmentation de 30% par rapport à l'année précédente mais qui est légèrement inférieur à la moyenne des 5 dernières années.

La principale raison de cette augmentation provient de la forte demande des institutions publiques et de la demande permanente des entreprises, bien que pour ces dernières la moyenne des transactions locatives continue à diminuer (en moyenne 600 m² par location).

Sur les marchés des bureaux bruxellois le take-up a progressé de 30% par rapport à l'année précédente, bon pour 436.000 m² en 2014. C'est certes inférieur aux années d'avant la crise où le take-up moyen s'élevait à plus de 500.000 m² par an, mais ce volume est considéré en général comme très satisfaisant. Sur les marchés régionaux où Intervest Offices & Warehouses est active, le take-up à Anvers atteint un niveau normal de 94.000 m² (une augmentation de +20% par rapport à 2013) tandis qu'il ne s'élève qu'à 3.000 m² à Malines, ce qui est le take-up le plus bas depuis des années.

Principales transactions en 2014 sur le marché du CBD, la périphérie bruxelloise et les marchés régionaux

Cette année l'activité principale se situe encore sur le marché du Central Business District (CBD). Les principales transactions sont la location de l'immeuble Meander à Tour & Taxis d'une superficie de 50.000 m² à la Communauté flamande, la location de 36.000 m² au Astro Tower à Actiris et la location de 16.000 m² dans l'immeuble Livingstone au Parlement Européen.

Sur le marché de bureaux dans la périphérie bruxelloise, où Intervest Offices & Warehouses est très active, les principales transactions sont la location de 7.200 m² dans l'immeuble Atlantis à Berchem-Sainte-Agathe à Randstad, la location de 2.500 m² dans l'immeuble

Reflexion à Zellik à Chubb et la location de 2.400 m² au Medialaan à Vilvorde à Bacardi-Martini. Il est frappant de constater que plusieurs locations importantes de plus de 1.000 m² ont été réalisées. Ceci avait à peine été le cas en 2013.

Sur le marché des bureaux flamand, Gand a régressé par rapport à 2013 et atteint le niveau de la moyenne quinquennale: à savoir un take-up de 36.000 m². Par contre, le take-up du marché des bureaux anversoises a progressé et atteint 94.000 m², ce qui correspond environ au niveau de la moyenne des 5 dernières années, tandis que le take-up sur le marché des bureaux malinois n'atteint que 3.000 m² et enregistre la moins bonne performance de ces 10 dernières années.

Les principales transactions sur les marchés régionaux sont réparties sur les différents marchés partiels: la location de 5.200 m² à Truvo dans le complexe Rubens à Anvers, la location de 4.300 m² à Ferranti également à Anvers et la location de 3.200 m² à Ontex au Skyline 40 à Erembodegem.

Evolution du taux de disponibilité du marché des bureaux en 2014

Etant donné qu'en 2014 un nombre très limité de projets a été ajouté à l'ensemble du marché des bureaux et que simultanément un certain nombre de bureaux dans la zone décentralisée ont reçu une autre destination, le taux global de l'inoccupation à Bruxelles a continué à baisser et est passé de 10,7% à 10,1%. Dans le CBD ce taux d'inoccupation se situe entre-temps aux environs de 6%, tandis que celui dans la zone décentralisée s'élève à 17% et même à 25% dans la périphérie. Cette inoccupation se rapporte surtout aux immeubles de la classe B et C et est quasiment inexistante pour les meilleurs nouveaux immeubles de bureaux.

Sur les marchés de bureaux régionaux d'Anvers et Malines le taux d'inoccupation reste inchangé et s'élève à environ 11%.

Evolution des loyers

En 2014, les loyers les plus élevés ont légèrement augmenté par rapport aux années précédentes et atteignent € 285/m² par an dans le CBD à Bruxelles, € 146/m² par an dans la périphérie bruxelloise et € 148/m² par an à Anvers. Le loyer moyen s'élève à environ € 180/m² par an dans le CBD, € 110/m² par an dans la périphérie bruxelloise, € 110/m² par an à Anvers et € 105/m² par an à Malines. Notamment dans la périphérie et sur les marchés partiels régionaux il est supposé que les loyers moyens vont continuer à baisser, étant donné qu'un grand nombre d'immeubles de bureaux relativement anciens et inoccupés pèsent de façon négative sur le loyer moyen.

Effet sur les nouveaux développements

En raison des faibles prestations du marché des bureaux au cours de ces dernières années, un nombre très restreint de développements a été ajouté au stock de bureaux. Les principaux projets en chantier dans le CBD sont minimes. Les principaux pour les 3 prochaines années sont les suivants: De Meander (46.000 m², Tour & Taxis dans le Quartier Nord, loués par anticipation à la communauté flamande), Chambon (11.700 m², dans le Centre, partiellement loués par anticipation), Treurenberg (8.700 m², dans le Centre, spéculatif), Regent Park (7.300 m², Petite Ceinture, spéculatif), Belliard 65 (6.200 m², Quartier Léopold, spéculatif) et Meeûs 5-6 (6.000 m², Quartier Léopold, spéculatif).

Tendances

La crise a incité les utilisateurs de bureaux à utiliser leurs espaces de bureaux plus rationnellement et efficacement. Lors d'un déménagement il ressort que les locataires (notamment les locataires privés) réduisent leur superficie totale par rapport au même nombre d'employés. Cette tendance à utiliser une superficie de bureaux réduite par employé, allant de pair avec une augmentation hésitante du nombre d'emploi, et le take-up peu élevé d'espaces de bureaux, a donné lieu à un take-up négatif net des bureaux.

Une deuxième tendance est la demande croissante de qualité et de prestations de service full-service de la part des entreprises lors de la location de bureaux. Les prestataires de services tels que Regus et MC Square ainsi que les concepts autonomes comme the Crescent ou RE:flex, où des petits bureaux entièrement aménagés sont proposés pour une courte période de quelques heures, répondent à cette demande. Bien que la part des bureaux full-service sur l'ensemble du marché reste limitée, celle-ci augmente quant au volume et au nombre d'emplacements. Simultanément le nombre d'acteurs actifs augmente dans ce segment.

Une troisième tendance dans le secteur de l'immobilier de bureaux est la transformation de bureaux en immeubles d'habitation, hôtels ou maisons de retraite. Il va de soi que ces conversions sont principalement réalisées dans les quartiers résidentiels le long de la ceinture verte à Bruxelles, tandis que ces conversions sont très limitées dans la périphérie. Le nombre total de ces conversions a atteint 180.000 m² en 2014.

Le marché de la location des immeubles semi-industriels et logistiques

Tendance générale en 2014

En ce qui concerne le volume, la performance du segment partiel des immeubles logistiques a été moyenne en 2014 avec un take-up total de 650.000 m², ce qui se situe légèrement en-dessous de la moyenne quinquennale. La prise en location provient essentiellement de la demande des prestataires de service logistiques qui sont à la recherche de nouveaux sites logistiques modernes. Cette demande représente en elle-même 260.000 m². La majorité des prises en location ont été réalisées en Flandre avec un volume global de 470.000 m². En Wallonie la prise en location de

90.000 m² est plutôt faible. Dans les prochaines années une hausse est attendue dans région wallonne, notamment dans la région liégeoise.

La performance du marché partiel des immeubles logistique a de nouveau été bonne avec un take-up total d'environ 800.000 m². La majeure partie a été réalisée en Flandre, notamment au cours de 4^{ième} trimestre et dans quasiment toutes les régions, bien que cela reste essentiellement un marché d'acheteurs et non un marché de la location.

Principales transactions sur le marché

En 2014, les principales transactions sont bien réparties sur les différentes régions. La transaction majeure est la location de 62.000 m² à Caterpillar à Grimbergen, suivie de la location de 44.000 m² à Lidl à Marche-en-Famenne et de 34.000 m² à European Food Transport à Willebroek. Les autres transactions caractéristiques dans les régions importantes pour Invest Offices & Warehouses sont la location de 20.000 m² à Belspeed au Antwerp East Port à Grobbendonk, de 19.500 m² à Neovia Logistics du projet 'De Hulst' à Willebroek et de 18.500 m² à DHL Supply Chain au Maritime Logistics Park à Bornem.

Evolution du marché de la location

En 2014, les loyers les plus élevés pour les superficies logistiques sont restés stables par rapport aux années précédentes et se situent aux environs de 46 €/m² par an dans la région Malines-Willebroek et même de 55 €/m² par an à Brucargo. La moyenne des loyers effectifs baisse toutefois légèrement et atteint un niveau de € 41 à 43 €/m² par an sur l'axe principal Anvers-Bruxelles et un niveau d'environ € 38 à 40 €/m² par an sur les deux axes Anvers-Limbourg-Liège et Anvers-Gand. Sur l'axe logistique wallon Mons-Charleroi-Liège le loyer le plus élevé (en fonction de l'emplacement exacte) se situe entre € 35 à € 39/m² par an avec une moyenne des loyers effectifs qui se rapproche fortement des loyers les plus élevés.

Par rapport aux années précédentes un plus grand nombre de nouveaux projets ont été ajoutés, qui sont essentiellement pris en occupation par des prestataires de service logistiques (par exemple DHL à Bornem et Neovia à Willebroek). Entre-temps plus de 200.000 m² sont en cours de développement en 2015 et ils sont quasiment tous entièrement loués par anticipation. Des immeubles logistiques modernes situés le long d'axes logistiques importants sont à peine disponibles, de sorte qu'il faut s'attendre à de nouvelles constructions le long de ces axes.

Tendances

Etant donné que les clients des prestataires de services logistiques mettent continuellement l'accent sur la flexibilité, ceci a également un effet sur le marché de la location des immeubles logistiques. Ceci a pour conséquence que les prestataires de services tentent de louer des superficies plus restreintes et pour une durée limitée afin de compenser cette flexibilité temporaire. Ces prestataires de services essaient simultanément de grouper le plus possible leurs différentes commandes, afin de compenser également au niveau interne les modifications des volumes de leurs clients.

Une inconstance identique quant aux volumes se rapporte également aux solutions logistiques pour les applications d'e-commerce, bien que le volume global de l'e-commerce connaisse une forte croissance. L'inconstance se situe au niveau du volume des marques individuelles qui peuvent facilement devenir branchées, entraînant de grands volumes, mais tout aussi facilement disparaître. Les opérations des prestataires de services logistiques pour une marque spécifique peuvent donc être volatiles. La logistique last-mile en pâtit peu, parce que la plupart des marchandises dans les agglomérations urbaines doivent continuer à être livrées. Il est supposé que les magasins de distribution urbains et ou les magasins cross-dock en bordure des régions urbaines (exploités par des parties spécialisées telles que BPost, PostNL, UPS, DPD, DHL Parcel ou autre) vont continuer à augmenter.

Marché de l'investissement

Chiffres globaux pour le marché de l'investissement en 2014

Cette année, le marché de l'investissement global a fortement augmenté et atteint un niveau de € 3,4 milliards (€ 2,3 milliards en 2013), bien que cela se situe encore nettement en-dessous de l'année record 2006 (avec un volume total de € 4,7 milliards). En outre la performance des investissements dans des bureaux est à nouveau restée très forte avec une part de plus de 62% de la totalité du marché de l'investissement en biens immobiliers. Au total environ € 2,1 milliards ont été investis dans l'immobilier de bureaux, € 600 millions dans l'immobilier commercial, € 400 millions dans l'immobilier logistique et semi-industriel et environ € 240 millions dans des maisons de retraite.

La dominance des bureaux se reflète dans le fait que les principales transactions ont toutes été réalisées dans cette catégorie d'actifs. Ces transactions sont la vente de l'immeuble North Galaxy (105.000 m² loués au Service Public Fédéral Justice) par Cofinimmo au Danois ATP Real Estate et à AXA Reim pour environ € 475 millions, la vente de Covent Garden (70.000 m² loués à la Commission Européenne) par Evans Randall à Hannover Leasing en combinaison avec le Chinois Ginko pour environ € 270 millions, la vente du Kievitplein à Anvers (130.000 m² loués aux Autorités Flamandes et à Alcatel) par KanAm Grund à AG Real Estate pour € 198 millions et la vente du Pegasus Park à Diegem (82.000 m² locataires multiples) par Segro à Ares Management pour € 87 millions.

Dans le segment de l'immobilier logistique les principales transactions sont pour compte d'acteurs spécialisés: la vente de DHL Campus Bornem (90.000 m²) par MG Real Estate à WDP pour € 58 millions, les 3 ventes au parc 'De Hulst' à Willebroek (e.a. à Neovia Logistics et Dachser) par MR Real Estate à Montea pour un total de € 40 millions, Opglabbeek site Velda (77.000 m²) par Machiels Real Estate à Intervest Offices & Warehouses et DSV à Puurs (40.000 m²) à CBRE Global Investors pour € 23 millions.

Bien que sur le marché de l'investissement les transactions mentionnées ci-dessus ont été enregistrées en 2014, 60% du volume global des investissements a été réalisé lors de transactions de moins de € 20 millions. Il y a ainsi une base solide pour les transactions (environ 100 en 2014) ayant un volume d'environ € 25 millions.

En outre, en raison de l'amélioration de la situation économique l'intérêt des investisseurs étrangers pour l'immobilier commercial belge a augmenté par rapport aux années précédentes. Ceci a pour conséquence que la proportion des investissements intérieurs a régressé jusqu'à 50% de la totalité (65% en 2013).

Evolution future du marché de l'investissement en 2015-2016

En 2013, l'intérêt primaire des investisseurs se porte principalement sur des 'core assets' loués à long terme, pour lesquels les rendements les plus élevés ont été aiguisés et sont de l'ordre de 5,7% pour les bureaux dans le CBD. Pour les immeubles logistiques loués à long terme les rendements les plus élevés se sont maintenus à 7%. Contrairement aux années précédentes il y eu en 2014 également un intérêt venant principalement de parties anglo-saxonnes pour les immeubles value-add.

La pression des investisseurs institutionnels tels que les assureurs, fonds de pension et les SIR restera importante, de sorte que tous les investissements ne pourront pas être réalisés dans le segment 'core'.

Les investisseurs sont disposés à prendre plus de risques pour acquérir des immeubles 'core' qui ne sont pas loués à long terme, des immeubles value-add ou des immeubles dans d'autres segments.

La combinaison du large intérêt des investisseurs et des taux d'intérêt actuellement bas aura pour conséquence que les rendements pour tous les segments de bureaux et pour l'immobilier logistique seront à nouveau aiguisés et que des transactions dans tous les segments à risques seront également réalisées.

Sources: L'information relative au marché des bureaux et à l'immobilier logistique est basée sur les rapports de marché de real estate advisors, de la littérature professionnelle et diverses interviews.

DÉVELOPPEMENTS IMPORTANTS EN 2014

Au 31 décembre 2014 le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille s'élève à 87%.

Locations en 2014

Taux d'occupation et aperçu des locations

Au 31 décembre 2014, le taux d'occupation total du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 87% (86% au 31 décembre 2013):

- le taux d'occupation du portefeuille de bureaux a augmenté par rapport au 31 décembre 2013 et atteint 83% (82% au 31 décembre 2013) suite aux locations dans les trois régions de bureaux dans le portefeuille (Anvers, Malines, périphérie bruxelloise)
- le taux d'occupation du portefeuille logistique est resté inchangé à 91 % par rapport au 31 décembre 2013, essentiellement en raison de locations supplémentaires sur les sites logistiques de l'axe Anvers-Malines, compensé par la vente au premier trimestre 2014 d'un immeuble semi-industriel à Meer dont le taux d'occupation s'élevait à 100%.

Au niveau des locations l'année 2014 a été très active pour Intervest Offices & Warehouses: 22% des revenus annuels ont été prolongés ou renouvelés. Au total 47 transactions locatives ont été conclues pour une superficie de 164.894 m² avec des nouveaux locataires ou des locataires existants en comparaison à une superficie de 45.124 m² lors de 40 transactions en 2013.

L'activité locative d'Intervest Offices & Warehouses s'est surtout concentrée sur les prolongations des contrats de bail existants. Dans sa totalité environ 20% des revenus locatifs annuels de la société immobilière ont été prolongés en 2014.

Les principales transactions réalisées par Intervest Offices & Warehouses en 2014 sont les prolongations des contrats de bail de trois de ses locataires importants qui représentent ensemble 13% des revenus locatifs annuels de la société.

- Dans le segment des bureaux le contrat de bail qui a été conclu avec Hewlett-Packard Belgium, locataire du Mechelen Business Tower (13.574 m²), entre en

vigueur en mars 2016 après la fin de la convention de leasing immobilier en mars 2016. Le nouveau contrat se termine en 2025, avec des options de résiliation en 2019 et 2022, et a été conclu à des conditions conformes au marché. Hewlett-Packard Belgium est le troisième principal locataire et représente environ 6% de la totalité des revenus locatifs annuels.

- Dans le segment logistique un contrat a été signé avec Nike Europe à Herentals Logistics 2 (50.912 m²) pour annuler la date d'échéance intermédiaire de la convention de mise à disposition initiale en échange d'une réduction conforme au marché sur la redevance de loyer annuelle. Le contrat a maintenant une durée fixe jusqu'en 2018 (pour 25.670 m²) et jusqu'en 2019 (pour 25.242 m²). Nike Europe est le quatrième principal locataire et représente environ 5% de la totalité des revenus locatifs annuels.
- Egalement dans le segment logistique un contrat a été conclu avec CEVA Logistics Belgium à Boom Krekenberg (24.721 m²) pour annuler une date d'échéance intermédiaire en 2014 de la convention de mise à disposition initiale, de sorte que la première date d'échéance intermédiaire se situe en 2016, en échange d'une réduction conforme au marché sur la redevance de loyer annuelle. CEVA Logistics Belgium est le dixième principal locataire et représente environ 2% de la totalité des revenus locatifs annuels.

Dans le segment logistique la prolongation de la convention de mise à disposition à long terme avec Sofidel Benelux à Duffel a également été réalisée, où le locataire intégrera l'ensemble de son site de production au hall d'entreposage d'Intervest Offices & Warehouses.

Les locations à de nouveaux locataires aussi bien sur le marché des bureaux que pour l'immobilier logistique se sont limitées à 2% de l'ensemble des revenus locatifs de la société.

3T Estate



Mechelen Business Tower



Activité locative dans le portefeuille de bureaux

• Nouveaux locataires

En 2014, des nouveaux contrats de bail ont pris cours pour une superficie totale de 3.932 m², attirant ainsi 11 nouveaux locataires dans le portefeuille de bureaux d'Interinvest Offices & Warehouses (pour un portefeuille de bureaux total d'environ 230.000 m²). C'est une baisse par rapport aux nouvelles locations de l'année 2013 où 13 nouveaux locataires avaient été attirés pour une superficie totale de 4.572 m².

En 2014, les principales transactions sont les locations de:

- 1.104 m² à B-Brigde à l'Inter Access Park
- 478 m² à ING à l'Inter Access Park
- 382 m² à Modero à Brussels 7
- 353 m² à ACORN à Brussels 7
- 322 m² à Nippon Express à Mechelen Campus
- 322 m² à Everlam à Mechelen Campus
- 310 m² à Manpower au 3T Estate.

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

Dans le portefeuille de bureaux, des contrats de bail existants pour une superficie de 29.465 m² ont été renégociés ou prolongés en 2014 lors de 25 transactions. C'est nettement plus élevé en comparaison à 2013, où 22 transactions avaient été réalisées pour une superficie de 14.076 m².

En 2014, les principales transactions sont:

- prolongation de Hewlett-Packard Belgium de 13.574 m² au Mechelen Business Tower
- prolongation et extension de MC-Square de 2.499 m² à Mechelen Campus
- prolongation de FANUC Robotics Benelux de 1.843 m² au Mechelen Intercity Business Park
- prolongation d'Endemol België de 1.774 m² à Mechelen Campus
- prolongation et extension de Cheops de 1.533 m² au De Arend
- prolongation d'Imperial Tobacco Belgium de 1.506 m² à Mechelen Campus
- prolongation d'EURid de 1.316 m² au Park Station
- prolongation et extension d'ifm electronic Belgium de 570 m² à Exiten
- prolongation de SDL Trisoft de 563 m² au Mechelen Intercity Business Park
- prolongation de Givi Group de 543 m² au Sky Building
- prolongation d'Intersafe Belgium de 537 m² au Mechelen Intercity Business Park.

La parole est aux locataires

“En raison de notre croissance nous voulions embellir et réaménager totalement nos bureaux à Malines. Intervest Offices & Warehouses, notre bailleur, était disposé à nous suivre et a, en plus d'un geste financier, fait le nécessaire pour améliorer nettement l'installation de chauffage et l'isolation de l'immeuble. Pour cette raison nous avons décidé de prolonger par anticipation le contrat de bail actuel pour une durée de 6 ans, à partir de 2017. Le site est en effet très attrayant pour nos activités et facilement accessible pour nos clients et fournisseurs.”

PAUL RIBUS – GENERAL MANAGER –
FANUC ROBOTICS BENELUX



Intercity Business Park



Intercity Business Park

“Nous louons depuis 2003 des bureaux sur le site de l'Intercity Business Park à Malines Nord. Etant donné l'accès facile du site, les bons soins du bailleur Intervest Offices & Warehouses et les conditions locatives intéressantes, nous avons déjà prolongé par anticipation notre contrat de bail actuel pour une durée de 6 ans à partir de 2017.”

ARIE BOER – GENERAL MANAGER –
INTERSAFE BELGIUM

“Grâce à la collaboration aisée entre Sofidel Benelux et Intervest Offices & Warehouses nous avons réussi à intégrer complètement notre site de production au hall d'entrepotage d'Intervest Offices & Warehouses ce qui nous a permis de poursuivre nos activités à Duffel à long terme.”

SIMONE CAPUANO –
VICE CHIEF TECHNICAL OFFICER – SOFIDEL



Duffel Stocletlaan



Brussels 7

“Fin août 2014 le conseil d'administration d'ACORN Monte-Escaliers en Belgique a décidé d'ouvrir une succursale et ce le plus rapidement possible. Nous savions immédiatement que nous étions sur la même longueur d'onde bien que le premier immeuble qu'Intervest Offices & Warehouses nous ait présenté n'était pas ce que nous recherchions. Très rapidement plusieurs immeubles nous ont été proposés dans la région que nous avions envisagée et dans le mois nous avons trouvé l'immeuble idéal. Intervest Offices & Warehouses fait preuve d'un service et d'un suivi très rapide, correcte et efficace correspondant à notre façon de faire des affaires. Nous ne pouvons pas souhaiter un meilleur partenaire dans le domaine de l'immobilier. Nous n'hésiterons pas à le recommander à l'avenir.”

JACQUES KONINGS – GENERAL MANAGER –
ACORN

“Les bureaux sont bien situés et ont de grands espaces avec beaucoup de lumière. La communication avec l'équipe d'Intervest Offices & Warehouses se passe très bien de sorte que nous pouvons compter sur une collaboration aisée, rapide et efficace. Je recommanderais certainement Intervest Offices & Warehouses auprès d'autres sociétés”

RONALD VANSWIJGENHOVEN – PARTENAIRE –
MODERO BRUSSEL



Brussels 7



Boom Krekelenberg

“Grâce aux investissements réalisés par Intervest Offices & Warehouses dans l'éclairage sur mesure pour les halls d'entreposage et dans un nouveau système de commande pour le chauffage dans notre implantation à Boom, nous avons pu améliorer les circonstances de travail de notre personnel et simultanément réduire fortement les frais d'exploitation.”

ROLAND MEEKERS – VP REGIONAL OPERATIONS –
CEVA LOGISTICS BELGIUM

Activité locative dans le portefeuille logistique

- Nouveaux locataires

Dans le portefeuille logistique de la société des contrats de bail ont été conclus en 2014 pour une superficie de 13.014 m² (pour l'ensemble du portefeuille logistique d'environ 445.000 m²) lors de 3 transactions. C'est une légère baisse comparée à 2013 où des contrats de bail avaient été conclus pour une superficie de 16.552 m² lors de 4 transactions.

En 2014 ces transactions sont les locations de:

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

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

Dans le portefeuille logistique des contrats de bail ont été prolongés en 2014 pour une superficie de 118.483 m² lors de 8 transactions. C'est substantiellement plus élevé qu'en 2013, où des contrats de bail avaient été renouvelés, étendus ou prolongés pour une superficie de 10.268 m² lors de 3 transactions.

En 2014 ces transactions sont les prolongations de:

- Nike Europe à Herentals Logistics de 50.912 m²
- CEVA Logistics Belgium à Boom de 24.720 m²
- Sofidel Benelux à Duffel Stocletlaan de 15.232 m²
- Pharma Logistics (DHL) à l'Oude Baan à Malines de 8.875 m²
- Yusen Logistics à Herentals Logistics de 11.412 m²
- Iron Mountain Belgium à Duffel Stocletlaan de 4.078 m²
- Brico Belgium à Berchem-Sainte-Agathe de 1.744 m²
- Vlaamse Gemeenschapscommissie à Berchem-Sainte-Agathe de 1.510 m².

Mechelen Oude Baan



Herentals Logistics 2



Départ futur du locataire Deloitte à Diegem

En décembre 2012 le locataire Deloitte a informé la société qu'il avait l'intention de quitter à terme les immeubles à Diegem (Deloitte Campus 1 et 2 et Hermes Hills, au total environ 20.000 m²). Les conventions initiales (leasing immobilier et loyer) avec Deloitte se terminaient en 2016 et 2017. Début 2015 Intervest Offices & Warehouses est arrivé à un accord avec Deloitte afin de faire coïncider les dates de départ pour les trois immeubles en question et de les fixer au 31 décembre 2016. La date à laquelle les immeubles seront à nouveau disponibles à location est ainsi claire et la commercialisation concrète du site peut être entamée.

Etant donné l'emplacement de ce site à proximité de la gare de Diegem et la qualité des immeubles (BREEAM-Very Good), ces immeubles offrent une excellente opportunité pour répondre à une demande éventuelle d'une grande superficie de bureaux.

Etant donné que les immeubles ne seront toutefois pas libérés à très court terme, la société vise en premier lieu à les relouer dans leur totalité ou pour une superficie considérable. Les entreprises planifient de tels déménagements de grande envergure d'avance et sont donc des candidats-locataires potentiels pour ces immeubles. Les initiatives nécessaires sont prises pour informer bien à temps les agences immobilières importantes des opportunités de ce campus.

Les immeubles pourraient être redéveloppés en campus à locataires multiples, offrant un large éventail de services, en analogie à ce qui a été réalisé à Malines avec RE:flex. Un autre scénario est de relier les trois immeubles en vue d'attirer un seul locataire. Des plans concrets ont déjà été dessinés. Intervest Offices & Warehouses souhaite toutefois réaliser l'élaboration de tel scénario qu'en deuxième instance.

Diegem Campus



“Lors de collaboration avec Intervest Offices & Warehouses la franchise au cours de discussions et la transparence offerte relative à la gestion et au contrôle des frais sont essentielles pour nous. Intervest Offices & Warehouses parvient toujours à respecter les arrangements et les termes. Ceci nous permet de respecter les promesses envers nos clients internes.”

BENNY GERS – CONSULTANT & PROJECT LEAD PROCUREMENT EMEA – COCHLEAR

Optimisations opérationnelles et commerciales: de locataire à client

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

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

“Après l'accord concernant l'aménagement, l'architecte d'intérieur d'Intervest Offices & Warehouses a été la force motrice derrière la sélection et le suivi des sous-traitants, du monitoring du budget et de la réception dans les délais convenus. La collaboration avec le responsable commercial s'est également déroulée d'une manière agréable, aisée et efficace. Le travail et la réception des clients se déroulent de façon agréable.”

JOHAN HELLINCKX – PARTNER – RENS ACCOUNTANTS

Cochlear, Mechelen Campus



Rens Accountants, Mechelen Campus



De m² à prestations de services: solutions clé en main

En raison des changements en matière de travail et de l'usage croissant de technologies nouvelles dans la gestion d'entreprise, les organisations sont de plus en plus partie prenante pour sous-traiter l'aménagement de leurs bureaux à un prix conforme au marché. En offrant des solutions clé en main Intervest Offices & Warehouses vient à la rencontre de la demande croissante des clients existants et de nouveaux clients pour créer des espaces de bureaux personnalisés.

Une équipe spécialisée collaborant offre avec les solutions clé en main une approche entièrement sur mesure allant de l'aménagement, du suivi du chantier à la coordination de la mise en service, et suit attentivement le timing planifié et le budget prévu.

Cochlear a ainsi de nouveau fait appel à l'équipe des solutions clé en main d'Intervest Offices & Warehouses et en 2014 Rens Accountants, NG Data, Modero Brussel, Cewe Belgium et Givi Group se sont fait conseiller pour l'aménagement et la réception de leurs bureaux rénovés.

Après l'aménagement réussi de l'espace supplémentaire loué au 4^{ème} étage de l'immeuble I à Mechelen Campus, Cochlear a de nouveau décidé de faire appel à Intervest Offices & Warehouses pour la rénovation de la superficie totale louée. Les plans ont été élaborés à l'automne de 2013 par l'architecte d'intérieur d'Intervest Offices & Warehouses et depuis février 2014 les travaux d'aménagement sont réalisés en phases. Cochlear ne souhaite pas arrêter ses activités durant les travaux de sorte qu'un planning très strict doit être respecté. Le personnel doit déménager par département vers une partie où les travaux d'aménagement sont terminés afin de libérer ainsi l'espace en vue de la rénovation. Cochlear a opté pour un environnement de travail en 'open space' où une connexion maximale entre les départements est recherchée. Les couleurs et des photos qui ont été choisies pour le nouvel intérieur ont pour but de faire rayonner l'image de l'entreprise sur les employés et les visiteurs.

Entre-temps le 1^{er} et le 2^{ème} étage sont pratiquement entièrement achevés et en janvier 2015 les travaux ont commencé au rez-de-chaussée. La finition complète du rez-de-chaussée, des étages 1 & 2 (± 2.700 m²) sera achevée fin mars 2015.

Lors de la prise en occupation de l'espace au rez-de-chaussée à Mechelen Campus, Rens Accountants a également fait appel au service solutions clé en main. Il est très vite apparu que les attentes relatives à l'aménagement avaient été bien traduites par l'architecte d'intérieur d'Intervest Offices & Warehouses et la collaboration était un fait. Pour Rens Accountants la séparation entre l'espace clients et employés et la réutilisation du mobilier étaient importants. Il a clairement été tenu compte de ces éléments dans le résultat. Les salles de réunions pour les clients se situent immédiatement derrière le beau comptoir de réception à la ligne épurée afin d'éviter qu'ils doivent se rendre dans les espaces réservés aux employés. Il a été opté pour un espace scindé entre des postes de travail individuels et communs séparés par une grande bibliothèque centrale ouverte. Pour réaliser ceci des cloisons à double vitrage ont été posées afin de créer un espace lumineux et d'assurer un confort acoustique maximal. Les matériaux du nouveau mobilier s'accorde à la partie du mobilier existant réutilisé par Rens Accountants. En outre, une touche orange subtile a été utilisée comme accent sous la forme d'une bande lumineuse dans le comptoir de réception et une touche rouge pour les chaises destinées aux visiteurs et le dos des chaises de bureaux. L'ensemble a ainsi reçu le rayonnement sobre voulu et a été réalisé dans les délais planifiés et le budget prévu.

Fin novembre Modero Bruxelles s'est installé au premier étage à Brussels 7 avec le briefing sans équivoque pour l'aménagement: veiller à un style moderne à la ligne épurée. Intervest Offices & Warehouses a traduit cette ébauche dans la répartition ainsi que dans l'aménagement de l'espace. Il a ainsi été opté pour une séparation très nette entre la zone clients et la zone employés. Les clients sont accueillis à un guichet fermé derrière lequel se situe la zone employés. La plupart des employés travaillent dans un espace ouvert. Il y a en outre quelques bureaux séparés, où il est possible de travailler en groupe le cas échéant. La pureté des lignes ressort de la combinaison des cloisons en verre du sol au plafond avec des systèmes de cloisons blancs par lesquels la lumière du jour entre de façon maximale. Modero Bruxelles a opté pour un sol en vinyle à motif boisé, imitation parquet, en raison des particularités hautement antiallergiques. En combinaison avec du mobilier exclusivement blanc l'environnement de travail moderne à la ligne épurée est un fait.



Café



Services de
réception



Service postal



Parking
gratuit



Internet
haut débit



Salles de réunions
et de séminaires



Service
imprimerie



Numéro de
téléphone
attribué



Accès 24/7
membres
RE:flex GOLD

M² flexibles et prestations de services: RE:flex

Le “RE:flex, flexible business hub” correspond entièrement à la stratégie d'Interinvest Offices & Warehouses qui consiste à répondre aux nouvelles tendances en matière de mobilité et de flexibilité. Ce ‘co-working lounge’ doté d'un centre de séminaire a été ouvert mi-2012 au rez-de-chaussée de Mechelen Campus Toren et représente un concept de bureaux innovant d'un niveau technologique élevé dans le domaine du travail, de réunions et d'organisations d'événements. C'est en outre un bel exemple de l'approche solutions clé en main d'Interinvest Offices & Warehouses. RE:flex a été entièrement conçu et dessiné au sein d'Interinvest Offices & Warehouses. Pour le mobilier il a été collaboré au moyen d'un partenariat avec Steelcase, un des principaux fabricants de mobilier de bureaux. Depuis le deuxième trimestre 2013 RE:flex est également le siège belge de Steelcase.

RE:flex répond d'une part aux besoins croissants de flexibilité et de collaboration dans un environnement professionnel. Une carte de membre (plusieurs formules sont possibles) donne accès à un “tiers-lieu de travail” flexible et à un éventail de commodités et de services qui sont portés en compte en fonction de l'utilisation effective. L'emplacement central de Malines est un atout majeur (accessibilité, parking aisé, moins d'embouteillages, etc.). En 2014, 34 adhésions ont été enregistrées. Afin d'éviter que RE:flex ne manque de place, une extension au premier étage a été entamée en janvier 2015, proposant 34 espaces de travail supplémentaires. D'autre part RE:flex est également équipé de salles de conférence et de réunion ‘state of the art’ offrant un complément idéal à l'offre existante pour les clients sur les sites à Malines.

Les espaces conviennent également à l'organisation de séminaires, de réceptions, à la présentation de produit, à des réunions d'équipe, etc.

Etant donné la réussite de RE:flex à Malines, des possibilités sont étudiées pour étendre ce concept de travail mobile et flexible couronné de succès à d'autres emplacements.

En 2014, une moyenne de 3 séminaires ou workshops ont été organisés. Pour les plus grands groupes des services personnalisés sont prévus op 10ième étage. C'est ici qu'en avril la 4ième édition de Provincie Antwerpen Vastgoed a eu lieu. Plus de 110 décideurs immobiliers ont été accueillis à cet étage, offrant une vue magnifique depuis la tour sur Mechelen Campus. L'emplacement a également été idéal pour la session d'inspiration de Carl van de Velde et le congrès de Facility Management en octobre.

Mechelen Campus Toren abrite également un business center au 12ième et 14ième étage où MC Square loue de petits espaces de bureaux proposant tous les services aux petites entreprises ou aux entreprises débutantes. Une extension supplémentaire au 11ième étage a été réalisée au cours du dernier trimestre 2014.

Etant donné la réussite de RE:flex à Malines, des possibilités sont étudiées pour étendre ce concept de travail mobile et flexible couronné de succès à d'autres emplacements.

“Pour une entreprise de conseils d'ICT et finance qui a débuté dans les forts remous de la crise il est important de refléter immédiatement sa “personnalité” et RE:flex nous offre cette possibilité. RE:flex se trouve à un emplacement central qui est facilement accessible pour tous nos collaborateurs.

En outre, RE:flex veille au bon accueil et dispose de tout l'équipement nécessaire. Le cadre de travail est professionnel et actuel. Tout comme Komma Board. En 2015 nous continuerons à utiliser les services professionnels de RE:flex.”

RE:flex, Mechelen Campus



“Mentorprise est une autorité sur la marché en matière de prestations de services RH offrant entre autres: recrutement, direct & executive search, management assessments, assistance et coaching.

La proposition d'un travail sur mesure au client est combinée à une bonne proportion de flexibilité dans l'ADN de Mentorprise. Les cadres et les 4 partenaires travaillent sur base fréquente depuis les bureaux de RE:flex et nos conseillers et coaches “se branchent” facilement in et out. Tout se rapporte à la flexibilité: le bon emplacement à Malines Nord, le grand nombre d'emplacements de parking, le principe clean desk, l'environnement digital muni de la technologie la plus récente, jusqu'au hospitality coordinator qui agence l'ensemble. C'est également grâce à RE:flex que Mentorprise peut travailler de façon efficace et économique et continuer à mettre les clients et projets au premier plan!”

JEROEN DE MAEYER – MANAGER MARKETING, COMMUNICATION ET CONVERSATION – MENTORPRISE

Investissements en 2014

La stratégie d'Interinvest Offices & Warehouses consiste à accroître à terme son portefeuille immobilier logistique jusqu'à qu'il représente environ 60% de l'ensemble du portefeuille immobilier.

Le marché de bureaux doit faire face à un excès d'offre et à la baisse des locations qui vont de pair. Les raisons sont entre autres la baisse du nombre de m² pour le même nombre d'employés, le nombre restreint de nouveaux projets et l'offre surannée. Le besoin croissant d'espace d'habitation entraîne une hausse des reconversions en fonctions résidentielles. Sur le marché de l'immobilier logistique l'inoccupation est limitée, les rendements d'investissement relativement élevés et les frais d'entretien

relativement bas. Le nombre d'acteurs est limité. En comparaison aux immeubles de bureaux l'immobilier logistique a un cycle de vie qui est plus long. Etant donné l'état structurel sur le marché des bureaux et la Belgique étant la plaque tournante logistique en Europe, Interinvest Offices & Warehouses veut un glissement d'accent vers l'immobilier logistique et une réduction de sa part sur le marché des bureaux. Lors de ce glissement les investissements dans des immeubles modernes de première qualité et la location à des locataires de première classe sont primordiaux. La part des bureaux est concentrée sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles, la part logistique sur les axes Anvers-Bruxelles et Anvers-Liège.

Acquisition d'un site logistique au Limbourg d'environ 77.000 m² pour € 33 millions

Dans le cadre de la stratégie qui vise à accroître la part d'immobilier logistique, Interinvest Offices & Warehouses a agrandi son portefeuille immobilier au quatrième trimestre 2014 en acquérant un site logistique de Machiels Real Estate sa d'environ 77.000 m² à Opglabbeek pour un montant de € 33 millions.

Le site est un complexe logistique moderne constitué d'entrepôts avec leurs bureaux restreints attenants et un large terrain extérieur situé sur le "hotspot" Genk-Opglabbeek dans le corridor logistique Anvers-Limbourg-Liège et est facilement accessible par l'E314 dans le corridor logistique Anvers-Limbourg-Liège. Les immeubles ont été érigés en phases successives entre 1999 et 2012 et sont partiellement équipés de panneaux photovoltaïques (qui ne font cependant pas partie de la transaction).

Le site est composé en totalité de 70.822 m² de halls d'entreposage, de 4.072 m² de mezzanines, de 2.549 m² de bureaux et locaux sociaux et approximativement 12.000 m² de terrain à développer. De plus le site comprend des possibilités de développement complémentaires pour approximativement 55.000 m² halls d'entreposage avec bureaux attenants, sur lesquels Interinvest Offices & Warehouses a obtenu un droit de préemption. Pour les développements futurs Interinvest Offices & Warehouses et Machiels Real Estate ont convenu d'unir leurs forces commerciales.

Au moment de l'acquisition le site était loué pour 83%, dont 53% à long terme et 30% à plus court terme à différentes parties logistiques. Fin 2014 le taux d'occupation du site a augmenté et atteint 89% et la durée moyenne pondérée des contrats locatifs s'élève à 8 ans avec une première possibilité de résiliation dans 5 ans en moyenne. La partie louée à long terme fait office de centre de distribution européen d'une multinationale américaine spécialisée en matériel médical.

La transaction génère à partir du 22 décembre 2014 un revenu locatif annuel d'approximativement € 2,8 millions sur base annuelle (en cas d'occupation totale approximativement € 3,2 millions sur base annuelle) et contribue immédiatement au résultat d'exploitation distribuable de la société. Cette acquisition offre à Interinvest Offices & Warehouses un rendement initial brut d'approximativement 8,1%, qui peut atteindre environ 9% au cas où le site est entièrement loué.

L'acquisition a été réalisée par une scission partielle avec reprise des dettes et une indemnisation par l'émission d'actions nouvelles d'Interinvest Offices & Warehouses. La valeur d'acquisition de ce site logistique s'élève à € 33 millions, ce qui après la reprise des dettes résulte en une valeur d'apport nette de € 26,2 millions. Cette valeur d'acquisition correspond à l'évaluation de l'expert indépendant de la société. Interinvest Offices & Warehouses et Machiels Real Estate ont déposé le 7

8 Par rapport au portefeuille logistique au 31 décembre 2013.



novembre 2014 la proposition de scission au greffe du Tribunal de Commerce. L'assemblée générale extraordinaire d'Intervest Offices & Warehouses a approuvé le 22 décembre 2014 la scission partielle.

La structure de la transaction a donné lieu à l'émission d'actions nouvelles pour un montant de € 26,2 millions. Les actions nouvelles d'Intervest Offices & Warehouses sont copartageantes à partir du 1er janvier 2015. Des actions existantes Intervest Offices & Warehouses le coupon numéro 16 a été détaché le 23 décembre 2014 qui représente le droit au dividende qui sera attribué en fonction du bénéfice de l'exercice 2014 et sur lesquels les actions nouvelles Intervest Offices & Warehouses n'octroieront aucun droit.

Le prix d'émission par action est de € 19,16 ce qui, compte tenu du détachement du droit de dividendes, revient à un prix d'émission supérieur de 6% à la valeur nette (juste valeur) d'Intervest Offices & Warehouses au 30 septembre 2014 et inférieur de 6% au cours de clôture de l'action le jour du dépôt de la proposition de scission (6 novembre 2014). 1.366.564 actions nouvelles ont été créées. Les actions nouvelles ont été négociées sur le marché réglementé Euronext Brussels à partir du 29 décembre 2014.

Cette transaction a un effet positif sur le taux d'endettement de la société, qui a baissé ainsi de 1,5% (excepté, entre autres, des variations de la juste valeur dans le portefeuille immobilier existant). Intervest Offices & Warehouses crée ainsi de nouvelles opportunités pour des investissements supplémentaires dans le secteur de l'immobilier logistique.

“Par cette transaction importante de 77.000 m² d'immeubles logistiques modernes, nous renforçons notre position sur l'axe logistique Anvers-Liège considérablement. C'est un pas important pour accroître à terme la proportion du portefeuille immobilier logistique d'Intervest Offices & Warehouses.”

JEAN-PAUL SOLS – CEO –
INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

Désinvestissements en 2014

Intervest Offices & Warehouses a vendu en 2014 un immeuble semi-industriel non stratégique situé à Meer, Riyadhstraat, pour un montant de € 2 millions au locataire/utilisateur de l'immeuble. Il s'agit d'un petit immeuble semi-industriel comprenant un hall d'entreposage (7.431 m²) et une superficie de bureaux limitée (283 m²). Le prix de vente est inférieur d'environ 22% à la valeur comptable au 31 décembre 2013 qui s'élevait à € 2,6 millions (juste valeur telle que déterminée par

l'expert immobilier indépendant). Il s'agit d'une transaction soumise aux droits d'enregistrement. L'immeuble dont la qualité technique est inférieure à celle d'autres immeubles d'Intervest Offices & Warehouses et pour lequel de gros travaux d'entretien sont nécessaires à moyen terme ne représente que 0,5% de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la société.

Transportzone Meer



Changement de sicaf immobilière en société immobilière réglementée (SIR)

A la suite de la publication de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (Loi SIR) et à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (Arrêté Royal SIR), Intervest Offices & Warehouses a décidé de changer de statut pour adopter celui de société immobilière réglementée publique ("SIR publique").

Il s'agit essentiellement pour la société de se positionner comme REIT (Real Estate Investment Trust) en vue d'améliorer sa visibilité et sa compréhension par les investisseurs internationaux et d'éviter d'être considérée comme un "fonds d'investissement alternatif", qualification qui sera désormais attachée aux sicaf immobilières, ce qui impliquerait de respecter le modèle économique d'un fonds d'investissement alternatif, soumis à la Loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, transposant la directive AIFMD.

Dans ce cadre Intervest Offices & Warehouses a introduit le 17 juillet 2014 sa demande d'agrément comme société immobilière réglementée auprès de la FSMA. Ensuite la société a été conformément aux articles 9, § 3 et 77 de la Loi SIR, agréée comme SIR par la FSMA le 9 septembre 2014, sous la condition suspensive de changement des statuts de la société et le respect des clauses de l'article 77, § 2 et suivant de la Loi SIR.

A cette fin, la société a convoqué pour le 27 octobre 2014 une assemblée générale extraordinaire avec à l'ordre du jour la modification des statuts de la société en

vue du changement de statut envisagé. Cette assemblée générale extraordinaire a approuvé à une majorité de 99,99 % le changement. Étant donné qu'aucun droit de retrait n'avait été exercé et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts était soumise, avaient été réalisées, Intervest Offices & Warehouses a obtenu depuis le 27 octobre 2014 le statut de SIR publique.

En tant que SIR publique Intervest Offices & Warehouses n'est plus soumise aux clauses de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et à la Loi du 3 août 2013 relative à certaines formes de placement collectif de portefeuilles d'investissements. La législation existante se rapporte depuis le 27 octobre 2014 à la Loi SIR et l'Arrêté Royal SIR.

Intervest Offices & Warehouses est ravie d'avoir obtenu ce nouveau statut, qui répond mieux à la réalité économique et qui offre un cadre juridique adéquat convenant à la qualité d'Intervest Offices & Warehouses en tant que société immobilière opérationnelle et commerciale. Ce statut permet à Intervest Offices & Warehouses de poursuivre ses activités actuelles dans l'intérêt de la société, de ses actionnaires et d'autres parties prenantes.

RÉSULTATS FINANCIERS 2014⁹

Compte de résultats consolidés

en milliers €	2014	2013
Revenus locatifs	40.037	39.914
Charges relatives à la location	-22	4
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	897	1.072
Résultat immobilier	40.912	40.990
Charges immobilières	-4.432	-4.189
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-1.592	-1.196
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	34.888	35.605
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-589	1.947
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.198	5.465
Autre résultat sur portefeuille	-616	429
Résultat d'exploitation	28.485	43.446
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-11.815	-11.004
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-344	2.166
Impôts	-36	-27
RÉSULTAT NET	16.290	34.581
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable ¹⁰	23.038	24.574
Résultat sur portefeuille	-6.404	7.841
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-344	2.166

9 Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2013.

10 Pour le calcul du résultat d'exploitation distribuable: voir Note 13 du Rapport financier.

*Pour l'exercice 2014 Intervest
Offices & Warehouses a une marge
d'exploitation de 87% (89%).*

Événements qui modifient le périmètre de la société

Au cours de l'exercice 2014 le périmètre de la société a été modifié en raison de l'acquisition du site logistique à Opglabbeek le 22 décembre 2014 pour € 33,0 millions au moyen d'une scission partielle et d'une augmentation de capital de € 26,2 millions.

La comparaison des données par action est influencée par:

- le fait que la société a émis 352.360 actions nouvelles dans le cadre du dividende optionnel en mai 2014
- l'émission de 1.366.564 actions nouvelles le 22 décembre 2014 dans le cadre de l'acquisition du site logistique à Opglabbeek.

Analyse des résultats

Pour l'exercice 2014, les **revenus locatifs** d'Intervest Offices & Warehouses s'élèvent à € 40,0 millions et ont ainsi légèrement augmenté par rapport à l'exercice 2013 (€ 39,9 millions), principalement en raison de l'augmentation des revenus locatifs du portefeuille logistique. Les revenus locatifs du portefeuille de bureaux sont restés stables en 2014.

En 2014, les **charges et revenus relatifs à la gestion immobilière** présentent un revenu de € 0,9 million (€ 1,1 million) et comprennent un montant de € 0,4 million pour la prise en résultat des indemnités reçues des locataires partants dans le portefeuille de bureaux (€ 0,6 million).

Les **charges immobilières** de la société augmentent au cours de l'exercice 2014 d'environ € 5% ou € 0,2 million, atteignant € 4,4 millions (€ 4,2 millions). Cette augmentation provient principalement du plus vaste programme d'entretien pour les immeubles logistiques de la société.

Les **frais généraux** s'élèvent à € 1,7 million et ont ainsi largement augmenté de € 0,4 million par rapport à l'année précédente (€ 1,2 million), principalement en raison de l'augmentation de l'effectif et des frais de conseils et de publication suite au changement de statut de la société de sicaf immobilière publique en société immobilière réglementée publique.

L'augmentation des charges immobilières et des frais généraux font en sorte que le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** baisse d'environ 2% ou € 0,7 million, atteignant € 34,9 millions (€ 35,6 millions).

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** s'élève en 2014 à - € 0,6 million (€ 1,9 million) et comprend la moins-value réalisée sur la vente de l'immeuble semi-industriel non stratégique situé à Meer.

En 2014, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont négatives et s'élèvent à - € 5,2 millions en comparaison aux variations positives de € 5,5 millions en 2013. Cette baisse de la juste valeur provient essentiellement de l'ajustement des rendements pour les bureaux ainsi que des travaux d'adaptation nécessaires aux installations HVAC dans les immeubles de bureaux en vue du remplacement des fluides réfrigérants polluants telles que le R22, étant donné que la loi restreint fortement leur utilisation à partir de 2015. Simultanément les prestations de rendement des installations concernées sont optimisées.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève à - € 0,6 million et comprend essentiellement les frais liés à l'acquisition du site logistique à Opglabbeek et à l'exit tax suite à la fusion de la SIR avec Duffel Real Estate, la filiale à 100%, le 22 décembre 2014.

En 2014, le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39))** s'élève à - € 11,8 millions (- € 11,0 millions). L'augmentation des frais de financement de la société résulte principalement de l'émission d'un emprunt obligataire en mars 2014 de € 60 millions pour le refinancement de l'emprunt obligataire existant de € 75 millions qui vient à échéance en juin 2015 et qui sera remboursé.

*Le taux d'intérêt moyen des crédits
en cours de la société s'élève pour
l'exercice 2014 à 4,1% (3,8%) y
compris les marges bancaires*

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent l'augmentation de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui conformément à IAS 39 ne peuvent être classés comme instrument de couverture, d'un montant de - € 0,3 million (€ 2,2 millions).

Le **résultat net** d'Intervest Offices & Warehouses s'élève pour l'exercice 2014 à € 16,3 millions (€ 34,6 millions) et peut être réparti comme suit:

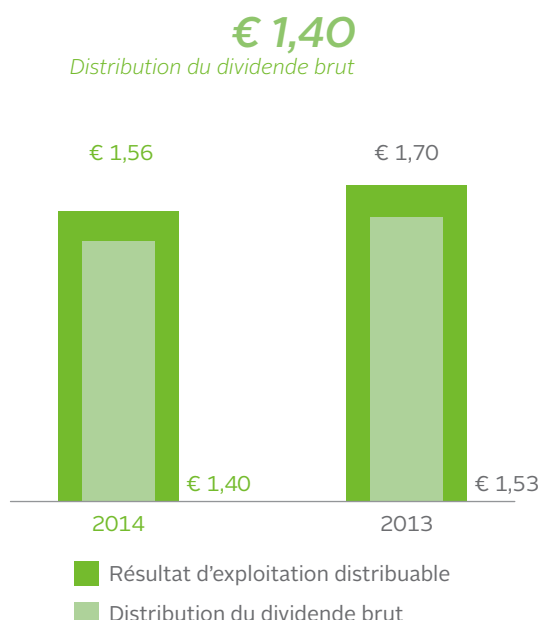
- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 23,0 millions (€ 24,6 millions) ou une baisse de € 1,6 million ou 7%, essentiellement en raison de l'augmentation des charges immobilières (- € 0,2 million), des frais généraux (- € 0,4 million) et des frais de financement (- € 0,8 million) de la société
- le **résultat sur portefeuille** d'un montant de - € 6,4 millions (€ 7,8 millions) suite principalement à la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives – IAS 39)** d'un montant de - € 0,3 million (€ 2,2 millions).

Pour l'exercice 2014, le **résultat d'exploitation distribuable** d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 23,0 millions (€ 24,6 millions). Compte tenu des 14.777.342 actions cela représente € 1,56 par action (€ 1,70).

Résultat par action	2014	2013
Nombre d'actions en fin d'année	16.143.906	14.424.982
Nombre d'actions copartageantes	14.777.342	14.424.982
Moyenne pondérée du nombre d'actions	14.672.873	14.335.677
Résultat net (€)	1,11	2,41
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,56	1,70
Pourcentage de distribution (%)	90%	90%
Dividende brut (€)	1,40	1,53
Dividende net (€)	1,0500	1,1475

Dans la situation compétitive actuelle, il est essentiel qu'Intervest Offices & Warehouses puisse poursuivre la réalisation de sa stratégie. Investir dans de la qualité qui va de pair avec la location des immeubles est fondamental pour l'exploitation à long terme du potentiel de valeur de la société. Intervest Offices & Warehouses a décidé qu'il est nécessaire de porter le taux de distribution à 90%, tout comme pour l'exercice 2013, de sorte qu'il reste suffisamment de liquidités provenant des activités d'exploitation pour continuer à investir dans le portefeuille.

Sur base d'un taux de distribution de 90% un **dividende brut** par action de € 1,40 par rapport à € 1,53 pour l'exercice 2013 sera offert aux actionnaires de la société pour l'exercice 2014. Ce dividende brut offre aux actionnaires un rendement brut du dividende de 6,2% sur base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2014.



Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2014	31.12.2013
ACTIF		
Actifs non courants	609.722	580.986
Actifs courants	8.868	7.876
Total de l'actif	618.590	588.862
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	314.167	286.521
Capital	147.110	131.447
Primes d'émission	82.785	65.190
Réserves	67.945	55.265
Résultat net de l'exercice	16.292	34.582
Intérêts minoritaires	35	37
Passifs	304.423	302.341
Passifs non courants	177.162	226.171
Passifs courants	127.261	76.170
Total des capitaux propres et du passif	618.590	588.862
Données du bilan par action		
Nombre d'actions en circulation en fin d'année	16.143.906	14.424.982
Nombre d'actions copartageantes	14.777.342	14.424.982
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,46	19,86
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,36	20,87
Valeur active nette EPRA ¹¹ (€)	19,77	20,20
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,50	19,48
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	16%	-2%
Taux d'endettement (max. 65%)	46,6%	48,7%

11 Indicateurs de performance financière calculés selon le Best practices Recommendation d'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également www.epra.com. Ces données ne sont pas requises par la réglementation relatives aux sociétés

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 609 millions au 31 décembre 2014.

Par un credit control stricte le crédit clients dû ne comprend que 4 jours.

Actif

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest Offices & Warehouses. La **juste valeur du portefeuille immobilier** de la société a augmenté de € 29 millions et s'élève au 31 décembre 2014 à € 609 millions (€ 581 millions). Cette augmentation résulte essentiellement de l'acquisition du site logistique à Opglabbeek ayant une valeur d'acquisition de € 33,0 millions le 22 décembre 2014.

En 2014, il est sous-entendu que la juste valeur du portefeuille immobilier a toutefois connu l'évolution suivante.

- L'augmentation de la juste valeur du **portefeuille logistique** de € 33,3 millions ou 14% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2013, qui provient essentiellement de
 - € 33,0 millions suite à l'acquisition du site logistique à Opglabbeek d'environ 77.000 m²
 - € 1,8 million suite à l'augmentation de la juste valeur de portefeuille immobilier existant
 - € 1,1 million en raison d'investissements dans le portefeuille immobilier existant
 - - € 2,7 millions résultant de la vente d'un immeuble semi-industriel non stratégique situés à Meer.

- La baisse de la juste valeur du **portefeuille de bureaux** de € 4,5 millions ou 1% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2013, qui provient principalement de:
 - - € 7,0 millions en raison de la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier suite à l'ajustement de rendements pour certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise et aux nouveaux contrats de bail à des loyers moins élevés
 - € 2,5 millions d'investissements dans le portefeuille de bureaux existant pour les travaux d'adaptation nécessaires aux installations HVAC pour remplacer les fluides réfrigérants polluants comme le R22, étant donné l'usage fortement restreint à partir de 2015. Simultanément les prestations énergétiques des installations en question ont été optimisées.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 9 millions et se composent essentiellement de € 4 millions de créances commerciales (dont € 3 millions de facturations anticipées des loyers de l'exercice 2015 pour le portefeuille logistique), de € 2 millions de créances fiscales et autres actifs courants, de € 1 million de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et de € 2 millions de comptes de régularisation.

Passif

En 2014, les **capitaux propres** de la société ont augmenté de € 27 millions et s'élèvent au 31 décembre 2014 à € 314 millions (€ 287 millions). Cette augmentation des capitaux propres provient essentiellement d'augmentations de capital.

- Pour la distribution du dividende de l'exercice 2013 les actionnaires d'Intervest Offices & Warehouses ont opté pour 42,7% de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement du dividende en espèces. Ceci a donné lieu le 28 mai 2014 à un renforcement des **capitaux propres** de € 7,1 millions (augmentation de capital et

prime d'émission) par la création de 352.360 actions nouvelles, de sorte que le nombre total des actions Intervest Offices & Warehouses s'élève à 14.777.342 unités depuis le 28 mai 2014. Les actions nouvelles créées sont copartageantes dans le résultat de la société depuis le 1 janvier 2014). Le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 14.777.342 unités au 31 décembre 2014 (14.424.982 unités).

- L'acquisition du site logistique à Opglabbeek a été réalisée par une scission partielle par reprise des dettes et par l'indemnité au moyen de l'émission actions nouvelles pour un montant de € 26,2 millions.

Les 1.366.564 actions nouvelles sont copartageantes à partir du 1er janvier 2015. Des actions existantes le coupon numéro 16 a été détaché le 23 décembre 2014 qui représente le droit au dividende qui sera attribué en fonction du bénéfice de l'exercice 2014 et sur lesquels les actions nouvelles Intervest Offices & Warehouses n'octroieront aucun droit. Le nombre total d'actions copartageantes reste ainsi inchangé à 14.777.342 unités au 31 décembre 2014.

Le **capital social** de la société a augmenté en 2014 suite à ces augmentations de capital de € 16 millions et s'élève à € 147 millions (€ 131 millions) et les **primes d'émission** ont augmenté de € 18 millions et s'élèvent à € 83 millions (€ 65 millions).

Les **réserves** de la société s'élèvent à € 68 millions (€ 55 millions) et se composent principalement:

- de la réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers de € 65 millions (€ 57 millions), composée d'une réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers d'un montant de € 80 millions (€ 72 millions), et d'une réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.

En effet, conformément à l'interprétation Beama d'IAS 40 (publication de l'association belge des asset Managers du 8 février 2006), le portefeuille immobilier est évalué à la juste valeur. La différence avec la valeur d'investissement est reprise séparément dans les capitaux propres. Au 31 décembre 2014, cette différence s'élève à - € 14 millions (- € 15 millions).

- d'une réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels une comptabilité de couverture est appliquée d'une valeur de € 0 million (- € 0,2 million)
- d'une réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels une comptabilité de couverture n'est appliquée pas d'une valeur de - € 5 millions (- € 7 millions)

- des résultats reportés des exercices comptables antérieurs de € 7 millions (€ 5 millions) qui sont susceptibles d'être distribués (voir Note 13 du Rapport financier).

Au 31 décembre 2014, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,46 (€ 19,86). Etant donné qu'au 31 décembre 2014 le cours boursier d'Intervest Offices & Warehouses (INTO) s'élève à € 22,50, l'action à la date de clôture cote avec une prime de 16% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 177 millions (€ 226 millions) et comprennent d'une part les dettes financières non courantes d'un montant de € 171 millions (€ 221 millions), se composant de € 112 millions de financements bancaires à long terme dont l'échéance se situe après le 31 décembre 2015 et de l'emprunt obligataire émis en mars 2014 dont le revenu net s'élève à 59 millions. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 5 millions pour les couvertures de flux de trésorerie que la société a conclu pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 127 millions (€ 76 millions) et se composent principalement de:

- € 112 millions de dettes financières courantes, (emprunts bancaires ayant une échéance avant le 31 décembre 2015 et l'emprunt obligataire émis en juin 2010 qui sera remboursé le 29 juin 2015 pour un montant de € 75 millions)
- € 4 millions de dettes commerciales
- € 11 millions de comptes de régularisation.

Succès du placement privé d'obligations de € 60 millions

Le 19 mars 2014 Intervest Offices & Warehouses a réalisé avec succès un placement privé d'obligations pour un montant total de € 60 millions. Les obligations qui ont une durée de respectivement 5 ans (€ 25 millions) et 7 ans (€ 35 millions) viennent à échéance respectivement le 1er avril 2019 et le 1er avril 2021. Les obligations dont la date d'échéance est le 1er avril 2019 génèrent un rendement brut annuel fixe de 3,430%, les obligations dont la date d'échéance est le 1er avril 2021 un rendement brut annuel fixe de 4,057%.

Le prix d'émission des obligations correspond à leur valeur nominale, soit € 100.000. Les obligations ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels.

Le produit net de l'émission d'obligations a été affecté à la diversification des sources de financement et pour soutenir la croissance du portefeuille immobilier. En raison des durées de 5 et 7 ans les obligations contribuent également à une hausse de la durée moyenne de la dette totale de la société.

Caractéristiques de la structure financière

Au 31 décembre 2014 Intervest Offices & Warehouses a une structure financière solide qui lui permet d'exercer ses activités également en 2015 et de respecter ses engagements.

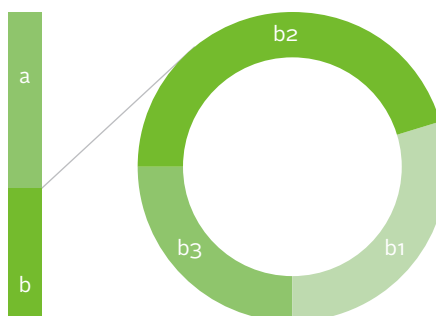
Les principales caractéristiques de la structure financière à la fin de l'année 2014 sont:

- montant des dettes financières: € 284 millions
- 57% de financements à long terme (71% hors l'emprunt obligataire déjà refinancé) pour une durée moyenne restante de 3,9 ans
- dates d'échéance des crédits réparties entre 2015 et 2024
- répartition des crédits auprès de 6 institutions financières européennes et les obligataires
- € 91 millions de lignes de crédit disponibles, non utilisées
- 64% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt, 36% un taux d'intérêt variable; des crédits utilisés 85% a un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 15% un taux d'intérêt variable
- les taux d'intérêt sont fixés pour une période restante de 2,9 ans en moyenne
- valeur de marché des dérivés financiers: € 5 millions en négatif
- taux d'intérêt moyen pour 2014: 4,1% y compris les marges bancaires (3,8% pour 2013)
- taux d'endettement de 46,6% (maximum légal: 65%) (48,7% au 31 décembre 2013).

Rapport entre les financements à long terme et à court terme

Au 31 décembre 2014, 57% des lignes de crédit disponibles d'Intervest Offices & Warehouses sont des financements à long terme et 43% des financements à court terme, dont 13% se compose de financements à durée indéterminée (€ 47 millions), 20% d'un emprunt obligataire qui vient à échéance le 29 juin 2015 (€ 75 millions) et 10% d'un crédit échu début 2015 (refinancé en janvier 2015) (€ 40 millions).

Hors l'emprunt obligataire déjà refinancé et échéant le 29 juin 2015, 71% des lignes de crédit sont des financements à long terme au 31 décembre 2014.



a	Crédits à long terme	57%
b	Crédits à court terme	43%
b1	Crédits à durée illimitée	13%
b2	Emprunt obligataire échéant le 29 juin 2015	20%
b3	Crédit refinancé en janvier 2015	10%

Durée et répartition des échéances des financements à long terme

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

En 2014 Intervest Offices & Warehouses a continué à optimiser la répartition des échéances de ses lignes de crédit et a conclu avec un de ses banquiers existants le refinancement de lignes de crédit d'un montant de € 59 millions qui auraient dû venir à échéance en 2016. Les nouveaux financements ont maintenant une durée jusqu'en 2018, 2019 et 2020 et ont été conclus à des conditions conformes au marché auprès de la même institution financière.

En 2014 une nouvelle convention de crédit a été conclue pour un montant de € 7 millions et une durée de 10 ans à un taux d'intérêt fixe. En outre, Intervest Offices & Warehouses a réalisé le placement privé d'obligations pour un montant de € 60 millions et des durées de 5 et 7 ans (voir ci-dessus).

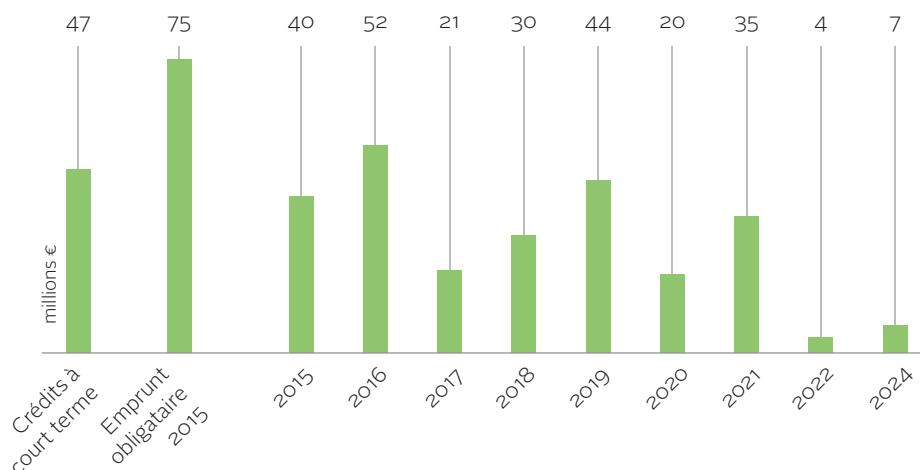
Au 31 décembre 2014, le calendrier des échéances des financements, y compris l'emprunt obligataire de € 75 millions qui vient à échéance le 29 juin 2015, montre l'image dans le graphique suivant. La durée moyenne pondérée des crédits à long terme s'élève ainsi à 3,9 ans au 31 décembre 2014.

Le crédit échu en 2015 (€ 40 millions) a été refinancé en janvier 2015 auprès de la même institution financière, à des conditions conformes au marché avec des durées jusqu'en 2017 et 2018. La société a ainsi déjà entièrement effectué ses financements pour l'exercice 2015.

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

Au 31 décembre 2014, la durée moyenne pondérée restante des crédits à long terme s'élève à 3,9 ans.

Calendrier d'échéances des financements



En 2014 Intervest Offices & Warehouses a poursuivi la diversification de ses sources de financement et de la répartition des échéances de ses lignes de crédit.

Lignes de crédit disponibles

Au 31 décembre 2014, la société dispose encore de € 91 millions de lignes de crédit non utilisées auprès de ses financiers pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité, pour le remboursement de l'emprunt obligataire de € 75 millions en juin 2015, pour le financement d'investissements futurs et pour le paiement du dividende de l'exercice 2014.

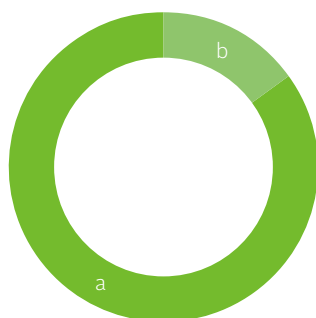
Pourcentage des crédits à taux d'intérêt fixe ou variable

Lors de la composition du portefeuille de prêts, la stratégie d'Intervest Offices & Warehouses consiste à rechercher une proportion d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux d'intérêt variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux d'intérêt fixe.

Au 31 décembre 2014, 64% des lignes de crédit de la société se composent de financements à taux d'intérêt fixe ou fixé au moyen de swaps de taux d'intérêt, 36% ont un taux d'intérêt variable. Des financements utilisés 85% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 15% ont un taux d'intérêt variable.

85% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont couverts par des dérivés financiers.

Pourcentage des crédits à taux d'intérêt fixe ou variable



a Taux d'intérêt fixe 85%
b Taux d'intérêt variable 15%

Durée des taux d'intérêt fixes

La politique des taux d'intérêt d'Intervest Offices & Warehouses consiste à conclure toujours un tiers de ses crédits à un taux d'intérêt variable.

La société n'a pas conclu de nouvelles conventions de couverture/swaps de taux d'intérêt au premier semestre 2014. Au 31 décembre 2014 les emprunts obligataires d'un montant total de € 135 millions ont un taux d'intérêt fixe et la société a conclu un swap de taux d'intérêt d'un montant notionnel total de € 100 millions. En outre, la société a une convention de crédit à taux d'intérêt fixe pour un montant de € 7 millions et une durée de 10 ans.

Les taux d'intérêt des crédits de la société sont ainsi fixés pour une durée moyenne restante de 2,9 ans.

Taux d'intérêt moyens

Le taux d'intérêt moyen total des dettes financières de la société s'élève à 4,1%, y compris les marges bancaires (3,8% en 2013).

En 2014, le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève à 4,1% (4,1% en 2013).

En 2014, le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève à 4,2% (2,8% en 2013).

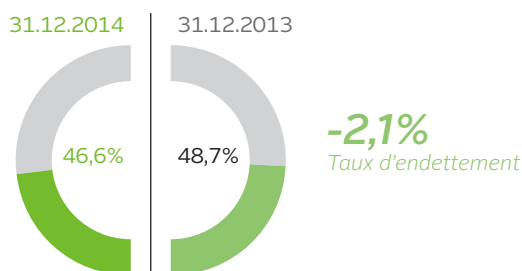
Sensibilité aux taux d'intérêt

Pour l'exercice 2014, l'effet sur le résultat d'exploitation distribuable d'une hausse (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1% comprend un résultat négatif d'environ € 0,4 million (€ 0,9 million en 2013).

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est la proportion entre le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille et le résultat financier (hors variations de la juste valeur des dérivés financiers, conformément à IAS 39). Pour Intervest Offices & Warehouses ce ratio s'élève à 2,95 pour l'exercice 2014 (3,24 pour l'exercice 2013) ce qui est plus élevé que les 2 à 2,5 minimum requis comme convenant dans les conventions de financement de la société.

Taux d'endettement



Taux d'endettement

Au 31 décembre 2014, le taux d'endettement de la société immobilière s'élève à 46,6% (48,7% au 31 décembre 2013).

Note à l'évolution du taux d'endettement

Afin de garantir une politique proactive du taux d'endettement, une SIR ayant un taux d'endettement qui dépasse 50% doit, conformément à l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR, rédiger un plan financier. Ce plan comprend un schéma d'exécution contenant une description des mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65% des actifs consolidés.

La politique d'Intervest Offices & Warehouses consiste à maintenir un taux d'endettement inférieur à 55%.

Au 31 décembre 2014, le taux d'endettement d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 46,6% de sorte que le seuil de 50% ne soit plus dépassé. Tel dépassement a eu lieu pour la première fois au 30 juin 2012 avec un taux d'endettement de 52,1%. Au cours de son histoire le taux d'endettement d'Intervest Offices & Warehouses n'a jamais dépassé le seuil légal de 65%.

La baisse du taux d'endettement de 2,1% de 48,7% au 31 décembre 2013 à 46,6% au 31 décembre 2014 résulte essentiellement de l'augmentation de capital et du succès du dividende optionnel, malgré les investissements réalisés en 2014 pour un montant de € 33 millions.

Sur base du taux d'endettement actuel de 46,6% au 31 décembre 2014, Intervest Offices & Warehouses dispose encore d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 325 millions¹², sans toutefois dépasser le taux d'endettement maximum de 65%. Il est encore possible d'investir environ € 206 millions avant de dépasser le taux d'endettement de 60% et € 115 millions pour atteindre 55%.

Les évaluations du portefeuille immobilier ont également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la structure actuelle du capital, le taux d'endettement maximum de 65% ne serait dépassé qu'en cas d'une réduction de valeur éventuelle des immeubles de placement d'environ € 175 millions ou 29% par rapport au portefeuille immobilier de € 609 millions au 31 décembre 2014. Sur base d'une évolution constante des

loyers existants cela signifie une augmentation du rendement, utilisé pour la détermination de la valeur d'investissement des biens immobiliers, de 3% en moyenne (de 7,5% en moyenne à 10,5% en moyenne). Sur base d'un rendement constant, utilisé pour la détermination de la valeur d'investissement des biens immobiliers, cela représente une baisse des loyers existants de € 13,4 millions ou 29%.

Intervest Offices & Warehouses estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau acceptable et qu'il offre suffisamment de marge pour faire face à d'éventuelles réductions de valeur des biens immobiliers.

Sur base de la rédaction du plan financier actuel il faut s'attendre à ce que le taux d'endettement d'Intervest Offices & Warehouses fluctue dans le courant de 2015 entre 47% et 51%, et ceci par rapport au 46,6% au 31 décembre 2014.

Cette estimation tient compte des suppositions théoriques suivantes:

- aucun investissement ou désinvestissement en 2015, à l'exception de l'acquisition du site logistique à Liège en février 2015¹³ d'une valeur d'investissement de € 28,6 millions, financée par des capitaux d'emprunt
- aucun désinvestissement en 2015
- la réservation du bénéfice qui tient compte du bénéfice de l'exercice 2014 et du paiement du dividende pour l'exercice 2014
- un dividende optionnel en mai 2015 où le potentiel d'investissement ainsi disponible sera utilisé pour le renforcement du bilan
- une valeur stable du portefeuille immobilier de société.

Cette prévision peut toutefois être influencée par des événements imprévus. A cet effet il est référé plus spécifiquement au chapitre "Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques" du Rapport du conseil d'administration.

¹² Lors de ce calcul il est tenu compte dans le dénominateur de la fraction (dettes pour le calcul du taux d'endettement/total de l'actif) des investissements potentiels effectués.

¹³ Voir le communiqué de presse du 5 février 2015 pour plus d'information.

AFFECTATION DU BÉNÉFICE 2014

A l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 29 avril 2015, il sera proposé de distribuer un dividende brut de € 1,40 par action.

Le conseil d'administration propose de répartir le résultat de l'exercice comptable 2014 d'Interinvest Offices & Warehouses comme suit:

Affectation du bénéfice en milliers €	
Résultat net de l'exercice 2014¹⁴	16.257
TRANSFERT AUX/DES RESERVES	
Transfert des réserves du solde des variations de la juste valeur ¹⁵ des biens immobiliers:	
• Exercice comptable	5.028
• Réalisation de biens immobiliers	655
Transfert de la réserve des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	722
Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	344
Transfert aux résultats reportés des exercices comptables antérieurs	-2.318
Rémunération du capital	20.688

Sur base d'un pourcentage de distribution de 90% du résultat d'exploitation distribuable un dividende brut de € 1,40 par action sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2014. Cela représente un dividende net de € 1,0500 après déduction du précompte mobilier de 25%.

Compte tenu des 14.777.342 actions qui se partageront le résultat complet de l'exercice, cela représente un dividende à distribuer de € 20.688.279.

Une distribution de 90% du résultat d'exploitation distribuable est conforme à la Loi SIR qui requiert une distribution de 80% au minimum du résultat d'exploitation distribuable.

Le dividende est payable à partir du 28 mai 2015. Pour les actions dématérialisées, le dividende est payable contre remise du coupon de dividende numéro 16 qui dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée le 22 décembre 2014 avait déjà été détaché de l'action le 23 décembre 2014.

14 Etant donné que légalement le résultat d'exploitation distribuable des comptes annuels statutaires peut être distribué et non celui des comptes annuels consolidés, la distribution du bénéfice actuel est basée sur les chiffres statutaires (voir Note 13 du Rapport financier).

15 Basée sur les variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

EPRA BEST PRACTICES¹⁶

En décembre 2014 l'EPRA Reporting and Accounting Committee a publié l'actualisation des EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')¹⁷. Ces BPR comprennent les recommandations relatives à la détermination des principaux indicateurs de performance financière pour les performances du portefeuille immobilier. Intervest Offices & Warehouses reconnaît l'importance de la

standardisation du reporting des indicateurs de performance visant à améliorer la comparabilité et la qualité de l'information fournies aux investisseurs et autres utilisateurs du rapport annuel. Intervest Offices & Warehouses a opté pour ces raisons de reprendre les principaux indicateurs de performance dans un chapitre séparé du rapport annuel.

EPRA Award pour le Rapport annuel 2013

A la conférence EPRA 2014 Intervest Offices & Warehouses a reçu un 'EPRA BPR Silver Award' et un 'Most Improved Award' (prix pour la meilleure amélioration apportée au rapport annuel) pour son rapport annuel 2013 en tant que reconnaissance pour le reporting transparent et consistant relatif aux développements de la société.



16 La publication de ces données n'est pas obligatoire selon les règles d'application aux sociétés immobilières réglementées et ne sont pas vérifiées par les autorités publiques.

17 Le rapport peut être consulté sur le site web d'EPRA: www.epra.com.

Indicateurs clés de performance EPRA

Le commissaire a vérifié si les ratios "EPRA Résultats", "EPRA VAN" et "EPRA VANNN" avaient été calculés conformément aux définitions reprises dans les "EPRA BPR" de décembre 2014 et si les données financières

utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés.

Tableau	Indicateurs EPRA	Définitions EPRA ¹⁸		31.12.2014	31.12.2013
1	EPRA Résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques.	en milliers €	23.039	24.575
			€/action	1,57	1,71
2	EPRA VAN	Valeur de l'Actif Net (VAN) ajustée pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissement immobilier à long terme.	en milliers €	319.198	291.385
			€/action	19,77	20,20
3	EPRA VANNN	EPRA VAN ajustée pour tenir compte des justes valeurs (i) des instruments financiers, (ii) de la dette (iii) et des impôts différés.	en milliers €	307.099	283.237
			€/action	19,02	19,64
4	(i) EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.		6,4%	6,3%
	(ii) EPRA RIN Ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).		6,9%	6,7%
5	EPRA Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.		14,8%	16,1%
6	EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance inclus, divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.		15,2%	13,8%
	EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance exclus, divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.		13,3%	11,9%

18 Source: EPRA Best practices (www.epra.com).

Tableau 1: EPRA Résultat

en milliers €	31.12.2014	31.12.2013
Résultat net IFRS (part du groupe)	16.292	34.582
Ajustements pour le calcul de l'EPRA Résultat		
A exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.198	-5.465
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	589	-1.947
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	344	-2.166
Autre résultat sur portefeuille	616	-429
EPRA Résultat (part du groupe)	23.039	24.575
Moyenne pondérée du nombre d'actions	14.672.873	14.335.677
EPRA Résultat (€/action) (part du groupe)	1,57	1,71

L'EPRA résultat s'élève à € 23,0 millions pour l'exercice 2014 en comparaison à € 24,6 millions pour l'exercice 2013 ou une baisse de € 1,6 million ou 7%, suite principalement à l'augmentation des charges immobilières (€ 0,2

million), des frais généraux (€ 0,4 million) et des frais de financement (€ 0,8 million) de la société. L'EPRA résultat par action s'élève ainsi à € 1,57 pour l'exercice 2014 en comparaison à € 1,71 pour l'exercice 2013.

Tableaux 2 et 3: EPRA VAN et EPRA VANNN

en milliers €	31.12.2014	31.12.2013
Valeur active nette (part du groupe)	314.132	286.484
Valeur active nette (€/action) (part du groupe)	19,46	19,86
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
Valeur active nette diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	314.132	286.484
A exclure:		
IV. Juste valeur des instruments financiers	5.066	4.901
EPRA VAN (part du groupe)	319.198	291.385
Nombre d'actions en fin d'année	16.143.906	14.424.982
EPRA VAN (€/action) (part du groupe)	19,77	20,20
A inclure:		
I. Juste valeur des instruments financiers	-5.066	-4.901
II. Revalorisations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	-7.033	-3.247
EPRA VANNN (part du groupe)	307.099	283.237
Nombre d'actions en fin d'année	16.143.906	14.424.982
EPRA VANNN (€/action) (part du groupe)	19,02	19,64

L'EPRA VAN par action s'élève au 31 décembre 2014 à € 19,77 en comparaison à € 20,20 au 31 décembre 2013. La baisse de € 0,43 par action provient essentiellement de la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier pour l'exercice 2014.

L'EPRA VANNN par action s'élève au 31 décembre 2014 à € 19,02 en comparaison à € 19,64 au 31 décembre 2013. La baisse de € 0,62 par action provient essentiellement de la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier au cours de l'exercice 2014 et des réévaluations de la juste valeur des financements avec taux d'intérêt fixe concernant le placement privé d'obligations réalisé en mars 2014 pour un montant nominal de € 60 millions.

Tableau 4: EPRA Rendement initial net (RIN) et EPRA RIN ajusté

en milliers €	31.12.2014	31.12.2013
Immeubles de placements et immeubles détenus en vue de la vente	609.476	580.709
A exclure:		
Immeubles construits ou développés pour compte propre, destinés à être disponibles à la location ¹⁹	-5.455	-5.461
Immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Immeubles disponibles à la location	604.021	575.248
A inclure:		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	15.100	14.381
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location (B)	619.121	589.629
Revenus locatifs bruts annualisés	43.725	40.587
A exclure:		
Charges immobilières ²⁰	-4.138	-3.731
Revenus locatifs bruts annualisés (A)	39.587	36.856
Ajustements:		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer	2.831	2.912
Revenus locatifs annuels 'topped-up' annualisés (C)	42.418	39.768
(en %)		
EPRA RENDEMENT NET INITIAL (A/B)	6,4%	6,3%
EPRA RENDEMENT NET INITIAL 'AJUSTÉ' (C/B)	6,9%	6,7%

L'EPRA rendement initial net et l'EPRA rendement net initial ajusté ont légèrement augmenté au 31 décembre 2014 par rapport au 31 décembre 2013, principalement en raison de la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier au cours de l'exercice 2014.

19 Le 31 décembre 2014 la société possède à Herentals sur son site Herentals Logistics 3 une réserve de terrains d'une superficie de 32.100 m² pour la future construction potentielle d'un nouvel immeuble logistique sous la forme d'un hall d'entrepotage d'environ 19.000 m² (pouvant être scindé). Fin 2014 cette réserve de terrains a été évaluée comme terrains viabilisés avec permis.

20 Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul du EPRA Rendement Net Initial est fixé dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux "Charges immobilières" telles que représentées dans les comptes consolidés IFRS.

Tableau 5: EPRA Taux de vacance locative

Segment	Surface locative (en m ²)	Valeur locative estimée (ERV) de l'inoccupation (en milliers €)	Valeur locative estimée (ERV) (en milliers €)	EPRA vacance locative (en %)	EPRA vacance locative (en %)
				31.12.2014	31.12.2013
Bureaux	229.669	5.398	29.168	18,5%	20,1%
Immeubles logistiques	444.487	1.853	19.695	9,4%	9,3%
Total des immeu- bles disponibles à la location	674.156	7.252	48.863	14,8%	16,1%

L'EPRA Taux de vacance locative au 31 décembre 2014 a baissé de 1,3% par rapport au 31 décembre 2013, principalement en raison des locations dans le portefeuille de bureaux.

Tableau 6: EPRA Ratio des coûts

en milliers €	31.12.2014	31.12.2013
Frais généraux	1.664	1.243
Réductions de valeur sur créances commerciales	2	79
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	21	21
Charges immobilières	4.432	4.189
A exclure:		
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	-21	-21
Frais EPRA (y compris frais d'inoccupation) (A)	6.098	5.511
Frais d'inoccupation		-777
Frais EPRA (hors frais d'inoccupation) (B)	5.327	4.734
Revenus locatifs moins les indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques (C)	40.016	39.893
(en %)		
EPRA Ratio des coûts (y compris frais d'inoccupation) (A/C)	15,2%	13,8%
EPRA Ratio des coûts (hors frais d'inoccupation) (B/C)	13,3%	11,9%

L'EPRA Ratio des coûts (y compris les frais d'inoccupation) et l'EPRA Ratio des coûts (hors frais d'inoccupation) ont augmenté au 31 décembre 2014 par rapport au 31 décembre 2013, principalement en raison de

l'augmentation des charges immobilières (€ 0,2 million) et des frais généraux (€ 0,4 million) au cours de l'exercice 2014. Les frais d'inoccupation sont restés au même niveau qu'en 2013 (€ 0,8 million).

PRÉVISIONS POUR 2015

Etant donné les défis sur le marché des bureaux et étant donné que la Belgique est la plaque tournante logistique en Europe, Intervest Offices & Warehouses veut un glissement d'accent vers l'immobilier logistique et une réduction de sa part sur le marché des bureaux. Lors de ce glissement les investissements dans des immeubles modernes de première qualité et la location à des locataires de première classe sont primordiaux. La part des bureaux est concentrée sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles, la part logistique sur les axes Anvers-Bruxelles et Anvers-Liège.

Veiller à retenir les locataires à long terme en prolongeant la durée des contrats de bail et la stabilisation du niveau du taux d'occupation restent les défis sur le plan de l'asset management. En 2015 aucun refinancement n'est prévu et il est supposé que le résultat d'exploitation distribuable par action évoluera positivement en raison des frais de financement moins élevés. Afin d'entreprendre de manière socialement responsable l'attention principale se porte sur une politique énergétique durable.

Investissements et désinvestissements

Intervest Offices & Warehouses poursuivra sans relâche sa stratégie d'investissement dont le but est d'accroître la part d'immobilier logistique dans le portefeuille. Le but est d'augmenter la part des immeubles logistiques hautement qualitatifs par des nouvelles acquisitions ou développements dans le portefeuille existant. Intervest Offices & Warehouses réalise immédiatement cette ambition début 2015 par une acquisition. Tout juste après la fin de l'année l'acquisition d'un site logistique de 52.000 m² a été conclue à Liège²¹. La proportion d'immobilier logistique dans le portefeuille immobilier passe de 45% au 31 décembre 2014 à 48% au moment de l'acquisition.

En outre, Intervest Offices & Warehouses dispose encore d'un potentiel considérable de nouvelles possibilités de développement dans le portefeuille logistique existant. La société dispose ainsi encore d'un terrain de 12.000 m² à Opplabbeek et de 32.100 m² à Herentals pour de nouvelles constructions et plusieurs sites logistiques, entre autres à Houthalen, ont des possibilités d'extension. L'extension de certains sites offre en effet une valeur ajoutée supplémentaire pour les locataires actuels. Le site à Wilrijk dispose encore d'un potentiel de location qui par son emplacement est parfaitement

approprié au e-commerce ou à des activités de grossiste. De tels développements n'auront lieu que si une partie substantielle du projet est loué par anticipation.

Si les circonstances de marché le permettent la société procédera au désinvestissement progressif des bureaux pour arriver à terme à une proportion de 60% d'immobilier logistique et de 40% de bureaux dans le portefeuille immobilier.

Etant donné le taux d'endettement de 46,6% au 31 décembre 2014, Intervest Offices & Warehouses a encore la possibilité d'investir avec des capitaux d'emprunt. Pour atteindre un taux d'endettement de 50%, la société dispose d'une capacité d'investissement de 42 millions. C'est la partie inférieure de l'objectif de gestion pour fonctionner avec un taux d'endettement entre 50% et 55%. Pour atteindre le niveau supérieur de la fourchette, la capacité d'investissement s'élève à € 115 millions sur base d'une évaluation constante du portefeuille immobilier existant. En raison de l'acquisition du site logistique à Liège début 2015 un montant de € 28,6 millions a été utilisé et le taux d'endettement a ainsi augmenté de 2,4%, atteignant environ 49%.

Taux d'occupation et asset management

La prolongation de la durée des contrats de bail reste un défi. Etant donné une croissance économique limitée attendue en 2015, Intervest Offices & Warehouses tend à maintenir le volume des nouvelles locations, des prolongations et des extensions sur le marché des bureaux à un niveau stable et à accroître la part logistique du portefeuille. La société essaiera ainsi de renégocier de façon proactive un certain nombre de contrats de bail importants. Etant donné qu'une équipe propre d'asset managers entretient de façon systématique les relations avec les locataires, le processus de renégociation peut être entamé à un moment adéquat. Il va de soi qu'Intervest Offices & Warehouses cherche à préserver les conditions conformes au marché.

Tous les contrats de bail avec Deloitte ont maintenant une date d'échéance fixe qui se situe au 31 décembre 2016. Les immeubles de bureaux occupés par Deloitte au Berkenlaan à Diegem seront disponibles à la location à partir de cette date. Cela permet à la société de commencer d'ores et déjà la commercialisation concrète de ces immeubles.

Etant donné l'évolution stratégique passant de la simple location de m² à l'offre complète de prestations de services, Intervest Offices & Warehouses poursuit le chemin emprunté avec le concept de solutions clé en main. Pour 2015 la société continue d'ambitionner lors de nouvelles locations de pouvoir offrir une solution entièrement sur mesure allant des plans d'aménagement, au suivi du chantier jusqu'à la coordination du

21 Voir le communiqué de presse du 5 février 2015 pour plus d'information.

déménagement, dans le délai planifié et selon le budget estimé. Afin de répondre à la demande croissante l'embauche supplémentaire dans le domaine de l'architecture intérieure est prévue.

RE: flex permet à Intervest Offices & Warehouses de répondre aux besoins des travailleurs flexibles et mobiles qui souhaitent travailler et se réunir dans un

environnement professionnel et facilement accessible. C'est, en outre en tant que centre de séminaires, un bon complément à l'offre déjà existante de prestataires de service pour les clients sur les sites de Malines. Intervest Offices & Warehouses veut étendre ce concept à Malines et étudie son application pour d'autres sites appropriés.

Financements

Dans le cadre de la recherche de sources alternatives de financement et de l'étude des possibilités de refinancement de l'emprunt obligataire qui vient à échéance en juin 2015, un placement privé d'obligations de € 60 millions a été réalisé au premier semestre 2014. Au 29 juin 2015 l'emprunt obligataire existant de € 75 millions avec un coupon de 5,1% sera remboursé et remplacé par ce nouveau financement à des taux d'intérêt moins élevés (3,430% pour la partie à 5 ans et 4,057% pour la partie à 7 ans). Les charges d'intérêt baisseront ainsi

en 2015 par rapport à 2014, sauf fluctuations imprévisibles du taux d'intérêt du marché. Intervest Offices & Warehouses poursuit l'optimisation de la répartition des dates d'échéances de ses lignes de crédit. Avec un de ses banquiers existants un refinancement de € 59 millions a été conclu avec de nouvelles durées jusqu'en 2018, 2019 et 2020. En outre en janvier 2015 un crédit de € 40 millions a été prolongé de sorte qu'Intervest Offices & Warehouses ne doit pas procéder à des refinancements en 2015.

Résultat d'exploitation distribuable par action

Intervest Offices & Warehouses attend que le résultat d'exploitation distribuable par action évolue positivement en 2015, sauf fluctuations des taux d'intérêt et sans tenir

compte d'éventuels désinvestissements. Le pourcentage de distribution du dividende sera probablement maintenu à 90% en 2015.

Entreprendre de manière socialement responsable

Tout comme les années précédentes Intervest Offices & Warehouses poursuivra ses efforts dans le domaine de la durabilité et de l'environnement. La société continuera à présenter les immeubles dans son portefeuille pour la certification BREAAAM. Le but est de certifier également en 2015 trois sites supplémentaires bon pour environ 5% du portefeuille. Le monitoring énergétique, relighting et autres aspects relatifs à la durabilité et à l'environnement continueront à retenir l'attention. Où nécessaire et réalisable d'un point de vue du coût des travaux d'adaptation nécessaires seront exécutés.

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



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RAPPORT CONCERNANT L'ACTION

Données boursières

Dividende et nombre d'actions

Actionnaires

Calendrier financier 2015

DONNÉES BOURSIÈRES

Intervest Offices & Warehouses est cotée depuis 1999 en tant que société immobilière réglementée (au préalable comme sicaf immobilière et depuis le 27 octobre 2014 comme SIR publique) à la bourse de Bruxelles. A l'occasion de ce 15^{ème} anniversaire la Cloche d'ouverture a sonné à Euronext Brussels le 8 juillet 2014.



L'action Intervest Offices & Warehouses (INTO) est cotée sur Euronext Brussels et est reprise aux indices boursiers BEL Real Estate, EPRA/NAREIT Developed Europe, EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg REIT's et GPR 250 Europe.

Evolution du cours boursier

Au 31 décembre 2014, l'action Intervest Offices & Warehouses a clôturé l'exercice comptable à € 22,50 par rapport à € 19,48 au 31 décembre 2013. Par conséquent, le cours de l'action de la société a augmenté au cours de l'année 2014 d'environ 16%.

Le cours boursier moyen de l'exercice comptable 2014 s'élève à € 21,91 par rapport à € 19,22 pour l'exercice comptable 2013. Le cours de clôture le plus bas s'élevait à € 19,12 (10 janvier 2014) et le cours de clôture le plus élevé à € 23,59 (le 18 décembre 2014).

Le 22 décembre 2014 l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Intervest Offices & Warehouses a approuvé une augmentation de capital par l'apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission ou scission partielle (article 677 du Code des

Sociétés) de Machiels Real Estate sa pour le site logistique à Opglabbeek. L'augmentation de capital de € 26,2 millions (arrondi) a donné lieu à l'émission de 1.366.564 actions nouvelles INTO. Ces actions nouvelles sont copartageantes à partir du 1er janvier 2015 et peuvent être négociées sur le marché réglementé Euronext Brussels depuis le 29 décembre 2014.

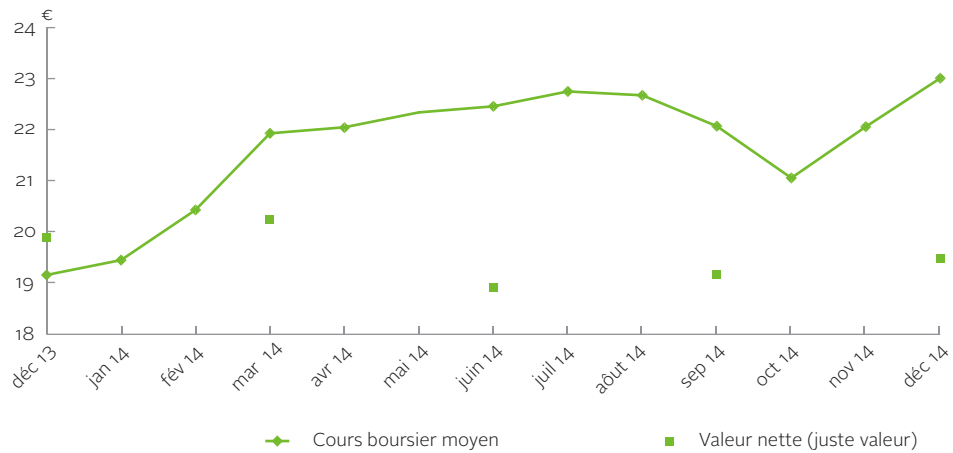
Pour cette transaction le coupon de dividende numéro 16 a été détaché le 23 décembre 2014 de l'action INTO. Le coupon de dividende numéro 16 représente le droit au dividende qui sera attribué lors de l'assemblée annuelle d'Intervest Offices & Warehouses en fonction du bénéfice de l'année comptable 2014, sur lequel les actions nouvelles d'Intervest Offices & Warehouses n'octroieront aucun droit.



Prime / décote de l'action Intervest Offices & Warehouses

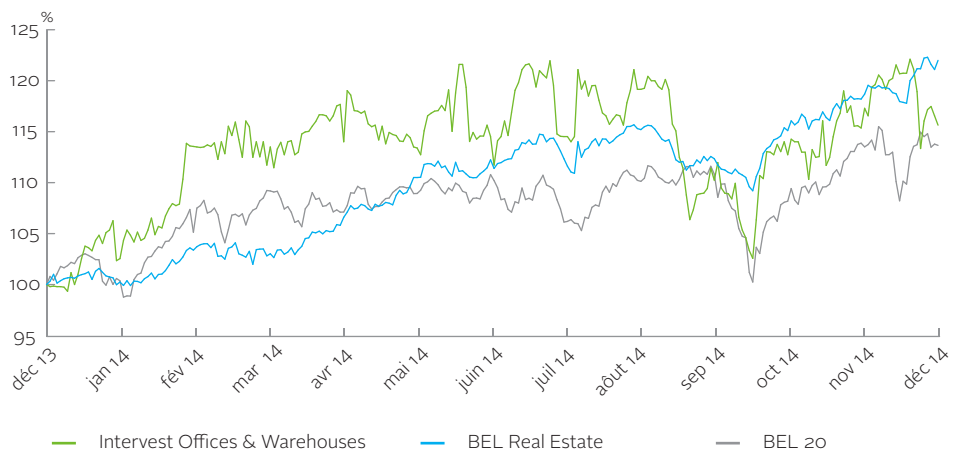
L'action Intervest Offices & Warehouses a coté au cours de l'exercice 2014 avec une prime de 12% en moyenne par rapport à la valeur nette (juste valeur).

La valeur nette d'Intervest Offices & Warehouses comprend le dividende de l'exercice 2014 jusqu'à la date de paiement du 28 mai 2015.



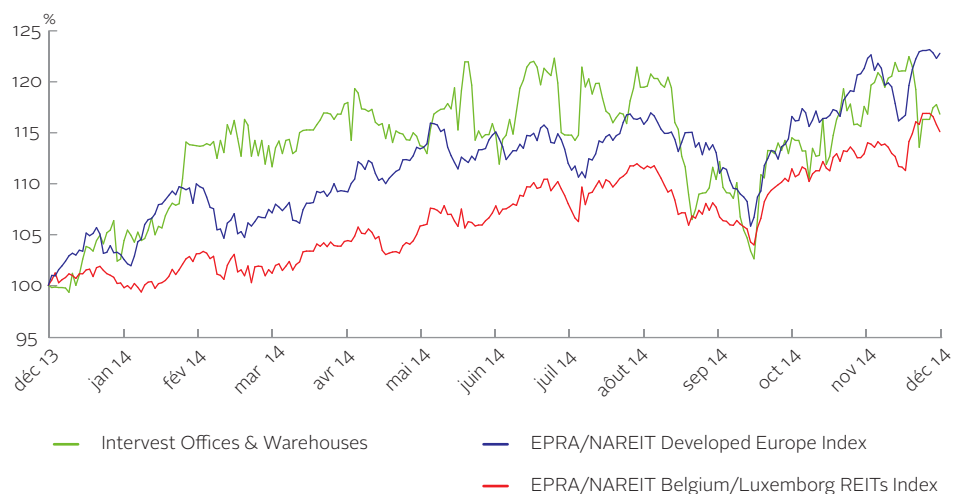
Comparaison Intervest Offices & Warehouses à l'indice BEL Real Estate et à l'indice BEL 20 Close

La performance de l'action Intervest Offices & Warehouses était au cours des trois premiers trimestres de 2014 meilleure que celles du BEL 20 et du BEL Real Estate. Au quatrième trimestre 2014 la performance de l'action était analogue au BEL Real Estate et meilleure que le BEL 20.



Comparaison Intervest Offices & Warehouses à l'indice EPRA/NAREIT

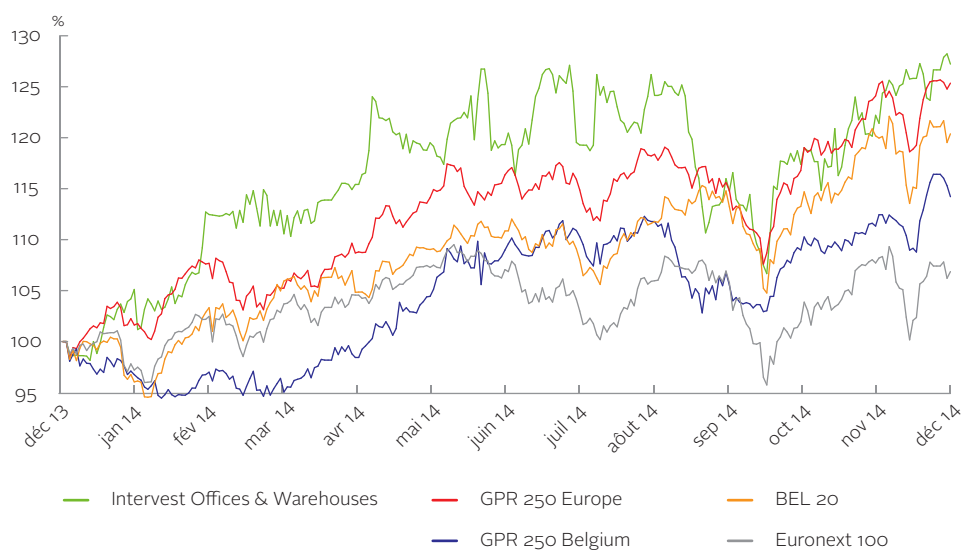
En 2014, la performance de l'action Intervest Offices & Warehouses était meilleure que l'EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg Reits-index ainsi que l'EPRA/NAREIT Developed Europe-index.



Comparaison Intervest Offices & Warehouses aux indices GPR

De ce graphique ressort qu'en 2014 Intervest Offices & Warehouses a également réalisé en moyenne une meilleure performance que l'indice GPR 250 Europe, l'indice GPR 250 Belgium et l'indice Euronext 100.

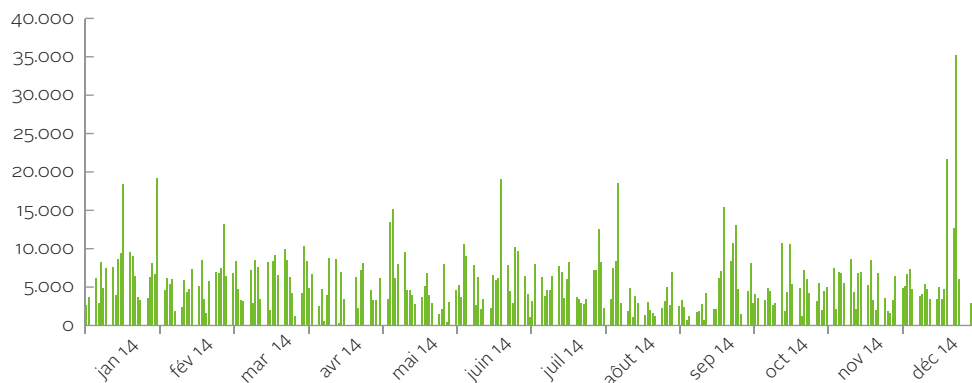
Des informations supplémentaires concernant les indices peuvent être obtenues auprès d'Euronext Brussels pour l'Euronext 100 et le BEL 20, et auprès de Global Property Research (www.propertyshares.com) pour le GPR 250 Europe et le GPR 250 Belgium.



Volumes traités Interinvest Offices & Warehouses

En 2014, les volumes traités se situent avec en moyenne de 5.665 actions par jour au même niveau qu'en 2013 (en moyenne 5.362 unités par jour).

Un accord de liquidité a été conclu avec la Banque ING, afin de favoriser la négociabilité des actions. Concrètement, ceci consiste à déposer régulièrement des ordres d'achat et de vente dans des marges déterminées.



DIVIDENDE ET NOMBRE D'ACTIONNAIRES

Au 31 décembre 2014, le cours boursier de l'action Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 22,50 ce qui lui permet d'offrir à ses actionnaires un rendement brut du dividende de 6,2%.

Nombre d'actions	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Nombre d'actions à la fin de la période	16.143.906	14.424.982	14.199.858
Nombre d'actions copartageantes	14.777.342	14.424.982	14.199.858

Cours boursier (€)	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Cours de clôture le plus élevé	23,59	20,39	20,57
Cours de clôture le plus bas	19,12	17,60	17,29
Cours boursier à la date de clôture	22,50	19,48	20,12
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	16%	-2%	-5%
Cours boursier moyen	21,91	19,22	19,16

Données par action (€)	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Valeur nette (juste valeur)	19,46	19,86	19,18
Valeur nette (valeur d'investissement)	20,36	20,87	20,21
Valeur active nette EPRA	19,77	20,20	19,73
Dividende brut	1,40	1,53	1,76
Dividende net	1,0500	1,1475	1,3200
Rendement brut du dividende (%)	6,2%	7,9%	8,7%
Rendement net du dividende (%)	4,7%	5,9%	6,6%

ACTIONNAIRES

Au 31 décembre 2014 les actionnaires suivants sont connus par la société:

Nom	Nombre de droits de vote détenus directement	% des droits de vote détenus directement
Groupe NSI	8.104.241 actions	50,20%
NSI sa Antareslaan 69-75, Boîte postale 3044 2130 KA Hoofddorp Pays-Bas (société mère de NSI Beheer II bv qui à son tour a le contrôle de Vastned Offices Benelux Holding bv - VastNed Offices Benelux Holding bv qui à son tour a également le contrôle de VastNed Offices Belgium Holdings bv qui à son tour a le contrôle de Belle Etoile sa)	0 actions	0%
VastNed Offices Benelux Holding bv Antareslaan 69-75, Boîte postale 3044 2130 KA Hoofddorp Pays-Bas	8.079.635 actions	50,05%
Belle Etoile sa Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem-Anvers Belgique	24.606 actions	0,15%
Public	8.039.665 actions	49,80%
Total	16.143.906 actions	100%

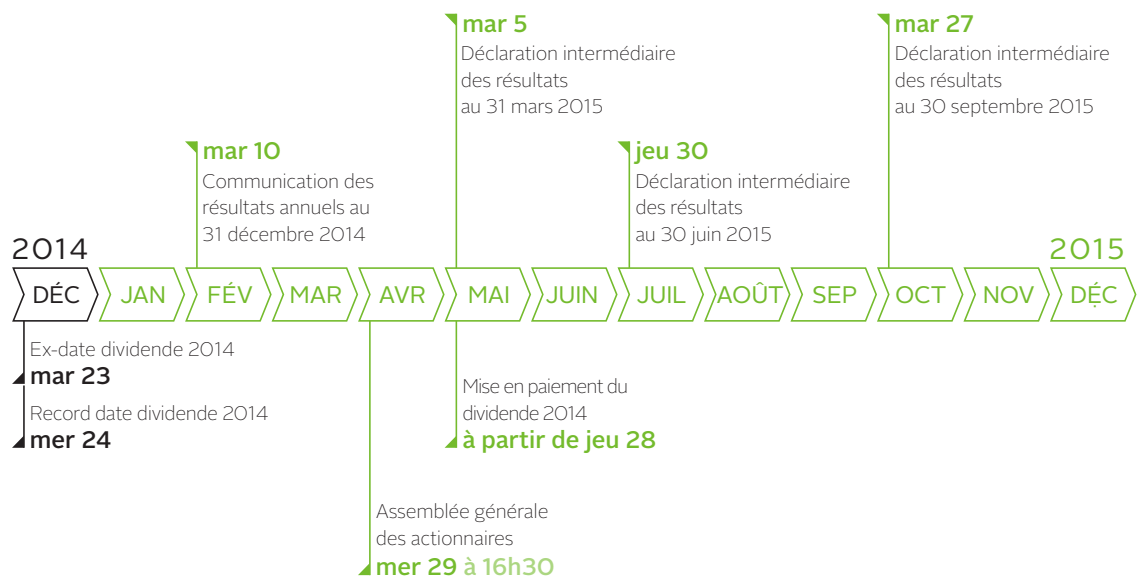
VastNed Offices Benelux Holding bv et Belle Etoile sa (les deux entreprises sont contrôlées en fin de compte par NSI sa) ont, en application de l'article 14 et 29 de la loi du 2 mai 2007 relative à la Déclaration de Participations Importantes dans des sociétés cotées en bourse, envoyé à Intervest Offices & Warehouses sa une notification le 14 octobre 2011 et le 19 octobre 2011. Ces formulaires de notification "NSI sa" ont été publiés sur le site web www.intervest.be.

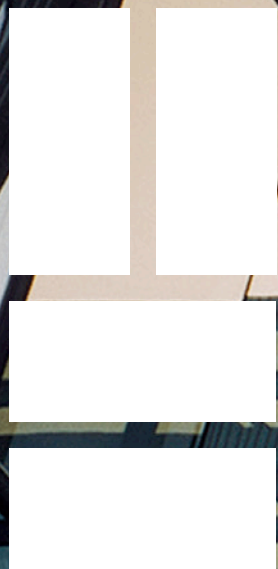
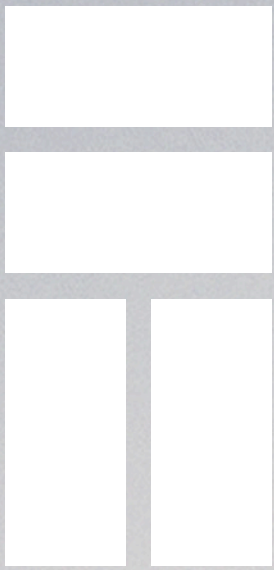
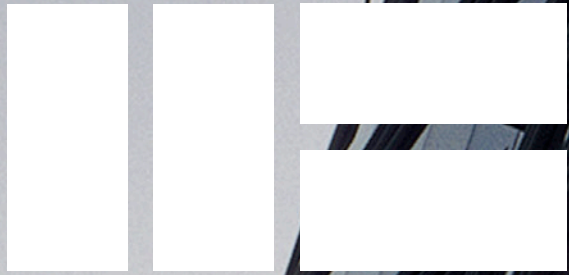
En application de l'article 74 de la Loi sur les offres publiques d'acquisition du 1 avril 2007, VastNed Offices Benelux Holding bv et Belle Etoile sa ont également notifié le 1 septembre 2012 à la FSMA qu'elles agissent de commun accord et qu'elles détiennent ensemble plus de 30% des actions d'Intervest Offices & Warehouses.

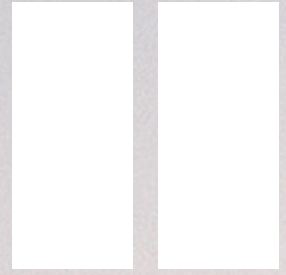
Herentals Logistics 2



CALENDRIER FINANCIER 2015







RAPPORT IMMOBILIER

Composition du portefeuille

Aperçu du portefeuille

Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers

Description du portefeuille de bureaux

Description de l'immobilier logistique

Mechelen Business Tower

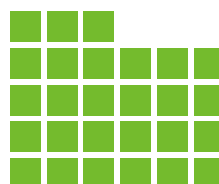


COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

Surface locative totale

674.156 m²

2013: 604.428 m²



■ = 25.000 m²

+ 11%
Surface locative

Au 31 décembre 2014, le portefeuille immobilier a une superficie de 674.156 m² (604.428 m² au 31 décembre 2013).

31 décembre 2014

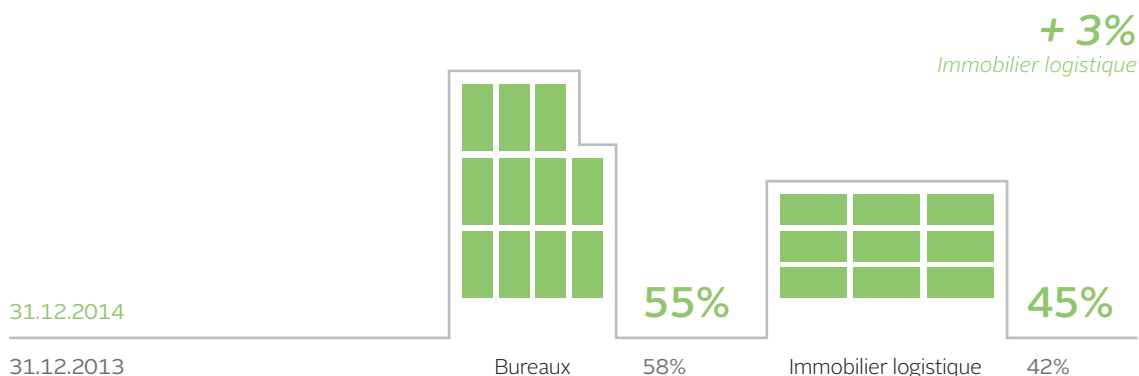
Régions	Superficie bureaux (m ²)	Superficie halls d'entreposage et autres (m ²)	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)	Revenus locatifs commerciaux/an (€ 000)	Revenus locatifs commerciaux + inoccupation/an (€ 000)	Taux d'occupation (%)
Bureaux							
Bruxelles	82.569	4.912	122.702	125.770	11.404	12.954	88%
E 19 (incl. Malines)	99.674	14.549	169.981	174.230	12.511	15.778	79%
Anvers	26.219	1.746	40.283	41.290	3.339	3.920	85%
Total bureaux	208.462	21.207	332.966	341.290	27.254	32.652	83%
Immeubles logistiques							
Anvers (Malines incl.) (A12, E19)	7.684	162.208	108.775	111.494	7.125	8.237	87%
Anvers-Liège (E313)	14.851	228.158	148.438	152.149	10.847	11.371	95%
Bruxelles	5.526	26.060	19.297	19.780	1.330	1.547	86%
Total immeubles logistiques	28.061	416.426	276.510	283.423	19.302	21.155	91%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	236.523	437.633	609.476	624.713	46.556	53.807	87%

La hausse de la superficie locative totale de 69.728 m² ou 12% par rapport à fin 2013 provient d'une part de l'acquisition du site logistique à Opglabbeek et d'autre part de la vente de l'immeuble semi-industriel à Meer.

Nature du portefeuille

Au 31 décembre 2014 le portefeuille se compose de 55% d'immeubles de bureaux et 45% d'immobilier logistique, ce qui est un glissement réfléchi dans le cadre de la stratégie de la société par rapport à la situation au 31

décembre 2013 (58% de bureaux et 42% d'immobilier logistique). Ceci se traduit principalement par l'acquisition du site logistique à Opglabbeek en décembre 2014 et par la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux.



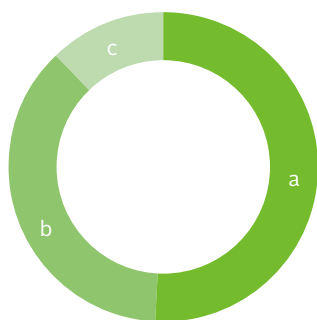
Répartition géographique du portefeuille

Bureaux

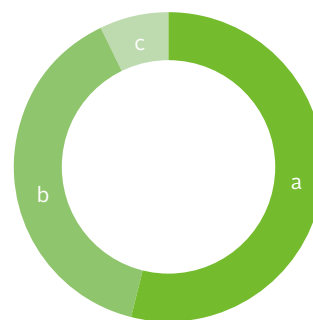
L'axe Anvers-Bruxelles reste toujours la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique. La totalité du portefeuille de bureaux d'Invest Offices & Warehouses se situe dans cette région.

Immobilier logistique

93% du portefeuille logistique se situe sur les axes Anvers-Malines (E19 et A12) et Anvers-Liège (E313) qui sont les principaux axes logistiques en Belgique. 7% des immeubles se situent au centre du pays, dans les environs de Bruxelles. Par rapport au 31 décembre 2013 la proportion de l'immobilier logistique sur l'axe Anvers-Liège a augmenté de 6% en raison de l'acquisition du site à Opglabbeek.



a	E19 (Malines inclus)	51%
b	Bruxelles	37%
c	Anvers	12%

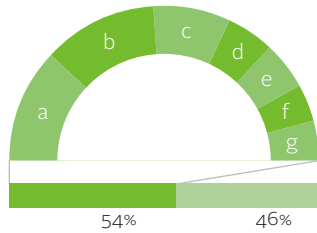


a	Anvers-Liège (E313, E34, E314)	54%
b	Anvers-Malines (A12, E19)	39%
c	Bruxelles	7%

Répartition sectorielle du portefeuille

Bureaux

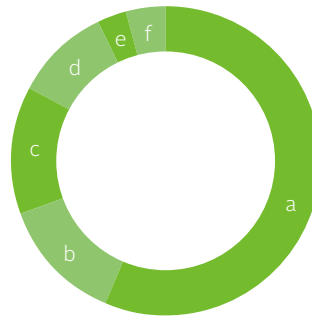
Les locataires sont bien répartis entre différents secteurs économiques, ce qui réduit le risque d'une inoccupation importante lors d'une faible conjoncture qui pourrait toucher certains secteurs plus fortement.



a	18%	Technologie, recherche et développement
b	17%	Secteur (bio)médical
c	10%	Commerce
d	4%	Industrie automobile
e	3%	Services financiers
f	1%	Construction
g	1%	Courrier & télécommunication
46%		Autres services

Immobilier logistique

Environ 44% du portefeuille logistique est loué à des entreprises hors du secteur logistique, ce qui contribue à la stabilité des revenus locatifs, notamment en périodes de conjoncture moins favorable.



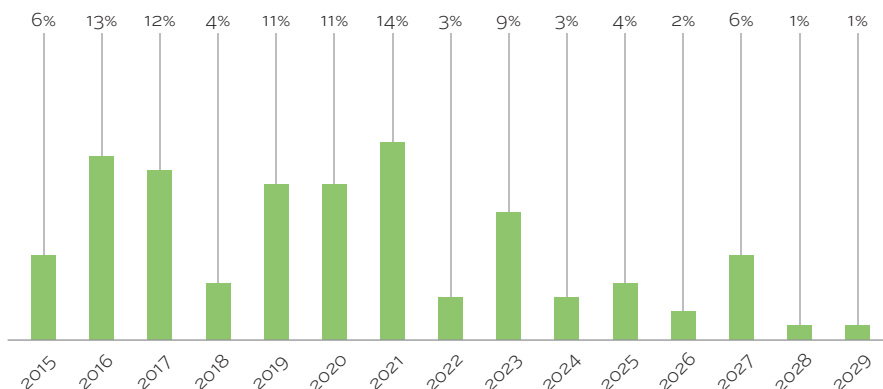
a	56%	Logistique
b	13%	Commerce
c	13%	Entreprises de production
d	10%	Secteur (bio)médical
e	3%	Industrie automobile
f	5%	Autres services

Echéance finale des contrats dans l'ensemble du portefeuille

Les dates d'échéance sont bien réparties sur les prochaines années. Seulement 6% des contrats ont, sur base des revenus locatifs annuels, une date d'échéance l'année prochaine. Avec la plupart de ces locataires des pourparlers et négociations sont déjà en cours en vue de la prolongation des contrats de bail. En 2016, 13% des contrats viennent à échéance, principalement en raison de la fin des contrats de Deloitte à Diegem (8%) et de la fin du contrat de Neovia à Houthalen (2%). Invest Offices & Warehouses a conclu début 2015 un accord avec Deloitte

pour faire correspondre la date de départ pour les 3 immeubles concernés et pour la fixer au 31 décembre 2016. La date à laquelle les immeubles seront disponibles à la location est claire et la commercialisation concrète du site peut commencer.

En 2017, 12% vient à échéance, principalement en raison de la fin de Fiege à Puurs (5%) et de PGZ à Wommelgem (3%).



Prochaine échéance intermédiaire des contrats dans l'ensemble du portefeuille

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

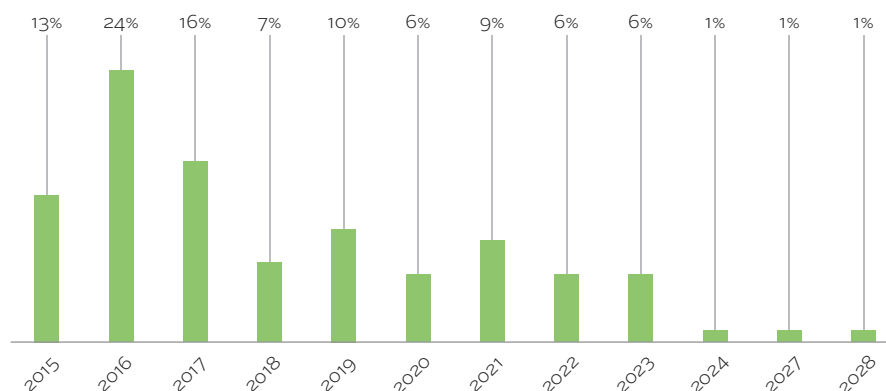
Ce graphique montre le scénario hypothétique au 31 décembre 2014 au cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la prochaine échéance intermédiaire. C'est le pire des scénarios qui est analysé et commenté dans les graphiques ci-après.

La société a prolongé au premier trimestre 2014 les contrats de bail de trois locataires importants entraînant un glissement de la première échéance intermédiaire des contrats dans l'ensemble du portefeuille.

- Hewlett-Packard Belgium (6%) à Malines a conclu un contrat de bail qui entre en vigueur en mars 2016 après la fin de la convention de leasing immobilier existante. Le nouveau contrat se termine en 2025, avec des options de résiliation en 2019 et 2022.

- Nike Europe (5%) à Herentals Logistics 2 a conclu un contrat pour annuler la date d'échéance intermédiaire de sorte que le contrat ait maintenant une durée fixe partiellement jusqu'en 2018 et partiellement jusqu'en 2019.
- CEVA Logistics Belgium (3%) à Boom Krekelenberg a conclu un contrat pour annuler une date d'échéance intermédiaire en 2014 de sorte que la première date d'échéance intermédiaire se situe maintenant en 2016.
- Sofidel Benelux (1%) au Duffel Stocletlaan a conclu une convention pour 12 ans dont l'échéance intermédiaire se situe en 2022.

En 2016, 24% des contrats ont une échéance intermédiaire ou finale, dont 15% dans le portefeuille de bureaux et 9% dans l'immobilier logistique. Une grande partie se rapporte à la fin des contrats avec Deloitte à Diegem, étant donné qu'ils représentent 8% de l'ensemble du portefeuille. Pour les autres contrats ayant une échéance ou finale (7% du portefeuille de bureaux reparti sur plusieurs petits contrats de bail et 9% du portefeuille logistique) des pourparlers et négociations sont déjà en cours avec la plupart de ces locataires en vue de la prolongation des contrats de bail et/ou des possibilités de déménagement dans le portefeuille sont étudiées.



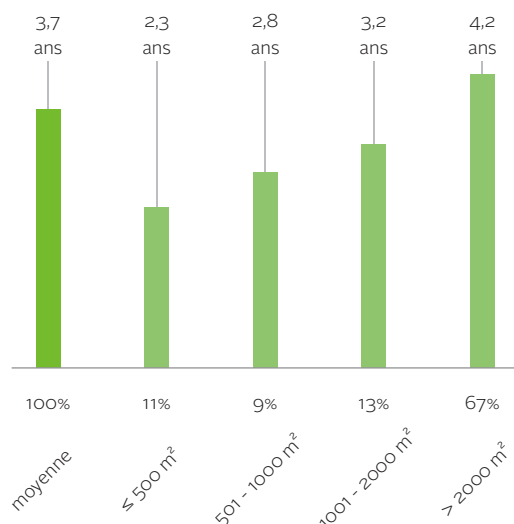
Durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date de résiliation pour l'ensemble du portefeuille

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

La durée moyenne jusqu'à prochaine date de résiliation s'élève au 31 décembre 2014 à 4,0 ans (3,9 ans au 31 décembre 2013). Pour les bureaux il y a une baisse de

3,8 ans à 3,7 ans et pour l'immobilier logistique une augmentation de 4,1 ans à 4,3 ans, suite principalement à l'acquisition du site à Opglabbeek et à la prolongation d'un certain nombre de contrats en 2014 (Nike Europe à Herentals et CEVA Logistics Belgium à Boom).

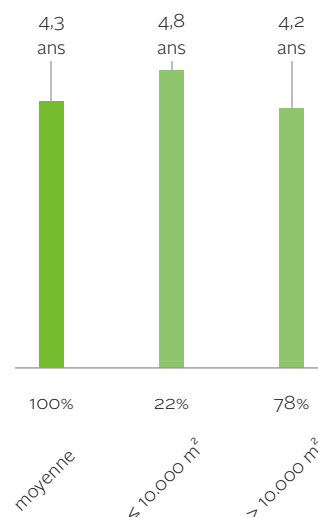




Durée moyenne des contrats de bureaux jusqu'à la prochaine date de résiliation

Au 31 décembre 2014, la durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille de bureaux s'élève à 3,7 ans par rapport à 3,8 ans au 31 décembre 2013. Pour les superficies supérieures à 2.000 m² celle-ci s'élève à 4,2 ans (par rapport à 4,4 ans au 31 décembre 2013).

Pour les bureaux la durée de location moyenne jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 3,7 ans au 31 décembre 2014 par rapport à 3,8 ans au 31 décembre 2013. Du graphique ressort clairement que la période de location moyenne augmente à mesure que le locataire occupe une plus grande superficie. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m²) qui représentent 67% du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur les revenus locatifs récurrents, la prochaine échéance ne se situe en moyenne que dans 4,2 ans.



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

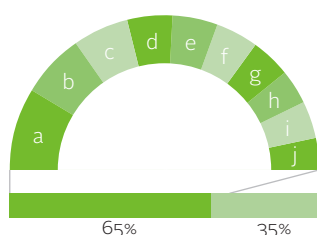
La durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique s'élève à 4,3 ans par rapport à 4,1 ans au 31 décembre 2013.

Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,3 ans au 31 décembre 2014, par rapport à 4,1 ans au 31 décembre 2013. Cette hausse provient essentiellement de l'acquisition du site logistique à Opglabbeek en décembre 2014.

Pour les locataires importants (ceux au-dessus de 10.000 m² de hall d'entreposage) la prochaine échéance ne se situe que dans 4,2 ans (3,6 ans au 31 décembre 2013). Cette augmentation provient d'une part de l'acquisition du site à Opglabbeek et d'autre part de la prolongation des contrats avec Nike Europe à Herentals, CEVA Logistics Belgium à Boom au premier trimestre 2014 et Sofidel Benelux à Duffel. La part des locataires au-dessus de 10.000 m² augmente et passe de 77% au 31 décembre 2013 à 78% au 31 décembre 2014.

Intervest Offices & Warehouses a 17 emplacements de bureaux et 20 emplacements logistiques en portefeuille.

Répartition des risques des immeubles selon leur dimension ²²

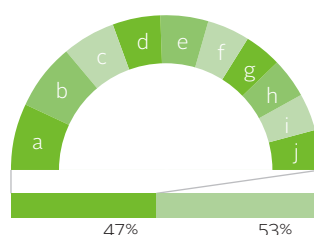


a	14%	Mechelen Campus
b	10%	Intercity Business Park
c	8%	Herentals Logistics 1, 2 et 3
d	6%	Woluwe Garden
e	6%	Oevel 1, 2 et 3
f	5%	Opglabbeek
g	5%	Puurs
h	4%	Mechelen Business Tower
i	4%	Wilrijk Neerland 1 et 2
j	3%	Gateway House
35%		Autres

Intervest Offices & Warehouses tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaie de limiter la dimension des immeubles et complexes.

Mechelen Campus qui a une superficie de 58.107 m² est le plus grand complexe et se compose de onze immeubles. Woluwe Garden et l'Intercity Business Park sont également des complexes composés de différents immeubles pouvant être vendus séparément.

Répartition des risques selon les locataires ²³



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%		Autres

Les locataires a, b, c et h (25%) font partie du segment de bureaux. Les locataires d jusqu'à g et i et j (22%) font partie du segment logistique.

Les revenus locatifs d'Intervest Offices & Warehouses sont répartis sur 185 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 47% des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font partie de compagnies internationales

²² Classification selon la valeur des immeubles.

²³ Classification selon le loyer annuel.

Durée moyenne du portefeuille de bureaux - contrôle des risques

Bien que la plupart des contrats soient du type 3/6/9, il est à noter qu'un nombre de contrats de bail importants a une durée effective plus longue.

En 2014, 61 contrats au total sont venus à échéance (fin de bail ou échéance intermédiaire). 52 contrats ou 85% ont été prolongés, ce qui représente une hausse par rapport à 2013 lorsque 61% avaient été prolongés. Calculé en revenus locatifs le pourcentage qui a été prolongé est plus élevé, notamment 88% tandis qu'il s'élevait encore à 81% en 2013.

- Plus spécifiquement pour 2014, 19 contrats ont atteint une première échéance (31 en 2013). Seulement 16% de ces contrats ont été résiliés (notamment 3 locataires sur un total de 19 locataires). Ceci est moins élevé qu'en 2013 (12 sur un total de 31 locataires ou 39%). Calculé en revenus locatifs le pourcentage de résiliations ne représente que 15%, tandis que ce pourcentage s'élevait encore à 26% en 2013.
- En 2014, 35 contrats de bail au total ont atteint une deuxième échéance ou échéance ultérieure. Seulement 14% de ces contrats ont été résiliés (5 sur un total de 35 contrats) ou seulement 10% sur base des revenus locatifs. En 2013, 38% des contrats qui ont atteint une deuxième échéance ou une échéance ultérieure ont été résiliés (15 des 39 contrats), ou 11% sur base des revenus locatifs.
- Pour les locataires dont le contrat de bail a pris fin de manière contractuelle en 2014, 6 des 7 contrats de bail ont été prolongés (90%) sur base des revenus locatifs. Pour 2013 cela représentait 6 des 10 contrats de bail ou 69% sur base des revenus locatifs.

Les chiffres mentionnés donnent une indication qu'en 2014 la performance du marché est meilleure en 2014 en comparaison à 2012 et 2013, mais que le marché reste toujours très compétitif.

Dans les circonstances actuelles, un certain nombre de locataires profite encore des opportunités qui se présentent actuellement sur le marché, où certains propriétaires sont disposés à louer leur immeuble à n'importe quel prix, dans certains cas même à des prix qui d'un point de vue économique ne sont pas en rapport aux coûts de construction. Intervest Offices & Warehouses désire offrir des loyers d'un niveau compétitif et adapte ainsi sa politique de location aux circonstances de marché.

D'autre part, Intervest Offices & Warehouses constate toutefois, comme les années précédentes, qu'en raison de l'incertitude économique permanente, les entreprises hésitent souvent à déménager, à moins que les frais élevés du déménagement (aussi bien directs qu'indirects) soient compensés par un loyer nettement inférieur, comme mentionné ci-dessus.

En outre, Intervest Offices & Warehouses a assisté en 2014 des nouveaux locataires et des locataires existants lors de l'aménagement global de leurs bureaux (les projets d'investissement clé en main). Intervest Offices & Warehouses veut jouer un rôle plus large que celui d'être simplement propriétaire-bailleur d'immeubles de bureaux ou d'espaces logistiques. Offrir des solutions relatives à la location, ne pas louer uniquement des surfaces mais fournir également une assistance globale par une équipe spécialisée d'une quinzaine de personnes, est le but principal.

APERÇU DU PORTEFEUILLE

Ensemble du portefeuille	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012 ²⁴	31.12.2011	31.12.2010
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	609.476	580.709	581.280	581.305	526.680
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	624.713	595.226	595.812	595.919	539.929
Loyers actuels (€ 000)	46.556	43.499	45.359	43.651	39.453
Rendement sur valeur d'investissement (%)	7,50%	7,3%	7,6%	7,3%	7,3%
Loyers actuels, y compris la valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€ 000)	53.807	50.868	52.674	50.576	46.586
Rendement en cas d'occupation totale sur valeur d'investissement (%)	8,60%	8,5%	8,8%	8,5%	8,6%
Surface locative totale (m ²)	674.156	604.428	614.308	627.096	535.420
Taux d'occupation (%)	87%	86%	86%	86%	85%

Par segment

Bureaux	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012 ²⁵	31.12.2011	31.12.2010
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	332.966	337.503	351.854	370.410	363.356
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	341.290	345.940	360.650	379.670	372.440
Loyers actuels (€ 000)	27.254	26.902	28.344	27.450	28.186
Rendement sur valeur d'investissement (%)	8,00%	7,8%	7,9%	7,2%	7,6%
Loyers actuels, y compris la valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€ 000)	32.652	32.693	33.544	32.805	33.178
Rendement en cas d'occupation totale sur valeur d'investissement (%)	9,60%	9,5%	9,3%	8,6%	8,9%
Surface locative totale (m ²)	229.669	229.669	231.109	231.109	231.109
Taux d'occupation (%)	83%	82%	85%	84%	85%

Immeubles logistiques	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	276.510	243.206	229.426	210.895	163.324
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	283.423	249.286	235.162	216.249	167.489
Loyers actuels (€ 000)	19.302	16.597	17.015	16.201	11.267
Rendement sur valeur d'investissement (%)	6,80%	6,7%	7,2%	7,5%	6,7%
Loyers actuels, y compris la valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€ 000)	21.155	18.175	19.130	17.771	13.408
Rendement en cas d'occupation totale sur valeur d'investissement (%)	7,50%	7,3%	8,1%	8,2%	8,0%
Surface locative totale (m ²)	444.487	374.759	383.199	395.987	304.311
Taux d'occupation (%)	91%	91%	89%	91%	84%

24 Ce tableau est un flash au 31 décembre de chaque exercice. Au 31 décembre 2012 le nouveau contrat de bail avec PwC au Woluwe Garden était repris dans la valeur des immeubles de placement, mais pas encore dans les loyers actuels étant donné que le contrat de bail n'entrait en vigueur qu'au 1er janvier 2013. Les loyers actuels, adaptés pour le nouveau contrat de bail, s'élèveraient à € 44,7 millions de sorte que le rendement du portefeuille immobilier se serait élevé à 7,5% au 31 décembre 2012. Les loyers actuels, y compris la valeur locative actuelle pour l'inoccupation, s'élèveraient après l'adaptation pour le nouveau contrat de bail à € 52,0 millions ce qui aurait généré un rendement de 8,7% au 31 décembre 2012 en cas de location complète.

25 Ce tableau est un flash au 31 décembre de chaque exercice. Au 31 décembre 2012 le nouveau contrat de bail avec PwC au Woluwe Garden était repris dans la valeur des immeubles de placement, mais pas encore dans les loyers actuels étant donné que le contrat de bail n'entrait en vigueur qu'au 1er janvier 2013. Les loyers actuels du segment de bureaux, adaptés au nouveau contrat de bail, s'élèveraient à € 27,7 millions de sorte que le rendement du portefeuille immobilier aurait atteint 7,7% au 31 décembre 2012. Les loyers actuels du segment de bureaux, y compris la valeur locative actuelle pour l'inoccupation, s'élèveraient après l'adaptation pour le nouveau contrat de bail à € 32,9 millions ce qui aurait généré un rendement de 8,7% au 31 décembre 2012 en cas de location complète.

Au 31 décembre 2014, le rendement locatif du portefeuille s'élève à 7,5 %.

Analyse de sensibilité

Dans le cas d'une adaptation hypothétique négative du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de la détermination de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la société (rendement ou taux de capitalisation) de 1% (de 7,5% à 8,5% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers diminuerait de € 72 millions ou 12%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 53%.

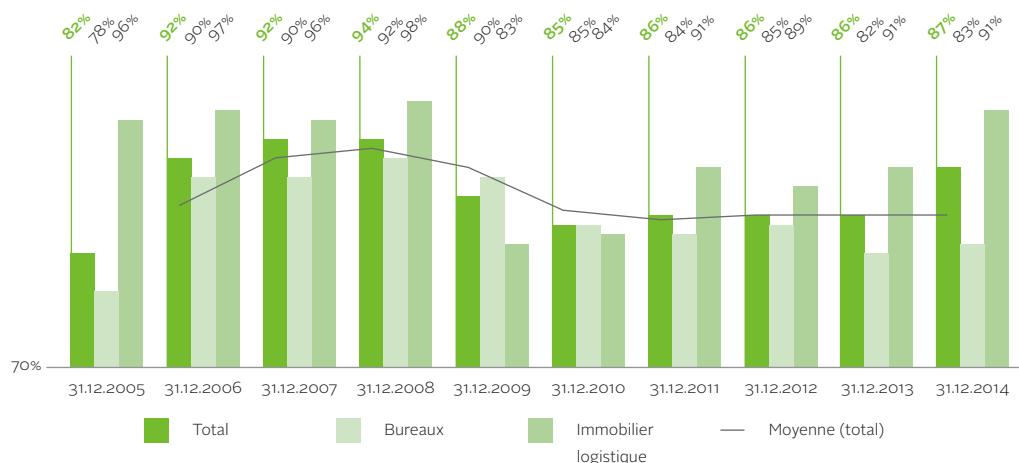
Dans le cas contraire d'une adaptation hypothétique positive de ce rendement utilisé de 1% (de 7,5% à 6,5% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers augmenterait de € 95 millions ou 16%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 40%.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses a augmenté de 1% par rapport au 31 décembre 2013 et s'élève à 87%. Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses s'élève sur une période de 10 années de 2005 à 2014 à 88% avec un taux maximum de 94% (au 31 décembre 2008) et un taux minimum de 82% (au 31 décembre 2005).

+ 1%
Taux d'occupation

Taux d'occupation au 31 décembre



ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE PAR LES EXPERTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2014, l'évaluation du portefeuille immobilier actuel d'Intervest Offices & Warehouses a été effectuée par les experts immobiliers suivants:

- Cushman & Wakefield, représentée par Jérôme Lits
- Stadim, représentée par Philippe Janssens.

Expert immobilier	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield	366.741	375.910
Stadim	242.735	248.803
Total	609.476	624.713

Les experts immobiliers analysent sur une base permanente les locations, les transactions de vente et d'achat. Cela permet d'estimer correctement les tendances immobilières sur base des prix réellement pratiqués et de procéder à l'établissement de statistiques du marché.

Pour l'évaluation des biens immobiliers il est tenu compte du marché, de l'emplacement et de quelques caractéristiques propres aux biens immobiliers.

- **Le marché:**
 - offre et demande des preneurs et acheteurs de biens immobiliers comparables
 - évolution des rendements
 - prévision d'inflation
 - taux d'intérêt actuels et prévisions concernant l'évolution des taux d'intérêt.
- **Les biens immobiliers:**
 - charges d'utilisation et autres
 - nature de la construction et niveau de qualité
 - état d'entretien
 - âge
 - emplacement et représentation
 - possibilités d'utilisation actuelles et éventuelles.
- **L'emplacement:**
 - facteurs environnementaux
 - possibilités de parking
 - infrastructure
 - accessibilité par moyen propre et transports publics
 - établissements tels que bâtiments publics, magasins, horeca, banques, écoles, etc.
 - développements (de construction) de biens immobiliers comparables.

Trois méthodes d'évaluation importantes sont ensuite appliquées: actualisation des revenus locatifs estimés, prix unitaires, analyse discounted cash-flow.

- Actualisation des revenus locatifs estimés

La valeur d'investissement résulte du rendement appliqué (yield ou taux de capitalisation, qui représente un rendement brut exigé par un acheteur) sur la valeur locative estimée (ERV), corrigée de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel en vigueur et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce pour la période allant jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail en cours.

Pour les immeubles partiellement ou complètement inoccupés, l'évaluation est calculée sur base de la valeur locative estimée, déduction faite de l'inoccupation et des frais (frais de location, frais de publicité, etc.) pour les parties inoccupées.

Les immeubles à rénover, en cours de rénovation ou les projets envisagés sont évalués sur base de la valeur après rénovation ou fin des travaux, moins le montant des travaux restants, les honoraires des architectes et ingénieurs, les intérêts intermédiaires, l'inoccupation estimée et une prime de risque.

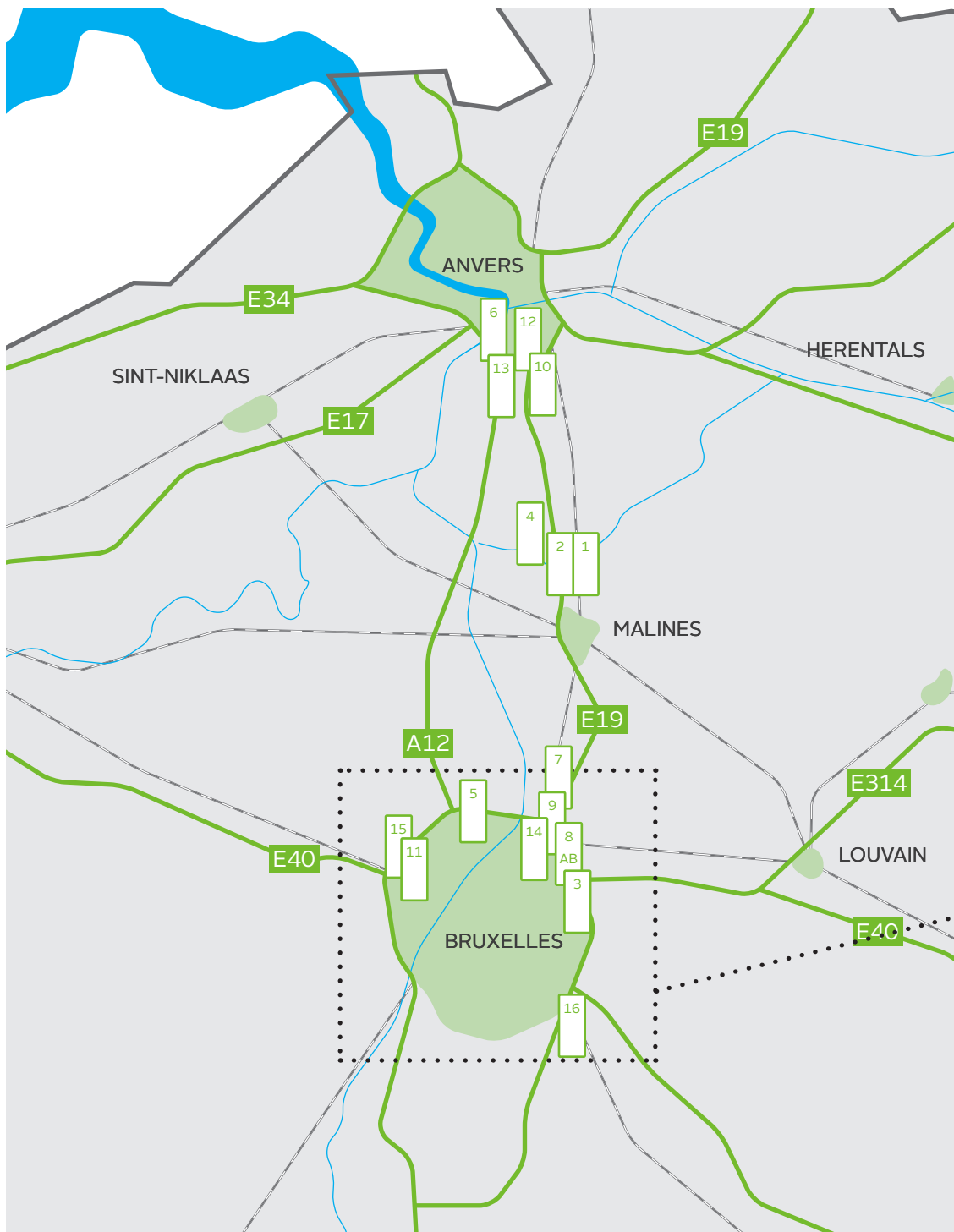
- Prix unitaires

La valeur d'investissement est déterminée sur la base des prix unitaires du bien au m² pour les espaces de bureaux, le stockage, les archives, le nombre d'emplacements de parking, etc. et ce, sur base de l'analyse de marché et de l'immeuble.

- Analyse discounted cash-flow

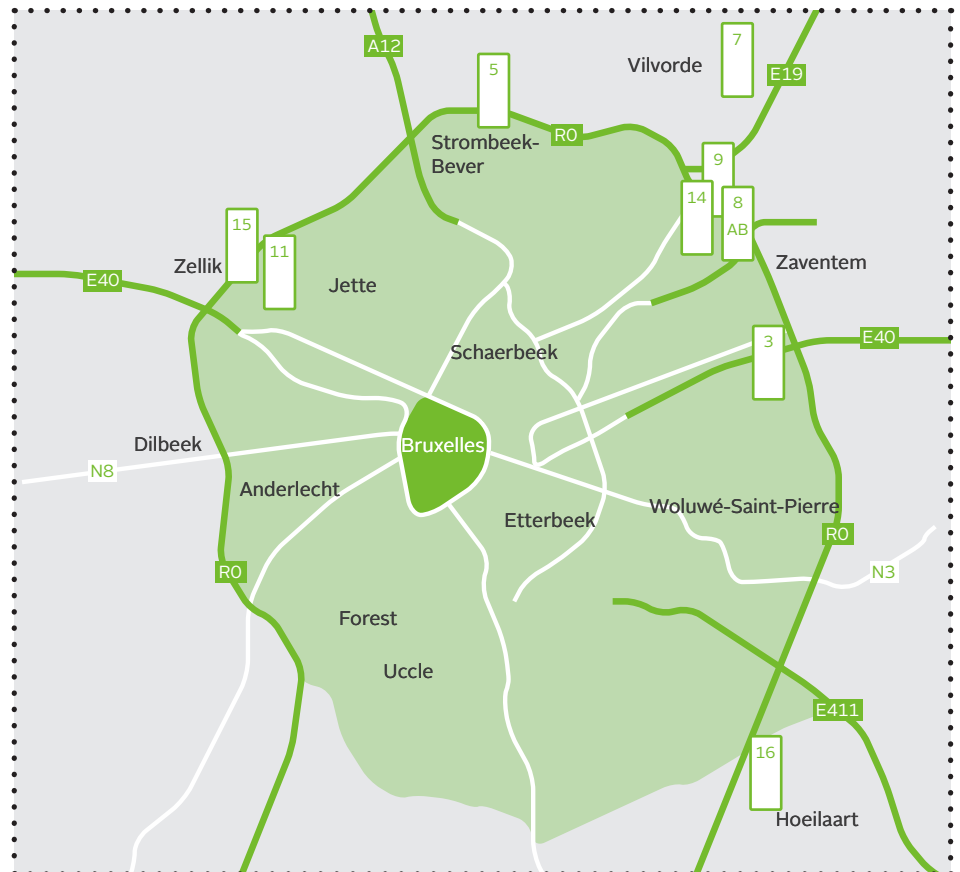
La valeur d'investissement est calculée sur base de la valeur actualisée des futurs revenus locatifs nets de chaque propriété. Pour chaque propriété il est tenu compte des coûts et provisions annuelles auxquels il faut s'attendre, des contrats de bail actuels, des délais de réalisation des travaux de construction (de rénovation), de leur répercussion sur l'encaissement effectif des loyers. Ces revenus, ainsi que la valeur de revente hors frais de transactions, sont actualisés (discounted cash-flow) sur base des taux d'intérêt sur les marchés du capital, et augmentés d'une marge, propre à un immeuble de placement spécifique (marge de liquidité). L'impact des taux d'intérêt modifiés et l'inflation attendue sont ainsi repris de façon conservatrice dans l'évaluation.

Emplacement des bureaux en Belgique



26 Classification selon la superficie des immeubles.

Emplacement des bureaux dans la périphérie bruxelloise



- | | | | | | |
|---|-------------------------|----|------------------|----|---------------|
| 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 Malines

Superficie
Année de construction

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, SWIFT, Planon, Meeza Mechelen, Quares, Crossroad Consulting, Prosource, AFAS, Winx, Rens Accountants, Pebble Media, Fischer, ...

2. Intercity Business Park



Generaal De Wittelaan 9 - 21
2800 Malines

Superficie
Année de construction

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

Superficie
Année de construction

24.460 m²
2000

PricewaterhouseCoopers

4. Mechelen Business Tower



Blarenberglaan 2C
2800 Malines

Superficie
Année de construction

13.574 m²
2001

Hewlett-Packard Belgium

5. Brussels 7



Nijverheidslaan 1 - 5 / Ringlaan 39
1853 Strombeek - Bever

Superficie
Année de construction

11.182 m²
1999 - 2002

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

6. Gateway House



Brusselstraat 59 /
Montignystraat 80
2018 Anvers

Superficie
Année de construction
Année de rénovation

11.171 m²
1993 - 1994
2003

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

7. 3T Estate



Luchthavenlaan 25
1800 Vilvorde

Superficie
Année de construction

8.904 m²
1998

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

8A. Diegem Campus 2



Berkenlaan 8a
1831 Diegem

Superficie
Année de construction

8.840 m²
2000

Deloitte

8B. Diegem Campus 1



Berkenlaan 8b
1831 Diegem

Superficie
Année de construction

8.792 m²
2001 - 2002

Deloitte

9. Park Station



Woluwelaan 148 - 150
1831 Diegem

Superficie
Année de construction

8.782 m²
2000

EURid, CED België, RAM Mobile Data

10. De Arend



Prins Boudewijnlaan 45 - 49
2650 Edegem

Superficie
Année de construction

6.929 m²
1997

Technicolor, Euromex, Cheops Technology, Nedelko Belgium

11. Inter Acces Park



Pontbeekstraat 2 & 4
1700 Dilbeek (Groot- Bijgaarden)

Superficie
Année de construction

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

Superficie	5.727 m ²
Année de construction	1988
Année de rénovation	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

Superficie	4.138 m ²
Année de construction	2000

Invensys Systems

14. Hermes Hills



Berkenlaan 6
1831 Diegem

Superficie
Année de construction

3.672 m²
1990

Deloitte

15. Exiten



Zuiderlaan 91
1731 Zellik

Superficie
Année de construction

3.628 m²
2002

Gras Savoye Belgium, Rexel Belgium, ifm Electronic Belgium

16. Park Rozendal



Terhulpesteenweg 6A
1560 Hoeilaart

Superficie	2.830 m ²
Année de construction	1994
Année de rénovation	2006

Mylan, Systemex

Cochlear, Mechelen Campus



Emplacement de l'immobilier logistique en Belgique



27 Classification selon la superficie des immeubles.

- | | | | |
|----|-------------------------|----|---------------------------|
| 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 et 2 | 15 | Merchtem |
| 6 | Houthalen | 16 | Berchem Technology Center |
| 7 | Boom Krekelenberg | 17 | Ragheno |

1A. Herentals Logistics 1



Atealaan 34b
2200 Herentals

Superficie bureaux
Superficie hall d'entreposage
Année de construction
Année de rénovation

2.338 m²
15.008 m²
1977
2010-2012

Yusen Logistics, Kreate

1B. Herentals Logistics 2



Atealaan 34c
2200 Herentals

Superficie bureaux
Superficie hall d'entreposage
Année de construction

2.136 m²
48.776 m²
2008 en 2011

Nike Europe

1C. Herentals Logistics 3



Atealaan 34b
2200 Herentals

Réserve de terrains

32.100 m²

L'image en 3D est un 'artist impression' du futur projet.

2. Opglabbeek



Weg naar Zwartberg 231
3660 Opglabbeek

Superficie bureaux

2.549 m²

Superficie hall d'entreposage

74.893 m²

Année de construction

1999-2012

Covidien, LDM, DHL

3A. Oevel 1 et 3



Nijverheidsstraat 11
2260 Oevel

Superficie bureaux
Superficie hall d'entreposage
Année de construction

2.044 m²
26.875 + 5036 m²
2007-2013

UTi Belgium, Seal For Life Industries

3B. Oevel 2



Nijverheidsstraat 9
2260 Oevel

Superficie bureaux
Superficie hall d'entreposage
Année de rénovation

3.233 m²
8.946 m²
2004

Estée Lauder

4. Puurs



Koning Leopoldlaan 5
2870 Puurs

Superficie bureaux
Superficie hall d'entreposage
Année de construction

1.657 m²
41.877 m²
2001

Fiege

5. Wilrijk Neerland 1 et 2



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

Superficie bureaux
Superficie hall d'entreposage
Année de construction
Année de rénovation

1.116 m²
28.423 m²
1986 en 1989
2013 (Neerland 1)

Peugeot, Transports Cordier, Dockx Logistics

6. Houthalen



Europark 1026
3530 Houthalen

Superficie bureaux 740 m²
Superficie hall d'entreposage 26.255 m²
Année de construction 2001

Neovia Logistic Services International

7. Boom Krekelenberg



Industrieweg 18
2850 Boom

Superficie bureaux 787 m²
Superficie hall d'entreposage 23.934 m²
Année de construction 2000

CEVA Logistics Belgium

8. Wommelgem Koralenhoeve



Koralenhoeve 25
2160 Wommelgem

Superficie bureaux
Superficie hall d'entreposage
Année de construction

1811 m²
22.369 m²
1998

PGZ Retail Concept

9. Duffel Stocletlaan



Stocletlaan 23
2570 Duffel

Superficie bureaux
Superficie hall d'entreposage
Année de construction

226 m²
23.160 m²
1998

Iron Mountain Belgium, Sofidel Benelux

10. Huizingen



Gustave Demeurslaan 69 - 71
1654 Huizingen

Superficie bureaux
Superficie hall d'entreposage
Année de construction

2.105 m²
15.373 m²
1987 - 1993
(ensuite plusieurs rénovations)

Pharma Logistics (DHL)

11. Mechelen Oude Baan



Oude Baan 12
2800 Malines

Superficie bureaux
Superficie hall d'entreposage
Année de construction
Année de rénovation

411 m²
14.930 m²
1999
2004

Pharma Logistics (DHL), DHL Freight Belgium

12. Aartselaar



Dijkstraat 1A
2630 Aartselaar

Superficie bureaux
Superficie hall d'entreposage
Année de construction

939 m²
8.926 m²
1994

Party Rent / Expo Rent

13. Duffel Notmeir



Walemstraat 94
2570 Duffel

Superficie bureaux
Superficie hall d'entreposage
Année de construction

228 m²
8.986 m²
1995

Reynaers Aluminium

14. Schelle



Molenberglei 8
2627 Schelle

Superficie bureaux	1.728 m ²
Superficie hall d'entreposage	6.595 m ²
Année de construction	1993

Meiko Europe, Vereniging voor Verkeersveiligheid, SD Worx

15. Merchtem



Preenakker 20
1785 Merchtem

Superficie bureaux	1.075 m ²
Superficie hall d'entreposage	6.193 m ²
Année de construction	1992 (extension en 2002)

WAMO (ZEB)

16. Berchem Technology Center



Technologiestraat
11, 15, 51, 55, 61 et 65
1082 Berchem-Sainte-Agathe

Superficie bureaux	2.346 m ²
Superficie hall d'entreposage	4.494 m ²
Année de construction	1992

Brico Belgium, Vlaamse Gemeenschapscommissie, Jiholabo, Galy Sport

17. Mechelen Ragheno



Dellingstraat 57
2800 Malines

Superficie bureaux	592 m ²
Superficie hall d'entreposage	5.377 m ²
Année de construction	1998 (extension en 2010)

ThyssenKrupp Otto Wolff



RAPPORT FINANCIER

Index

Compte de résultats consolidés

Résultat global consolidé

Bilan consolidé

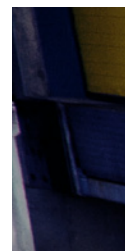
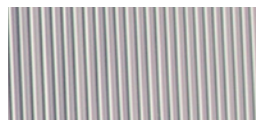
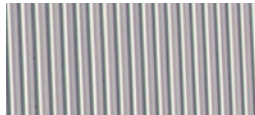
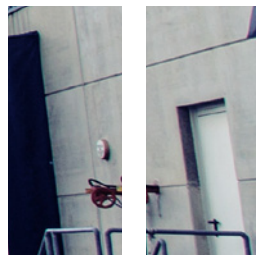
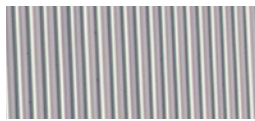
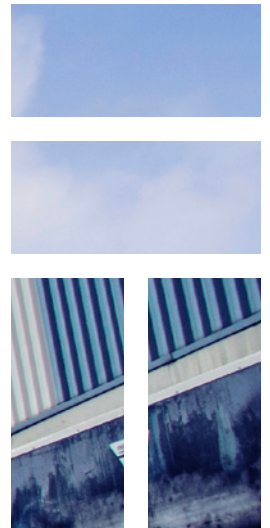
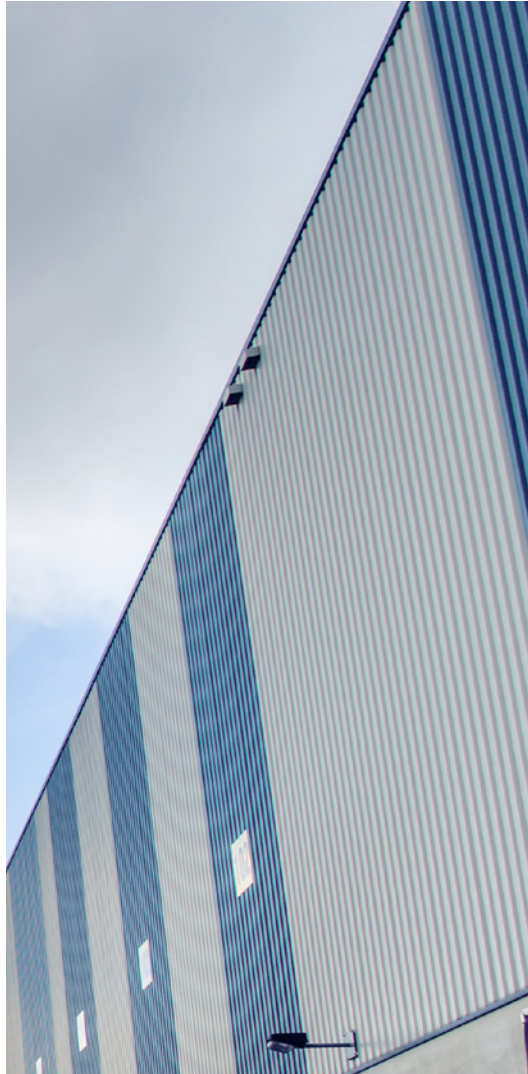
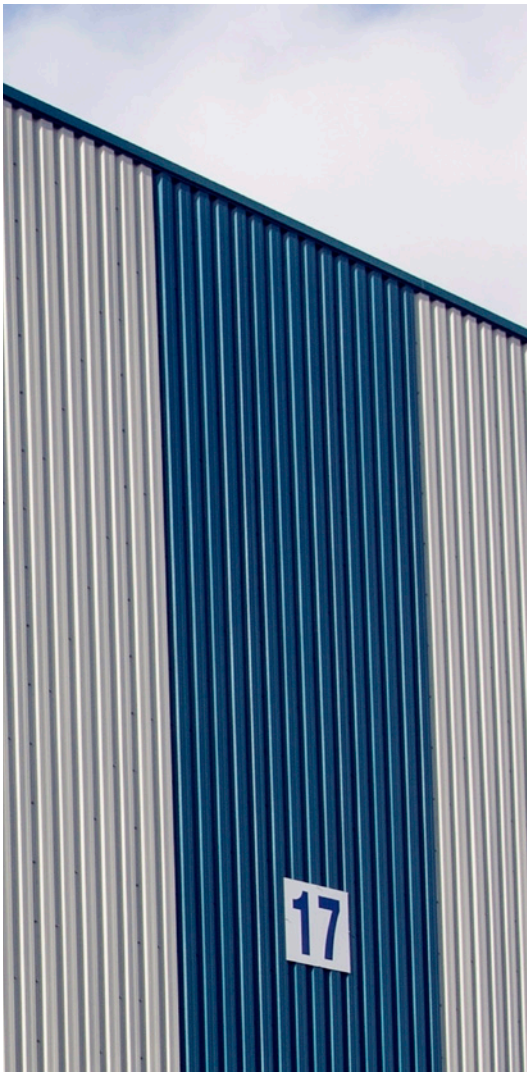
Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

Aperçu des flux de trésorerie consolidés

Notes aux comptes annuels consolidés

Rapport du commissaire

Comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses sa



INDEX

Compte de résultats consolidés	142	Note 11. Charges d'intérêt nettes	164
		Note 12. Impôts	165
Résultat global consolidé	143	Note 13. Nombre d'actions et résultat par action	165
		Note 14. Actifs non courants: immeubles de placement	168
Bilan consolidé	144	Note 15. Actifs courants	170
		Note 16. Capitaux propres	172
Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	146	Note 17. Provisions	176
		Note 18. Passifs courants	176
Aperçu des flux de trésorerie consolidé	148	Note 19. Dettes financières non courantes et courantes	177
		Note 20. Instruments financiers	180
Notes aux comptes annuels consolidés	149	Note 21. Calcul du taux d'endettement	184
Note 1. Schéma des comptes annuels pour les sociétés immobilières réglementées	149	Note 22. Parties liées	184
Note 2. Principes de reporting financier	149	Note 23. Liste des entreprises consolidées	185
Note 3. Information segmentée	156	Note 24. Fusion et opérations assimilées	185
Note 4. Résultat immobilier	157	Note 25. Honoraire du commissaire et des entités liées au commissaire	186
Note 5. Charges immobilières	159	Note 26. Droits et obligations conditionnels	186
Note 6. Frais généraux	161	Note 27. Evénements postérieurs à la période du reporting	187
Note 7. Rémunérations du personnel	162		
Note 8. Résultat sur ventes des immeubles de placement	163	Rapport du commissaire	188
Note 9. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	163	Comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses sa	190
Note 10. Autre résultat sur portefeuille	164		

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

en milliers €	Note	2014	2013
Revenus locatifs	4	40.037	39.914
Charges relatives à la location	4	-22	4
RÉSULTAT LOCATIF NET		40.015	39.918
Récupération de charges immobilières	4	982	1.269
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	8.636	8.880
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état		-217	-379
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-8.636	-8.880
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	4	132	182
RÉSULTAT IMMOBILIER		40.912	40.990
Frais techniques	5	-997	-721
Frais commerciaux	5	-209	-188
Charges et taxes sur immeubles non loués	5	-771	-777
Frais de gestion immobilière	5	-2.406	-2.400
Autres charges immobilières	5	-49	-104
Charges immobilières		-4.432	-4.189
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		36.480	36.801
Frais généraux	6	-1.664	-1.243
Autres revenus et charges d'exploitation		72	47
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		34.888	35.605
Résultat sur ventes des immeubles de placement	8	-589	1.947
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9	-5.198	5.465
Autre résultat sur portefeuille	10	-616	429
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		28.485	43.446
Revenus financiers		61	209
Charges d'intérêt nettes	11	-11.856	-11.207
Autres charges financières		-20	-6
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	20	-344	2.166
Résultats financier		-12.159	-8.838
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		16.326	34.608
Impôts	12	-36	-27
RÉSULTAT NET		16.290	34.581
Note:			
Résultat d'exploitation distribuable	13	23.038	24.574
Résultat sur portefeuille	8-10	-6.404	7.841
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	20	-344	2.166
Attribuable aux:			
Actionnaires de la société mère		16.292	34.582
Intérêts minoritaires		-2	-1

Résultat par action	Note	2014	2013
Nombre d'actions en fin d'année	13	16.143.906	14.424.982
Nombre d'actions copartageantes	13	14.777.342	14.424.982
Moyenne pondérée du nombre d'actions	13	14.672.873	14.335.677
Résultat net (€)	13	1,11	2,41
Résultat net dilué (€)	13	1,11	2,41
Résultat d'exploitation distribuable (€)	13	1,56	1,70

RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

en milliers €	Note	2014	2013
RÉSULTAT NET		16.290	34.581
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)			
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	20	180	472
Transfert au résultat des instruments de couverture devenus non effectifs		0	241
RÉSULTAT GLOBAL		16.470	35.294
Attribuable aux:			
Actionnaires de la société mère		16.472	35.295
Intérêts minoritaires		-2	-1

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF en milliers €	Note	31.12.2014	31.12.2013
ACTIFS NON COURANTS		609.722	580.986
Immobilisations incorporelles		16	34
Immeubles de placement	14	609.476	580.709
Autres immobilisations corporelles		215	228
Créances commerciales et autres actifs non courants		15	15
ACTIFS COURANTS		8.868	7.876
Créances commerciales	15	3.861	3.800
Créances fiscales et autres actifs courants	15	1.655	1.654
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.259	691
Comptes de régularisation	15	2.093	1.731
TOTAL DE L'ACTIF		618.590	588.862

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	Note	31.12.2014	31.12.2013
CAPITAUX PROPRES		314.167	286.521
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		314.132	286.484
Capital	16	147.110	131.447
Primes d'émission	16	82.785	65.190
Réserves	16	67.945	55.265
Résultat net de l'exercice		16.292	34.582
Intérêts minoritaires	23	35	37
PASSIF		304.423	302.341
Passifs non courants		177.162	226.171
Dettes financières non courantes		171.478	221.251
<i>Etablissements de crédit</i>	19	112.184	146.467
<i>Emprunt obligataire</i>		59.291	74.775
<i>Location-financement</i>		3	9
Autres passifs financiers non courants	20	5.066	4.384
Autres passifs non courants		618	536
Passifs courants		127.261	76.170
Provisions	17	172	172
Dettes financières courantes	19	112.465	61.720
<i>Etablissements de crédit</i>		37.533	61.712
<i>Emprunt obligataire</i>		74.925	0
<i>Location-financement</i>		7	8
Autres passifs financiers courants	20	0	517
Dettes commerciales et autres dettes courantes	18	3.656	2.921
Autres passifs courants		187	173
Comptes de régularisation	18	10.781	10.667
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		618.590	588.862

Taux d'entettement en %	Note	31.12.2014	31.12.2013
Taux d'endettement (max. 65%)	21	46,6%	48,7%

Valeur nette par action en €	31.12.2014	31.12.2013
Valeur nette (juste valeur)	19,46	19,86
Valeur nette (valeur d'investissement)	20,36	20,87
Valeur active nette EPRA	19,77	20,20

BILAN DE MUTATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers		
			Réserves légales	Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers	Réserve de l'impact sur la juste valeur ²⁸
Bilan au 31 décembre 2012	129.395	63.378	90	86.829	-14.613
Résultat global 2013					
Transferts par l'affectation du résultat 2012:					
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers				-14.625	
Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					82
Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée					
Transfert des résultats reportés des exercices précédents					
Emission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2012	2.051	1.812			
Dividende de l'exercice 2012					
Bilan au 31 décembre 2013	131.447	65.190	90	72.204	-14.531
Résultat global 2014					
Transferts par l'affectation du résultat 2013:					
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers				7.827	
Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					14
Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée					
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents					
Transfert des réserves					
Emission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2013	3.211	3.864			
Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission (article 677 du Code des Sociétés)	12.452	13.731			
Dividende de l'exercice 2013					
Bilan au 31 décembre 2014	147.110	82.785	90	80.030	-14.517

28 des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

Réserves						RESULTAT NET DE L'EXERCICE	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
	Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Total réserves			
	-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

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

en milliers €	Note	2014	2013
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		691	753
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation		24.790	28.696
Résultat d'exploitation		28.485	43.446
Intérêts payés		-9.855	-10.893
Autres éléments non opérationnels		-338	2.342
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow		7.050	-9.599
• Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		132	167
• Résultat sur ventes des immeubles de placement	8	589	-1.947
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9	5.198	-5.465
• Etalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires	10	183	243
• Autre résultat sur portefeuille	10	616	-429
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	20	344	-2.166
• Autres transactions de nature non cash-flow		-12	-2
Variation du besoin en fonds de roulement		-552	3.400
Mouvement de l'actif			
• Créances commerciales		-503	1.456
• Créances fiscales et autres actifs courants		-2	1.557
• Comptes de régularisation		-362	710
Mouvement du passif			
• Dettes commerciales et autres dettes courantes		1.058	-555
• Autres passifs courants		14	-180
• Comptes de régularisation		-757	412
2. Flux de trésorerie des activités d'investissements		-2.726	9.912
Investissements dans des immeubles de placement existants	14	-4.524	-2.565
Extensions des immeubles de placement existants	14	-139	-3.145
Revenus/frais de la vente des immeubles de placement	8	2.038	15.759
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles		-101	-137
3. Flux de trésorerie des activités de financement		-21.496	-38.670
Remboursement d'emprunts	19	-122.092	-17.450
Retrait d'emprunts	19	56.325	0
Emission emprunt obligataire	19	59.190	0
Remboursement/retrait de passifs de location-financement	19	-7	-1
Passifs non courants reçus comme garantie		82	-90
Païement de dividendes	13	-14.994	-21.129
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE		1.259	691

NOTES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

Note 1. Schéma des comptes annuels pour les sociétés immobilières réglementées

Intervest Offices & Warehouses sa a, en tant que société immobilière réglementée publique de droit belge cotée en bourse, rédigé ses comptes annuels consolidés conformément aux "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'approuvés par la Commission européenne. Dans l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, un schéma pour les comptes annuels statutaires et ainsi que consolidés des SIR a été publié en Annexe C.

Le schéma implique principalement que dans le compte des résultats, le résultat sur portefeuille soit présenté séparément.

Ce résultat sur portefeuille comprend tous les mouvements du portefeuille immobilier et se compose principalement de:

- plus-values et moins-values réalisées sur les ventes d'immeubles
- variations de la juste valeur des immeubles suite à l'évaluation des experts immobiliers, étant selon le cas des plus-values et/ou des moins-values non réalisées.

Le résultat sur le portefeuille n'est pas distribué aux actionnaires mais transféré vers ou déduit des réserves.

Note 2. Principes de reporting financier

Déclaration de conformité

Intervest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée publique dont le siège social est en Belgique. Les comptes annuels consolidés de la société au 31 décembre 2014 comprennent la société et ses filiales (le "Groupe"). Les comptes annuels d'Intervest Offices & Warehouses ont été approuvés et libérés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 16 mars 2015 et seront proposés pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires du 29 avril 2015.

Les comptes annuels consolidés sont rédigés conformément aux "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'approuvés par la Commission européenne, conformément à l'arrêté Royal du 13 juillet 2014. Ces normes comprennent toutes les normes nouvelles et révisées et les interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board ('IASB') et l'International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), pour autant qu'elles soient d'application pour les activités du Groupe et effectives pour les exercices comptables à partir du 1er janvier 2014.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur pour l'exercice qui prend cours le 1er janvier 2014

Les normes suivantes modifiées par l'IASB et les interprétations émises par l'IFRIC sont d'application pour la période actuelle mais n'ont pas d'impact sur la présentation, les notes ou les résultats de la SIR: 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.

Nouvelles normes et interprétations publiées qui ne sont pas encore en vigueur en 2014

Les modifications suivantes qui seront d'application à partir de l'année prochaine ou ultérieurement n'auront pas d'impact sur la présentation, les notes ou les résultats de la SIR: IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments; IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (1/1/2016); IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2017); Improvements to IFRS (2010-2012) (1/7/2014); Improvements to IFRS (2011-2013) (1/7/2014); 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 (1/7/2014); 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).

Base de présentation

Les comptes annuels consolidés sont exprimés en milliers d'€, arrondis au millier le plus proche. Les comptes annuels consolidés sont rédigés avant la répartition du bénéfice.

Les principes comptables sont appliqués de manière cohérente.

Principes de consolidation

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par une autre entité (exclusivement ou conjointement). Le contrôle signifie avoir le pouvoir sur l'entité, les droits sur les revenus variables en raison de la participation dans l'entité et avoir la possibilité d'utiliser le pouvoir sur l'entité pour influencer le volume des revenus. Les comptes annuels d'une filiale sont repris aux comptes annuels consolidés selon la méthode de consolidation intégrale depuis l'apparition jusqu'à la disparition du contrôle. Au besoin, les principes de reporting financier des filiales ont été modifiés afin d'aboutir à des principes cohérents au sein du Groupe. La période de reporting de la filiale correspond à celle de la société mère.

Transactions éliminées

Toutes les transactions entre les entreprises du Groupe, tous les soldes ainsi que tous les profits et pertes non réalisés sur les transactions entre les entreprises du Groupe sont, lors de la rédaction des comptes annuels consolidés, éliminés. La liste des filiales est reprise à la Note 23.

Regroupements d'entreprises et goodwill

Lorsque le Groupe acquiert la direction d'un regroupement intégré d'activités et d'actifs qui correspondent à la définition d'entreprise conformément à IFRS 3 - Regroupements d'entreprises, les actifs, passifs et tous les passifs conditionnels de l'entreprise acquise, sont comptabilisés séparément à la juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill représente la variation positive entre, d'une part, la somme de la valeur d'acquisition, l'intérêt détenu antérieurement dans l'entité qui n'avait pas été contrôlée précédemment (si d'application) et les intérêts minoritaires (si d'application) et, d'autre part, la juste valeur des actifs nets acquis. Si cette différence est négative ("goodwill négatif"), elle est immédiatement comptabilisée dans le résultat après confirmation des valeurs. Tous les frais de transaction sont immédiatement pris à charge et ne forment pas un élément de la détermination de la valeur d'acquisition.

Conformément à IFRS 3, le goodwill peut être déterminé sur une base provisoire à la date d'acquisition et adapté dans les 12 prochains mois.

Après sa comptabilisation initiale le goodwill n'est pas amorti mais soumis à un test de dépréciation (impairment test) qui doit être effectué au moins annuellement pour les entités génératrice de flux de trésorerie

auxquelles le goodwill avait été affecté. Si la valeur comptable de l'entité génératrice de flux de trésorerie dépasse la valeur d'utilité, la dépréciation qui en découle est comptabilisée dans le résultat et affecté en premier lieu comme réduction du goodwill éventuel et affecté ensuite aux autres actifs de l'entité, en relation à leur valeur comptable. Une perte de valeur comptabilisée sur le goodwill n'est pas comptabilisée à nouveau au cours de l'année suivante.

En cas de vente ou de perte de contrôle lors d'une vente partielle d'une filiale, le montant du goodwill affecté à cette entité est inclus dans la détermination du résultat de la vente.

Lorsque le Groupe acquiert un intérêt supplémentaire dans une filiale qui était déjà contrôlée précédemment ou lorsque le Groupe vend une part d'une participation dans une filiale sans perdre le contrôle, le goodwill reconnu au moment de l'acquisition du contrôle n'est pas influencé. La transaction avec les intérêts minoritaires influence les résultats reportés du Groupe.

Devises étrangères

Les transactions en devises étrangères sont comptabilisées au taux de change d'application à la date de transaction. Les actifs et passifs monétaires en devises étrangères sont évalués au cours de clôture d'application à la date du bilan. Les fluctuations des taux de change qui résultent de transactions en devises étrangères et de la conversion d'actifs et passifs monétaires en devises étrangères sont comptabilisées dans le compte de résultats, pour la période au cours de laquelle ces fluctuations ont lieu. Les actifs et passifs non monétaires en devises étrangères sont convertis au taux de change d'application à la date de transaction.

Résultats immobiliers

Les revenus sont évalués à la juste valeur du montant perçu ou pour lequel un droit a été obtenu. Les revenus ne sont comptabilisés que s'il est probable que les avantages économiques seront affectés à l'entité et pourront être définis avec suffisamment de certitude.

Les revenus locatifs, les paiements reçus dans le cadre de leasings opérationnels et les autres revenus et charges sont comptabilisés de façon linéaire dans le compte de résultats, dans les périodes auxquelles ils se rapportent. Les réductions et avantages locatifs (incentives) sont répartis sur la période allant de la prise d'effet du contrat de location à la première possibilité de résiliation d'un contrat.

Les indemnités payées par les locataires pour la résiliation anticipée d'un contrat de bail sont comptabilisées immédiatement en résultat dans la période au cours de laquelle elles sont acquises définitivement.

Charges immobilières et frais généraux

Les charges sont évaluées à la juste valeur du montant versé ou dû et sont comptabilisées dans le compte de résultats, dans les périodes auxquelles elles se rapportent.

Résultats de la vente et variations de la juste valeur des immeubles de placement

Le résultat de la vente des immeubles de placement correspond à la différence entre le prix de vente et la valeur comptable (c'est-à-dire la juste valeur déterminée par l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent), après déduction des frais de vente.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement correspondent à la différence entre la valeur comptable actuelle et la juste valeur précédente (telle qu'évaluée par l'expert immobilier indépendant). Telle comparaison est effectuée au moins quatre fois par an pour l'ensemble du portefeuille des immeubles de placement. Les mouvements de la juste valeur du bien immobilier sont comptabilisés dans le compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils apparaissent.

Résultat financier

Le résultat financier se compose des charges d'intérêt sur les prêts et les frais de financement additionnels, après déduction des produits des placements.

Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat de l'exercice comprennent les impôts exigibles et différés relatifs à l'exercice et aux exercices précédents ainsi que l'exit tax due. La charge fiscale est comptabilisée dans le compte de résultats sauf si elle a trait à des éléments comptabilisés immédiatement dans les capitaux propres. Dans ce cas, l'impôt est également imputé dans les capitaux propres.

Pour le calcul de l'impôt sur le bénéfice imposable de l'exercice, les taux d'imposition en vigueur lors de la clôture sont utilisés.

Les précomptes sur le dividende sont comptabilisés dans les capitaux propres comme une partie du dividende jusqu'au moment où il est mis en paiement.

L'exit tax, due par les sociétés reprises par la société immobilière réglementée, vient en déduction de la plus-value de réévaluation constatée lors de la fusion et est comptabilisée au passif.

Les créances et obligations fiscales sont évaluées au taux de l'impôt d'application pour la période à laquelle elles se rapportent.

Les créances et obligations fiscales différées sont comptabilisées sur la base de la méthode de dette ('liability method') pour toutes les différences temporaires entre la base imposable et la valeur comptable à des fins de reporting financier, et ce tant pour les actifs que pour les passifs. Les créances fiscales différées ne sont reconnues que si des bénéfices imposables sont attendus, contre lesquels la créance fiscale différée peut être écoulee.

Résultat ordinaire net et résultat net dilué par action

Le résultat ordinaire net par action est calculé en divisant le résultat net qui résulte du compte de résultats par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires émises (autrement dit le nombre total d'actions émises diminué des actions propres) pendant l'exercice.

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le résultat net qui revient aux actionnaires ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions émises sont adaptés en fonction de l'impact des actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût, moins le cumul éventuel des amortissements et des pertes de valeur particulières, lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs attribuables à l'actif iront à l'entité et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Les immobilisations incorporelles font l'objet d'un amortissement linéaire sur leur durée d'utilité attendue. Les périodes d'amortissement sont réexaminées au moins à la clôture de chaque exercice.

Immeubles de placement

Définition

Les immeubles de placement comprennent tous immeubles et terrains prêts à être loués et qui génèrent (entièrement ou partiellement) des revenus locatifs, y compris les immeubles dont une partie limitée est utilisée pour utilisation personnelle.

Comptabilisation initiale et évaluation

La comptabilisation initiale au bilan s'effectue à la valeur d'acquisition y compris les coûts de transaction tels que les honoraires professionnels, les services légaux, les droits d'enregistrement et autres taxes de transfert. L'exit tax, due par les sociétés absorbées par la société immobilière, fait également partie de la valeur d'acquisition.

Les commissions relatives aux achats d'immeubles sont considérées comme des frais supplémentaires de ces achats, et ajoutées à la valeur d'acquisition.

Si l'immobilier est obtenu par l'acquisition des actions d'une société immobilière, par l'apport en nature d'un immeuble contre l'émission d'actions nouvelles ou la fusion par absorption d'une société immobilière, les frais de l'acte, les frais d'audit et de conseil, les indemnités de emploi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et les autres frais de fusion sont également portés à l'actif.

Dépenses ultérieures

Les dépenses pour travaux à des immeubles de placement sont à charge du profit ou de la perte de l'exercice si les dépenses n'ont aucun effet positif sur les avantages économiques futurs attendus et sont portées à l'actif si les avantages économiques attendus qui en résultent pour l'entité augmentent.

Quatre types de dépenses ultérieures relatives aux immeubles de placement sont distinguées: les frais d'entretien et de réparation, les frais de remise en état, les travaux de rénovation et les avantages locatifs.

- **Frais d'entretien et de réparation**

Ce sont les dépenses qui n'augmentent pas les avantages économiques futurs attendus de l'immeuble et sont par conséquent intégralement à charge du compte de résultat à la rubrique "Frais techniques".

- **Frais de remise en état**

Ce sont les dépenses entraînées par le départ d'un locataire (par exemple la suppression de cloisons, le renouvellement de moquettes, etc.). Ces frais viennent à charge du compte de résultats à la rubrique "Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état". Le locataire qui quitte les lieux a souvent payé une indemnité afin de remettre (partiellement) l'immeuble dans son état initial.

- **Travaux de rénovation**

Ce sont les dépenses résultant de travaux occasionnels qui augmentent sensiblement les avantages économiques attendus de l'immeuble (par exemple: l'installation d'une climatisation ou la création de places de parking supplémentaires). Les coûts directement attribuables à ces travaux, tels que les matériaux, les travaux d'entrepreneurs, les études techniques et les honoraires d'architectes, sont par conséquent portés à l'actif.

- **Avantages locatifs**

Ceux-ci ont trait aux interventions que le propriétaire consent en faveur du locataire au niveau des travaux d'aménagement visant à convaincre le locataire de louer des espaces existants ou supplémentaires. A titre d'exemple, l'aménagement de bureaux, une publicité sur le toit, la création d'espaces sociaux supplémentaires. Ces frais sont répartis sur la période qui s'étend du début du contrat de bail jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation du contrat de bail et sont comptabilisés en déduction des revenus locatifs.

Evaluation après comptabilisation initiale

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués par les experts immobiliers indépendants à la valeur d'investissement. Les immeubles de placement sont évalués trimestriellement sur base de la valeur au comptant des loyers sur le marché et/ou des revenus locatifs effectifs, le cas échéant après déduction de charges liées conformément aux International Valuation Standards 2001, rédigés par l'International Valuation Standards Committee.

Les évaluations sont effectuées en actualisant le loyer annuel net reçu des locataires en déduisant les frais y afférents. L'actualisation est effectuée sur la base du facteur de rendement, qui varie en fonction du risque inhérent à l'immeuble concerné.

Les immeubles de placement sont, conformément à IAS 40, repris au bilan à la juste valeur. Cette valeur correspond au montant contre lequel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leur accord, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

L'association belge des Assets Managers (BEAMA) a publié le 8 février 2006 un communiqué concernant l'importance de ces droits d'enregistrement. (voir www.beama.be - publications – communiqués de presse: "Première application des règles comptables IFRS").

Un groupe d'experts immobiliers indépendants, qui procède à la détermination périodique de la valeur des immeubles des SIR, a jugé que pour les transactions concernant des immeubles situés en Belgique, ayant une valeur globale inférieure à € 2,5 millions, il fallait tenir compte de droits d'enregistrement allant de 10,0% à 12,5% suivant la région où se trouve l'immeuble.

Pour les transactions concernant des immeubles d'une valeur globale supérieure à € 2,5 millions et vu l'éventail des méthodes de transfert de propriété utilisées en Belgique, les mêmes experts ont estimé - à partir d'un échantillon représentatif de 220 transactions réalisées sur le marché entre 2002 et 2005 représentant un total de € 6,0 milliards - la moyenne pondérée de ces droits à 2,5%.

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions).

La différence entre la juste valeur de l'immobilier et la valeur d'investissement de l'immobilier telle que fixée par les experts immobiliers indépendants, est comptabilisée dans le poste "Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" dans les capitaux propres.

Les pertes ou profits qui résultent d'une modification de la juste valeur d'un immeuble de placement sont comptabilisés dans le compte de résultats relatif à la période au cours de laquelle elles/ils apparaissent et sont lors de l'affectation des bénéfices reportés aux réserves.

Les immeubles à usage personnel sont comptabilisés dans le bilan à la juste valeur si une partie limitée seulement est occupée par l'entité, à des fins d'utilisation personnelle. Dans le cas contraire, l'immeuble est classé dans la rubrique "Autres immobilisations corporelles".

Sortie d'un immeuble de placement

Les commissions payées à des courtiers dans le cadre d'un mandat de vente sont à charge de la perte ou du profit réalisé sur la vente.

Les pertes ou profits réalisés sur la vente d'un immeuble de placement sont comptabilisés dans le compte de résultats pour la période sous revue, sous la rubrique "Résultat sur vente des immeubles de placement" et sont, lors de la distribution du résultat, imputés aux réserves.

Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs détenus en vue de la vente se rapportent à des biens immobiliers dont la valeur comptable sera réalisée lors de transaction de vente et non par son utilisation prolongée. Les immeubles détenus en vue de la vente sont évalués conformément IAS 40 à la juste valeur.

Autres immobilisations corporelles

Définition

Les actifs non courants sous contrôle de l'entité qui ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement sont classés comme "Autres immobilisations corporelles".

Evaluation

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées initialement à leur coût, et évaluées ensuite conformément au modèle du coût.

Les frais accessoires sont uniquement inscrits à l'actif lorsque les avantages économiques futurs relatifs à l'immobilisation corporelle augmentent.

Amortissements et pertes de valeur particulières

Les autres immobilisations corporelles sont amorties sur base du mode linéaire. L'amortissement prend cours lorsque l'actif est prêt à l'usage, tel que prévu par la direction. Les pourcentages suivants sont applicables sur base annuelle:

- installations, machines et outillage 20%
- mobilier et matériel roulant 25%
- matériel informatique 33%
- biens immeubles à usage personnel:
 - terrains 0%
 - immeubles 5%
- autres immobilisations corporelles 16%

S'il existe des indications montrant qu'un actif a subi une perte de valeur particulière, la valeur comptable est comparée à la valeur recouvrable. Si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable, une perte de valeur particulière est comptabilisée.

Sortie et mise hors service

Au moment de la vente ou de la mise hors service d'immobilisations corporelles, la valeur comptable n'est plus comptabilisée dans le bilan, et le profit ou la perte est comptabilisé(e) dans le compte de résultats.

Pertes de valeur

La valeur comptable des actifs de l'entreprise est analysée périodiquement afin d'examiner si des dépréciations sont à envisager. Les pertes de valeur particulières sont comptabilisées dans le compte de résultats si la valeur comptable de l'actif est supérieure à la valeur recouvrable.

Instruments financiers

Créances commerciales

Les créances commerciales sont comptabilisées initialement à la juste valeur, et sont ensuite évaluées au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif. Les pertes de valeur particulières adaptées sont comptabilisées dans le compte de résultats pour les montants estimés non réalisables s'il y a des indications objectives qu'une perte de valeur particulière est apparue. Le montant de la perte est déterminé comme étant la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur au comptant des flux de trésorerie futurs estimés, rendus liquides au taux d'intérêt effectif d'origine après comptabilisation initiale.

Investissements

Les investissements sont comptabilisés ou ne sont plus comptabilisés à la date de transaction si l'achat ou la vente de l'investissement est liée à un contrat dont les modalités imposent la livraison de l'actif dans le délai défini généralement par la réglementation ou par une convention sur le marché concerné. Ils sont comptabilisés initialement à la juste valeur, augmentée des frais de transactions directement attribuables.

Les titres de créances dont le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à la fin de l'échéance sont évalués au coût amorti à l'aide de la méthode de taux d'intérêt effectif et diminués de comptabilisations éventuelles suite aux pertes de valeur particulières afin de tenir compte des montants non réalisables. Telles pertes de valeur particulières sont reprises dans le compte de résultats uniquement s'il y a des indications objectives de pertes de valeur particulières. Les pertes de valeur particulières sont reprises pour les périodes ultérieures lorsque la hausse de la valeur réalisable peut être objectivement liée à un événement qui a eu lieu après la comptabilisation. La reprise ne peut être supérieure au coût amorti qui aurait été obtenu si la dépréciation particulière n'avait pas été comptabilisée.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les dépôts comptants exigibles directement et les placements courants extrêmement liquides qui peuvent être convertis en moyens financiers dont le montant est connu et qui ne présentent aucun risque matériel de perte de valeur.

Passifs financiers et capitaux propres

Les passifs financiers et les instruments de capitaux propres émis par le Groupe sont classés sur base de la réalité économique des accords contractuels et des définitions d'un passif financier en d'un instrument de capitaux propres. Un instrument de capitaux propres est tout contrat qui comprend un intérêt résiduel dans l'actif du Groupe, après déduction de tous les passifs. Les principes de reporting financier relatifs aux passifs financiers spécifiques et les instruments de capitaux propres sont décrits ci-dessous.

Prêts porteurs d'intérêt

Les prêts bancaires porteurs d'intérêt et les dépassements de crédit sont évalués initialement à la juste valeur et sont évalués ensuite au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif. Toute différence entre les rentrées (après frais de transaction) et le règlement et le remboursement d'un prêt est comptabilisée pour la durée du prêt selon les principes de reporting financier relatifs aux frais de financement qui sont appliqués par le Groupe.

Dettes commerciales

Les dettes commerciales sont évaluées initialement à la juste valeur et sont évaluées ensuite au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif.

Instruments de capitaux propres

Les instruments de capitaux propres émis par l'entreprise sont comptabilisés pour le montant des sommes reçues (après déduction des frais d'émission pouvant être affectés directement).

Dérivés

Le Groupe utilise des dérivés afin de limiter le risque relatif aux fluctuations défavorables des taux d'intérêt provenant des activités d'exploitation, financières et d'investissement. Le Groupe utilise ces instruments dans un but non spéculatif et ne détient pas des dérivés ou ne dépense pas des dérivés à des fins de négoce (trading).

Les dérivés sont comptabilisés initialement au coût et sont, après comptabilisation initiale, évalués à la juste valeur.

- **Dérivés qui ne peuvent être qualifiés comme couverture**

Certains dérivés ne se qualifient pas comme transactions de couverture. Les changements de la juste valeur de chaque dérivé qui ne se qualifie pas comme transaction de couverture sont comptabilisés directement dans le compte de résultats.

- **Comptabilité de couverture**

Le Groupe a désigné certains instruments de couverture comme de flux de trésorerie.

La part effective des variations de la juste valeur des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie sont comptabilisés dans le résultat global. La part non effective est comptabilisée dans le compte de résultats à la ligne "Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives – IAS 39)". Les montants qui étaient comptabilisés précédemment dans le résultat global et cumulés dans les capitaux propres sont reclassés vers le compte de résultats lorsque l'élément couvert est comptabilisé dans le compte de résultats à la même ligne que l'élément de couverture comptabilisé. Si la couverture de flux de trésorerie d'un engagement fixe ou d'une transaction future prévue mène à la comptabilisation d'un actif non financier ou d'un passif non financier, quand l'actif ou le passif est comptabilisé, les profits et pertes de l'instrument financier dérivé qui étaient traités précédemment comme capitaux propres, sont comptabilisés dans l'évaluation initiale de l'actif ou du passif.

La comptabilité de couverture est arrêtée lorsque le Groupe annule la relation de couverture, vend ou met fin ou exerce l'instrument de couverture, ou lorsque la relation de couverture ne remplit plus les conditions de comptabilité de couverture. Les profits et pertes cumulés en capitaux propres restent dans les capitaux propres tant que la future transaction est probable et sont repris au compte de résultats lorsque la future transaction est finalement réalisée. Lorsque la future transaction n'est plus attendue, le profit ou la perte sont cumulés en capitaux propres et comptabilisés immédiatement dans le compte de résultats.

Actions propres

Si les actions propres sont rachetées, ce montant, y compris les frais imputables directement, est comptabilisé en déduction des capitaux propres.

Provisions

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Le montant comptabilisé dans la provision est la meilleure estimation des dépenses nécessaires au règlement du passif existant à la date de clôture.

Les provisions sont uniquement comptabilisées lorsqu'un passif existant (juridiquement exécutoire ou implicite) apparaît, résultant d'événements passés, qui mènera probablement à une sortie de ressources et duquel le montant du passif peut être évalué de façon fiable.

Indemnité de départ

Les contributions au contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" sont comptabilisées comme charge de la période de reporting au cours de laquelle les prestations y afférentes sont effectuées par les employés.

Distribution de dividendes

Les dividendes font parties des réserves jusqu'à ce l'assemblée générale des actionnaires attribue les dividendes. Par conséquent, les dividendes sont comptabilisés comme passif dans les comptes annuels de la période au cours de laquelle la distribution de dividendes est approuvée par l'assemblée générale des actionnaires.

Événements postérieurs à la période du reporting

Les événements postérieurs à la période du reporting sont les faits, favorables et défavorables, qui se produisent entre la date du bilan et la date à laquelle les comptes annuels sont approuvés pour publication. Pour les événements procurant des informations sur la situation réelle à la date du bilan, le résultat est traité au compte de résultats.

Évaluations significatives et principales sources d'incertitudes relatives aux évaluations

Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement d'Interinvest Offices & Warehouses est évaluée trimestriellement par les experts immobiliers indépendants. Cette évaluation

par les experts immobiliers est destinée à déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des immeubles en question. Les experts immobiliers utilisent les principes décrits au chapitre "Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers" dans le Rapport immobilier et à la "Note 14. Actifs non courants: immeubles de placement" du Rapport financier. Le portefeuille immobilier est comptabilisé dans les comptes annuels consolidés à la juste valeur telle que déterminée par les experts immobiliers.

Dérivés financiers

La juste valeur des dérivés financiers d'Interinvest Offices & Warehouses est évaluée trimestriellement par l'institution financière émettrice. Une ample description est donnée à la "Note 20. Instruments financiers" du Rapport financier.

Litiges

La société est, et peut à l'avenir, être impliquée dans des procédures judiciaires. Au 31 décembre 2014 Interinvest Offices & Warehouses est impliquée dans une procédure auprès de Tribunal de Première Instance, chambre fiscale, ainsi que dans des procédures de réclamations vis-à-vis du directeur régional du centre de contrôle des grandes entreprises concernant l'imputation de l'exit tax de l'année d'imposition 1999 spéciale (voir "Note 26. Passifs conditionnels" du Rapport financier). La société estime que cette procédure n'aura pas de répercussion importante sur les résultats de la société.

Note 3. Information segmentée

Par segment d'activité

Les deux segments d'activités comprennent les activités suivantes:

- la catégorie "bureaux" comprend les biens immobiliers loués à des fins professionnelles aux entreprises en tant qu'espaces de bureaux

- la catégorie "immeubles logistiques" concerne les immeubles ayant une fonction logistique, les entrepôts et les immeubles high-tech.

La catégorie "corporate" comprend tous les frais fixes non attribuables à un segment qui sont supportés au niveau du Groupe.

Compte de résultats par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ en milliers €	Bureaux		Immeubles logistiques		Corporate		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Revenus locatifs	24.510	24.502	15.527	15.412			40.037	39.914
Charges relatives à la location	-3	58	-19	-54			-22	4
RÉSULTAT LOCATIF NET	24.507	24.560	15.508	15.358			40.015	39.918
Revenus et charges relatifs à la gestion immobilière	819	787	78	285			897	1.072
RÉSULTAT IMMOBILIER	25.326	25.347	15.586	15.643			40.912	40.990
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	22.192	22.579	14.287	14.361	-1.591	-1.335	34.888	35.605
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	0	-589	1.947			-589	1.947
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6.971	-15.048	1.773	20.513			-5.198	5.465
Autre résultat sur portefeuille	-266	15	-350	414			-616	429
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	14.955	7.546	15.121	37.235	-1.591	-1.335	28.485	43.446
Résultat financier					-12.159	-8.838	-12.159	-8.838
Impôts					-36	-27	-36	-27
RÉSULTAT NET	14.955	7.546	15.121	37.235	-13.786	-10.200	16.290	34.581

Pour la description de la répartition des risques selon les locataires par segment il est référé au Rapport immobilier.

Chiffres clés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ en milliers €	Bureaux		Immeubles logistiques		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Juste valeur des biens immobiliers	332.966	337.503	276.510	243.206	609.476	580.709
Investissements au cours de l'exercice (juste valeur)	2.434	697	34.158	5.669	36.592	6.366
Désinvestissements au cours de l'exercice (juste valeur)	0	0	2.627	12.402	2.627	12.402
Valeur d'investissement des biens immobiliers	341.290	345.940	283.423	249.286	624.713	595.226
Surface locative totale (m ²)	229.669	229.669	444.487	374.759	674.156	604.428
Taux d'occupation (%)	83%	82%	91%	91%	87%	86%

Note 4. Résultat immobilier

Revenus locatifs

en milliers €	2014	2013
Loyers	43.273	43.390
Réductions de loyer	-2.822	-2.728
Périodes de gratuité locative	-489	-700
Avantages locatifs ('incentives')	-53	-108
Indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail	128	60
Total des revenus locatifs	40.037	39.914

Les revenus locatifs comprennent les loyers, les revenus des contrats de leasing opérationnel et les revenus qui s'y rapportent directement, comme les garanties locatives octroyées par des promoteurs et les indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail, moins les réductions de loyer et les avantages locatifs octroyés (incentives). Les réductions de loyer et les avantages locatifs sont répartis sur la période allant de l'entrée en vigueur du contrat de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation du contrat de bail par le locataire.

Les revenus locatifs d'Interinvest Offices & Warehouses sont répartis sur 185 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires qui représentent 47% (49% en 2013) des loyers annuels sont souvent des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font souvent partie de compagnies internationales. Le locataire principal, appartenant au segment des bureaux, représente 8% des loyers annuels au 31 décembre 2014 (9% en 2013). En 2014, il y a 5 locataires dont le loyer annuel sur base individuelle représente plus de 5% de l'ensemble des loyers annuels d'Interinvest Offices & Warehouses (5 locataires en 2013).

L'augmentation des revenus locatifs de € 0,1 million ou environ 0,3 % en 2014 par rapport à l'exercice 2013 (€ 39,9 millions) provient principalement de

l'augmentation des revenus locatifs du portefeuille logistique. Les revenus locatifs du portefeuille de bureaux sont restés stables en 2014

Lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail au cours de l'exercice 2014 pour 8% de la valeur contractuelle, une gratuité locative d'un 1,1 mois en moyenne a été accordée. Pour l'exercice 2013 aucune période de gratuité de loyer n'avait été accordée. En 2014, des réductions de loyer ont été accordées pour 81% des nouveaux contrats de bail (27% en 2013) représentant 12% en moyenne des revenus locatifs annuels (16% en 2013). En outre, il est dans l'ensemble stipulé que le locataire doit rembourser entièrement ou partiellement la période de gratuité locative ou les réductions de loyer s'il devait résilier le contrat à la première échéance du contrat de bail.

Au cours de l'exercice 2014, lors de l'extension et/ou de la prolongation d'un contrat de bail une période de gratuité locative a été accordée pour 2% en moyenne de la valeur du contrat (4% en 2013). Cette période de gratuité locative comprend dans ce cas 0,5 mois en moyenne par an pour la durée du contrat de bail (0,4 mois 2013).

Au cours de l'exercice 2014, lors de l'extension et/ou la prolongation d'un contrat de bail une réduction de loyer a été accordée pour 90% en moyenne de la valeur du contrat (9% en 2013) d'environ 8% (10% en 2013).

Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

La valeur au comptant des futurs revenus locatifs minimaux jusqu'à la première échéance des contrats ne pouvant être résiliés, a les délais de paiement suivants:

en milliers €	2014	2013
Créances avec une échéance restante:		
Echéant dans l'année	41.267	38.831
Entre un et cinq ans	75.811	68.621
A plus de cinq ans	21.361	24.038
Total des futurs revenus locatifs minimaux	138.439	131.490

L'augmentation des futurs revenus locatifs minimaux de € 7 millions par rapport au 31 décembre 2013 provient pour € 3 millions de l'acquisition d'un immeuble semi-industriel à Opglabbeek et en 2014 la société a prolongé

les contrats de bail avec quelques locataires importants, telles que Hewlett-Packard Belgium à Malines, Nike Europe à Herentals, CEVA Logistics Belgium à Boom et Sofidel Benelux à Duffel.

Charges relatives à la location

en milliers €	2014	2013
Loyers à payer sur actifs loués et indemnités des baux emphytéotiques	-20	-21
Réductions de valeur sur créances commerciales	-2	-79
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	104
Total des charges relatives à la location	-22	4

Les charges relatives à la location se rapportent principalement aux réductions de valeur et reprises de réductions de valeur sur les créances commerciales qui sont comptabilisées dans le résultat si la valeur comptable

est supérieure à la valeur de réalisation estimée. Cette rubrique comprend également les charges pour la location par la société de terrains et immeubles aux locataires.

Récupération des charges immobilières

en milliers €	2014	2013
Indemnités reçues pour dégâts locatifs	379	645
Montants reçus des locataires pour la gestion des immeubles loués	603	624
Total de la récupération des charges immobilières	982	1.269

La récupération des charges immobilières se rapporte essentiellement à la prise en résultat des indemnités reçues des locataires pour les dégâts locatifs lorsqu'ils quittent les espaces loués, ainsi qu'aux montants que

le Groupe reçoit des locataires pour la gestion des immeubles loués et à la facturation des charges locatives aux locataires, comme démontré dans les tableaux suivants.

Facturation des charges locatives et taxes

Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués

en milliers €	2014	2013
Facturation de charges locatives assumées par le propriétaire	4.616	5.204
Facturation des précomptes et taxes sur immeubles loués	4.020	3.676
Total de la récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	8.636	8.880

Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués

en milliers €	2014	2013
Charges locatives assumées par le propriétaire	-4.616	-5.204
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-4.020	-3.676
Total des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-8.636	-8.880
Solde total des charges locatives et taxes récupérées	0	0

Les charges locatives et les taxes sur les immeubles loués et la récupération de ces charges se rapportent aux charges qui, selon la loi ou les usages, sont à charge du locataire ou du lessee.

Ces charges comprennent essentiellement le précompte immobilier, l'électricité, l'eau, le nettoyage, l'entretien des vitres et fenêtres, la maintenance technique, l'entretien des espaces verts, etc. Le propriétaire prend en charge

la gestion des immeubles (immeubles de bureaux) ou la donne en sous-traitance à des gestionnaires immobiliers externes (pour Mechelen Campus).

Le propriétaire portera ou ne portera pas en compte ces charges selon les clauses du contrat conclu avec le locataire. Le décompte se fait sur base semestrielle (à l'exception de quelques immeubles de bureaux dont le décompte se fait sur base trimestrielle). Au cours de l'exercice des acomptes sont facturés aux locataires.

Note 5. Charges immobilières

Frais techniques

en milliers €	2014	2013
Frais techniques récurrents	-999	-723
Entretien	-984	-710
Primes d'assurance	-15	-13
Frais techniques non récurrents	2	2
Sinistres	-81	-86
Indemnisations des sinistres par les assureurs	83	88
Total des frais techniques	-997	-721

Les frais techniques comprennent, entre autres, les frais d'entretien et les primes d'assurance. L'augmentation provient principalement du plus vaste programme d'entretien pour les immeubles logistiques de la société.

Les frais d'entretien qui peuvent être considérés comme rénovation d'un immeuble existant parce qu'ils impliquent une amélioration du rendement ou du loyer, ne sont pas comptabilisés comme frais mais sont activés.

Frais commerciaux

en milliers €	2014	2013
Commissions des agents immobiliers	-9	0
Publicité	-149	-106
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-51	-82
Total des frais commerciaux	-209	-188

Les frais commerciaux comprennent, entre autres, les commissions des agents immobiliers. Les commissions payées aux agents immobiliers après une période d'inoccupation sont activées, étant donné que les experts immobiliers, après une période d'inoccupation, réduisent les commissions estimées de la valeur estimée des biens immobiliers. Les commissions payées aux agents après une relocation immédiate, sans période d'inoccupation, ne sont pas activées et sont à charge du résultat étant donné que les experts immobiliers ne tiennent pas compte de ces commissions lors de leur évaluation.

Charges et taxes sur immeubles non loués

en milliers €	2014	2013
Frais d'inoccupation de l'exercice	-757	-809
Frais d'inoccupation de l'exercice précédent	91	83
Précompte immobilier sur l'inoccupation	-657	-656
Récupération du précompte immobilier sur l'inoccupation	552	605
Total des charges et taxes sur immeubles non loués	-771	-777

Les charges et taxes sur immeubles non loués restent quasiment stables au cours de l'exercice 2014 et s'élèvent à € 0,8 million. Les frais d'inoccupation représentent pour l'exercice 2014 environ 1,9% de l'ensemble des revenus locatifs de la société (1,9% en 2013).

Intervest Offices & Warehouses récupère en grande partie le précompte immobilier payé pour les parties inoccupées des immeubles au moyen de requêtes déposées auprès du Service flamand des Impôts.

Frais de gestion immobilière

en milliers €	2014	2013
Honoraires versés aux gérants externes	-15	-36
Frais de gestion interne du patrimoine	-2.391	-2.364
<i>Rémunération du personnel</i>	-1.611	-1.587
<i>Expert immobilier</i>	-156	-147
<i>Autres frais</i>	-624	-630
Total des frais de gestion immobilière	-2.406	-2.400

Les frais de gestion immobilière désignent les frais qui se rapportent à la gestion des immeubles. Ceux-ci comprennent les frais de personnel et les frais indirects de la direction et du personnel (tels que les frais de bureaux, les frais de fonctionnement, etc.) qui assument la gestion du portefeuille et des locations, ainsi que les amortissements et les réductions de valeur sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation pouvant être affectées à la gestion des biens immobiliers.

Autres charges immobilières

en milliers €	2014	2013
Charges incombant au propriétaire	-39	-67
Autres charges immobilières	-10	-37
Total des autres charges immobilières	-49	-104

Les charges incombant au propriétaire se rapportent aux dépenses qui sur base d'accords contractuels ou commerciaux avec les locataires sont à charge du Groupe. Ce sont en majeure partie des réductions pour le paiement des charges communes. Pour l'exercice

2014 ces interventions commerciales s'élevaient à environ € 39.000 sur base annuelle ou 0,1% de l'ensemble des revenus locatifs de la société (€ 67.000 ou environ 0,2% pour l'exercice 2013).

Note 6. Frais généraux

en milliers €	2014	2013
Impôt OPC	-265	-263
Honoraires du commissaire	-74	-78
Rémunération des administrateurs	-30	-30
Pourvoyeur de liquidité	-15	-15
Service financier	-26	-29
Rémunérations du personnel	-698	-558
Frais de conseil	-203	-17
Autres frais	-353	-253
Total des frais généraux	-1.664	-1.243

Les frais généraux désignent tous les frais liés à la gestion de la société, ainsi que les frais qui ne peuvent être imputés à la gestion des biens immobiliers. Ces charges d'exploitation incluent notamment les frais généraux administratifs, les coûts liés au personnel assumant la gestion de la société, les amortissements et les réductions de valeur sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation.

Les frais généraux s'élevaient à € 1,7 million et ont augmenté de € 0,5 million par rapport à 2013 (€ 1,2 million), principalement en raison de l'augmentation des frais de personnel due à la hausse de l'effectif, de l'augmentation des frais de conseils et de publication suite au changement de statut de la société en société immobilière réglementée.

Note 7. Remunérations du personnel

en milliers €	2014			2013		
	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion de la société	TOTAL	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion de la société	TOTAL
Rémunérations du personnel et des collaborateurs indépendants	1.302	433	1.735	1.300	319	1.619
Salaires et autres rémunérations payés dans les 12 mois	794	339	1.133	838	227	1.065
Pensions et rémunérations après départ	34	7	41	33	7	40
Sécurité sociale	210	44	254	221	47	268
Rémunérations variables	119	25	144	97	15	112
Indemnités de rupture	0	0	0	15	3	18
Autres charges	145	17	162	96	20	116
Rémunérations du comité de direction	309	265	573	287	239	526
Président comité de direction	104	104	208	97	97	194
<i>Rémunération fixe</i>	92	92	184	91	91	182
<i>Rémunération variable</i>	12	12	24	6	6	12
Autres membres du comité de direction	205	161	365	190	142	332
<i>Rémunération fixe</i>	185	119	304	180	108	288
<i>Rémunération variable</i>	20	24	44	10	18	28
<i>Obligations de pension</i>	0	17	17	0	16	16
Total rémunérations du personnel	1.611	698	2.308	1.587	558	2.145

Le nombre d'employés et de collaborateurs indépendants à la fin de l'année 2014, exprimé en équivalents temps plein, s'élève à 17 membres du personnel pour la gestion interne du patrimoine (16 en 2013) et à 6 membres du personnel pour la gestion de la société (5 en 2013). Le nombre de membres de la direction s'élève à 4, dont 1 non rémunéré.

En ce qui concerne le personnel fixe, les rémunérations, les gratifications supplémentaires, les indemnités de départ, les indemnités de licenciement et les indemnités de rupture sont régies par la loi sur les contrats de travail du 4 juillet 1978, la loi sur les congés annuels du 28 juin 1971, la commission paritaire de laquelle ressort l'entreprise et les CCT d'application comptabilisées dans le compte de résultats, pour la période à laquelle elles se rapportent.

Les pensions et rémunérations après la fin des prestations comprennent les pensions, les cotisations pour les assurances de groupe, les assurances vie et d'invalidité et les

assurances hospitalisation. Intervest Offices & Warehouses a conclu pour son personnel fixe un contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" (defined contribution plan) auprès d'une compagnie d'assurances externe. La société verse des cotisations à ce fonds qui est indépendant de la société. Un plan d'épargne pension avec règlement de cotisations définies est un plan dans le cadre duquel la société paie des primes fixes et n'est pas tenue par une obligation légale ou effective de verser des cotisations supplémentaires si le fonds devait disposer d'actifs insuffisants. Les cotisations du plan d'assurance sont financées par l'entreprise. Ce contrat d'assurance de groupe respecte la Loi Vandebroucke sur les pensions. Les obligations en matière de cotisations sont comptabilisées dans le compte de résultats au cours de la période concernée. Pour l'exercice 2014 ces cotisations s'élèvent à € 58.000 (€ 56.000 en 2013). La compagnie d'assurance a confirmé qu'au 31 décembre 2014 le déficit pour garantir le rendement minimum n'est pas matériel.



Note 8. Résultat sur ventes des immeubles de placement

en milliers €	2014	2013
Valeur d'acquisition	2.914	10.840
Plus-values accumulées et réductions de valeur particulières	-287	1.562
Valeur comptable (juste valeur)	2.627	12.402
Prix de vente	2.049	14.845
Frais de vente	-11	-496
Revenu net de la vente	2.038	14.349
Total du résultat sur ventes des immeubles de placement	-589	1.947

Intervest Offices & Warehouses a vendu en 2014 un immeuble semi-industriel non stratégique situé à Meer, Riyadhstraat, pour un montant de € 2 millions au locataire/utilisateur de l'immeuble. Il s'agit d'un petit immeuble semi-industriel comprenant un hall d'entreposage (7.431 m²) et une superficie de bureaux limitée (283 m²). Le prix de vente est inférieur d'environ 22% à la valeur comptable au 31 décembre 2013 qui s'élevait

à € 2,6 millions (juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant). Il s'agit d'une transaction soumise aux droits d'enregistrement. L'immeuble dont la qualité technique est inférieure à celle d'autres immeubles d'Intervest Offices & Warehouses et pour lequel de gros travaux d'entretien sont nécessaires à moyen terme ne représente que 0,5% de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la société.

Note 9. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

en milliers €	2014	2013
Variations positives des immeubles de placement	4.188	26.561
Variations négatives des immeubles de placement	-9.386	-21.096
Total des variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.198	5.465

En 2014, les variations de la juste valeur des immeubles de placement sont négatives et s'élevèrent à - € 5,2 millions en comparaison aux variations positives de € 5,5 millions en 2013. Les variations sont en 2014 l'effet combiné d'une baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux et d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique.

La baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux s'élève à € 7 millions ou 2,1% par rapport à la juste valeur du portefeuille de bureaux au 31 décembre 2013. Cette

baisse provient principalement de l'ajustement des rendements des bureaux ainsi que les travaux d'adaptation nécessaires aux installations HVAC dans les immeubles de bureaux pour remplacer les fluides réfrigérants comme le R22, étant donné l'usage fortement restreint à partir de 2015. Simultanément les prestations énergétiques des installations en question ont été optimisées.

L'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique s'élève à € 1,8 million ou 0,7% par rapport à la juste valeur du portefeuille logistique au 31 décembre 2013.

Note 10. Autre résultat sur portefeuille

en milliers €	2014	2013
Variations étalement des réductions locatives et concessions aux locataires	182	243
Prise en résultat des étalements futurs des réductions de loyer et des avantages locatifs octroyés aux locataires suite à la vente des immeubles de placement	2	186
Résultat sur portefeuille résultant des opérations de fusion et les opérations qui y sont assimilées	-800	0
Total autre résultat sur portefeuille	-616	429

L'autre résultat sur portefeuille comprend essentiellement les frais liés à l'acquisition du site logistique à Opglabbeek et à l'exit tax suite à la fusion de la SIR avec Duffel Real Estate, la filiale à 100%, le 22 décembre 2014.

Note 11. Charges d'intérêt nettes

en milliers €	2014	2013
Charges d'intérêt nettes à taux d'intérêt fixe	-8.753	-7.115
Charges d'intérêt nettes à taux d'intérêt variable	-3.103	-4.092
Total des charges d'intérêt nettes	-11.856	-11.207

En 2014, le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non-effectives - IAS 39)) s'élève en 2014 à - € 11,8 millions (- € 11,0 millions en 2013). L'augmentation des frais de financement de la société résulte principalement de l'émission d'un emprunt obligataire de € 60 millions en mars 2014 pour le refinancement de l'emprunt obligataire existant de € 75 millions qui vient à échéance en juin 2015 et qui sera remboursé.

L'utilisation moyenne des crédits de la société sur base annuelle a baissé d'environ € 10 millions en 2014 par rapport à 2013 en raison de la vente de l'immeuble semi-industriel à Kortenberg pour un montant de € 14 millions en mai 2013, partiellement investi dans les projets logistiques à Oevel et Wilrijk, et des adaptations nécessaires aux installations HVAC des immeubles de bureaux.

Charges d'intérêt nettes réparties selon la date d'échéance de la ligne de crédit

en milliers €	2014	2013
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières non courantes	-8.125	-9.311
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières courantes	-3.731	-1.896
Total des charges d'intérêt nettes	-11.856	-11.207

Le taux d'intérêt moyen total s'élève en 2014 à 4,1% y compris les marges bancaires en comparaison à 3,8% en 2013. Le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève en 2014 à 4,1% y compris les marges bancaires (4,1% en 2013). Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève en 2014 à 4,2% y compris les marges bancaires (2,8% en 2013).

Le futur cash-outflow (hypothétique) des charges d'intérêt pour 2014 des prêts utilisés au 31 décembre 2014 à taux d'intérêt fixe ou à taux d'intérêt variable au 31

décembre 2014 s'élève à € 10,2 millions (€ 10,5 millions en 2013), compte tenu du remboursement de l'emprunt obligataire en juin 2015.

Pour l'exercice 2014 l'effet sur le résultat d'exploitation distribuable d'une augmentation (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1%, comprend environ € 0,4 million en négatif (€ 0,9 million en 2013).

Note 12. Impôts

en milliers €	2014	2013
Impôt des sociétés	-36	-27
Total des impôts	-36	-27

Par la loi SIR (précédemment l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et l'Arrêté Royal du 10 avril 1995), le législateur a donné un statut fiscal favorable aux SIR. Si une société adopte le statut de SIR, ou si une société (ordinaire) fusionne avec une SIR, elle doit payer un impôt unique (exit tax). Ensuite la société immobilière

est uniquement soumise aux impôts sur des parties très spécifiques, telles que les "dépenses rejetées". Sur la majorité du bénéfice qui provient des locations et des plus-values sur les ventes des immeubles de placement, aucun impôt des sociétés n'est payé.

Note 13. Nombre d'actions et résultat par action

Mouvement du nombre d'actions

	2014	2013
Nombre d'actions au début de l'exercice	14.424.982	14.199.858
Nombre d'actions émises lors du dividende optionnel	352.360	225.124
Nombre d'actions émises lors de l'apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission ou une scission partielle (article 677 du Code des Sociétés)	1.366.564	0
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	16.143.906	14.424.982
Nombre d'actions copartageantes	14.777.342	14.424.982
Adaptations pour le calcul de la moyenne pondérée du nombre d'actions	-104.469	-89.305
Moyenne pondérée du nombre d'actions	14.672.873	14.335.677

Détermination du montant de la distribution obligatoire du dividende

Le montant qui peut être distribué est déterminé conformément à l'article 13 §1, sixième paragraphe de l'Arrêté Royal SIR et au Chapitre 4 de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR.

en milliers €	2014	2013
Résultat net selon les comptes annuels statutaires	16.257	34.581
Transactions de nature non cash-flow à adapter, comprises dans le résultat net:		
• Amortissements et reprises d'amortissements	132	167
• Réductions de valeur et reprises sur créances commerciales	2	-25
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	344	-2.166
• Résultat sur portefeuille	6.405	-7.841
Résultat corrigé pour la distribution obligatoire	23.140	24.716
Distribution obligatoire: 80%	18.512	19.773
Résultat d'exploitation distribuable (comptes annuels statutaires)	23.006	24.574
Résultat d'exploitation distribuable (comptes annuels consolidés)	23.038	24.574

Le résultat corrigé ne doit pas subir des adaptations pour d'éventuelles plus-values non exonérées sur les ventes des immeubles de placement ou pour les réductions des

dettes. Par conséquent, le résultat corrigé est égal au montant applicable pour la distribution obligatoire de 80% conformément à l'article 45,2° de la Loi SIR.

Calcul du résultat par action

	2014	2013
Résultat net (€ 000)	16.290	34.581
Moyenne pondérée du nombre d'actions	14.672.873	14.335.677
Résultat net ordinaire par action (€)	1,11	2,41
Résultat net dilué par action (€)	1,11	2,41
Résultat d'exploitation distribuable (comptes annuels statutaires) (€ 000)	23.006	24.574
Nombre d'actions copartageantes	14.777.342	14.424.982
Résultat d'exploitation distribuable par action (€)	1,56	1,70

Proposition dividende par action

Dans l'environnement compétitif actuel, il est essentiel qu'Intervest Offices & Warehouses puisse continuer à réaliser sa stratégie. Investir dans de la qualité et par conséquent dans la location des immeubles est fondamental pour l'exploitation à long terme du potentiel de valeur de la société. Intervest Offices & Warehouses a donc décidé qu'il est nécessaire de porter le taux de distribution à 90%, tout comme pour l'exercice 2013, de

sorte qu'il reste suffisamment de liquidités provenant des activités d'exploitation pour continuer à investir dans le portefeuille.

Sur base d'un taux de distribution de 90% du résultat d'exploitation distribuable statutaire un dividende brut par action de € 1,40 sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2014 par rapport à € 1,53 en 2013.

	2014	2013
Résultat d'exploitation distribuable par action (€)	1,56	1,70
Distribution de dividendes exprimée en pourcentage du résultat d'exploitation distribuable statutaire (%)	90%	90%
Dividende brut par action (€)	1,40	1,53
Rémunération du capital (€ 000)	20.688	22.070

Après la clôture de l'exercice, cette distribution de dividende a été proposée par le conseil d'administration. Celle-ci sera présentée à l'assemblée générale des actionnaires du 29 avril 2015. La distribution de dividendes n'a pas été reprise en tant que passif, conformément IAS 10, et n'a aucun effet sur l'imposition du bénéfice.

Détermination du montant conformément à l'article 617 du Code des Sociétés

Le montant tel que stipulé à l'article 617 du Code des Sociétés, du capital libéré ou si ce montant est supérieur du capital appelé, augmenté de toutes les réserves qui selon la loi ou les statuts ne peuvent être distribuées, est déterminé au Chapitre 4 de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR.

en milliers €	2014	2013
Eléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat		
Capital libéré	147.110	131.447
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	82.785	65.190
Réserve du solde positif des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers	79.379	71.552
Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-14.293	-14.307
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	-180
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-4.722	-6.888
Réserves légales	90	90
Résultat de l'exercice qui conformément au Chapitre I de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 doit être attribué aux réserves non distribuables		
Résultat sur portefeuille	-6.405	7.841
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couverture non effective - IAS 39)	-344	2.166
Total des capitaux propres non distribuables	283.600	256.911
Capitaux propres statutaires	314.134	286.521
Distribution du dividende envisagée	20.688	22.070
Nombre d'actions	14.777.342	14.424.982
Résultat d'exploitation distribuable par action	1,56	1,70
Capitaux propres après distribution du dividende	293.446	264.451
Réserve subsistant après distribution	9.846	7.540

En portant le pourcentage de distribution du dividende à 90%, un montant de € 1,40 par action est distribué pour l'exercice 2014 par rapport au résultat d'exploitation distribuable par action de € 1,56. La réserve restante après distribution augmente ainsi de € 2,3 millions par rapport à l'exercice précédent.

Note 14. Actifs non courants: immeubles de placement

Tableau des investissements et des revalorisations

en milliers €	2014			2013		
	Bureaux	Immobilier logistique	TOTAL	Bureaux	Immobilier logistique	TOTAL
Bilan au 1 janvier	337.503	243.206	580.709	351.854	229.426	581.280
Achats des immeubles de placement	0	33.033	33.033	0	0	0
Investissements dans des immeubles de placement existants	2.434	986	3.420	697	2.524	3.221
Extensions des immeubles de placement existants	0	139	139	0	3.145	3.145
Ventes des immeubles de placement	0	-2.627	-2.627	0	-12.402	-12.402
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6.971	1.773	-5.198	-15.048	20.513	5.465
Bilan 31 décembre	332.966	276.510	609.476	337.503	243.206	580.709
AUTRE INFORMATION						
Valeur d'investissement des biens immobiliers	341.290	283.423	624.713	345.940	249.286	595.226

La **juste valeur du portefeuille immobilier** a augmenté en 2014 d'environ € 29 millions et s'élève au 31 décembre 2014 à € 609 millions (€ 581 millions au 31 décembre 2013). En 2014, il est sous-entendu que la juste valeur du portefeuille immobilier a toutefois connu l'évolution suivante:

- d'une part, l'augmentation de la juste valeur du **portefeuille logistique** de € 33,3 millions ou 14% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2013, qui provient essentiellement de:
 - € 33,0 millions suite à l'acquisition du site logistique à Opglabbeek d'environ 77.000 m²
 - € 1,8 million suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant
 - € 1,1 million en raison d'investissements dans le portefeuille immobilier existant
 - € 2,7 millions suite à la vente d'un immeuble semi-industriel non stratégique situé à Meer
- d'autre part, la baisse de la juste valeur du **portefeuille de bureaux** de € 4,5 millions ou 1% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2013, qui provient principalement de:
 - € 7,0 millions résultant de la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier suite à l'ajustement des rendements de certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise et des nouveaux contrats de bail à des loyers moins élevés
 - € 2,5 millions d'investissements dans le portefeuille de bureaux existant pour les travaux d'adaptation nécessaires aux installations HVAC pour remplacer les fluides réfrigérants polluants comme le R22, étant donné l'usage fortement restreint à partir de 2015. Simultanément les prestations énergétiques des installations en question ont été optimisées.

Il est référé à la Note 9 pour l'explication relative aux variations de la juste valeur des immeubles de placement.

Au 31 décembre 2014 la société possède à Herentals sur son site Herentals Logistics 3 une réserve de terrains d'une superficie de 32.100 m² pour la future construction potentielle d'un bien immobilier neuf de haute qualité sous la forme d'un hall d'entreposage logistique d'une superficie d'environ 19.000 m², pouvant être scindé.

Fin 2014 cette réserve de terrains a été évaluée comme terrains viabilisés avec permis.

Au 31 décembre 2014, aucun mandat hypothécaire n'a été accordé sur des immeubles de placement pour les prêts et facilités de crédit auprès des institutions financières. Pour la description de l'hypothèque légale inscrite sur l'immeuble logistique situé à Aartselaar, Dijkstraat pour garantir la dette fiscale due, il est référé à la Note 26.

IFRS 13

IFRS 13 est d'application pour les exercices comptables qui prennent cours le 1er janvier 2013 ou ultérieurement et introduit un cadre uniforme pour l'évaluation à la juste valeur et pour les informations à fournir concernant l'évaluation à la juste valeur où le principe de cette évaluation sur base d'autres normes IFRS est obligatoire ou autorisée. En outre, la juste valeur est spécifiquement déterminée comme le prix qui serait reçu lors de la vente d'un actif ou qui devrait être payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre les intervenants du marché à la date d'évaluation. L'obligation d'information à fournir en IFRS 13 concernant les évaluations à la juste valeur sert également de remplacement ou d'extension aux obligations des autres normes IFRS, dont IFRS 7 Instrument financiers: Informations à fournir.

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie:

- niveau 1: évaluation sur base des prix de marché cotés sur des marchés actifs
- niveau 2: valeurs basées sur de l'information observable directement ou indirectement (externe)
- niveau 3: évaluation complète ou partielle d'information non observable (externe)

Selon la classification d'IFRS 13 les immeubles de placement sont du niveau 3.

Evaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement de la société sont évalués chaque trimestre à la juste valeur par les experts immobiliers indépendants. La juste valeur est basée sur la valeur de marché (corrigée par conséquent de 2,5% pour les coûts d'achat comme décrit dans les "Principes de reporting financier - Immeubles de placement" - voir ci-dessus), c'est-à-dire le montant estimé pour lequel un immeuble de placement à la date d'évaluation peut être négocié entre un acheteur disposé à une transaction et un vendeur d'une transaction objective et rationnelle précédée d'une négociation approfondie où les parties sont bien informées et disposées à réaliser une transaction.

Lorsqu'il n'y a pas des prix de marché actuels disponibles sur un marché actif, les évaluations sont réalisées sur base d'un calcul du rendement brut, où les loyers de marché bruts sont capitalisés. Ces évaluations obtenues sont corrigées sur base de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce pour la période jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail actuels. Les réductions de loyers et les périodes de gratuité locative sont portées en compte. Pour les immeubles qui sont entièrement ou partiellement inoccupés, l'évaluation est calculée sur base de la valeur

locative estimée, déduction faite de l'inoccupation et des frais (frais locatifs, frais de publicité) pour les parties inoccupées.

Les rendements utilisés sont spécifiques pour le type de bien immobilier, l'emplacement, l'état d'entretien et les possibilités de location de chaque immeuble. La base pour déterminer des rendements est formée par des transactions similaires, complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles. Lors de la détermination de la valeur des transactions comparables sur le marché sont prises en considération.

Les rendements décrits dans le rapport immobilier sont calculés en divisant le loyer brut (théorique) du bien immobilier par la valeur d'investissement des immeubles de placement exprimée en pourcentage. Le rendement brut moyen de l'ensemble du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2014 à 8,6% (8,5% 31 décembre 2013).

Pour chaque immeuble, locataire et espaces inoccupés des hypothèses sont faites sur la possibilité de (re)louer, du nombre de mois d'inoccupation, des avantages locatifs et des frais de location.

Les principales hypothèses relatives à l'évaluation des immeubles de placements sont:

	2014	2013
Loyer de marché brut moyen par m² (€)		
Bureaux	142	142
Immobilier logistique	48	49
Rendement brut moyen en cas d'occupation totale (%)	8,6%	8,5%
Bureaux	9,6%	9,5%
Immobilier logistique	7,5%	7,3%
Rendement net moyen (%)	7,7%	7,7%
Bureaux	8,3%	8,4%
Immobilier logistique	6,8%	6,7%
Pourcentage d'inoccupation (%)	13,5%	14,5%

En cas d'une adaptation négative hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de la détermination de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la société (yield ou taux de capitalisation) de 1% (de 7,5% à 8,5% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 72 millions ou 12%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 53%. Dans le cas inverse une adaptation positive hypothétique de ce rendement utilisé de 1% (de 7,5% à 6,5% en moyenne), augmenterait la juste valeur des biens immobiliers de € 95 millions ou 16%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 40%.

En cas d'une baisse hypothétique des loyers actuels de la société (à rendement constant) de € 1 million (de € 46,6 millions à € 45,6 millions), la juste valeur des

biens immobiliers baisserait de € 13 millions ou 2%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 1% et s'élèverait à environ 48%. Dans le cas inverse une augmentation hypothétique des loyers actuels de la société (à rendement constant) de 1 million (de € 46,6 millions à € 47,6 millions), ferait augmenter la juste valeur des biens immobiliers de € 13 millions ou 2%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 1% et s'élèverait à environ 46%.

Il existe une corrélation entre l'évolution des loyers actuels et les rendements utilisés lors de l'évaluation de biens immobiliers. Ce n'est toutefois pas pris en considération dans l'analyse de sensibilité ci-dessus.

Processus d'évaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés sur base des rapports d'évaluation rédigés par des experts immobiliers indépendants. Ces rapports sont basés sur l'information fournie par la société et sur les suppositions et modèles d'évaluation utilisés par les experts immobiliers.

L'information qui est fournie par la société comprend les loyers actuels, les délais et conditions des contrats de bail, les charges, les investissements, etc. Ces informations proviennent du système financier et de gestion de la société et sont soumises au système de contrôle général en vigueur dans la société.

Les suppositions et modèles d'évaluation utilisés par les experts immobiliers se rapportent essentiellement à la situation de marché comme les rendements et le taux d'escompte. Ils sont basés sur leur jugement professionnel et l'observation du marché.

Pour une description détaillée de la méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers il est référé au chapitre "Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers" du Rapport immobilier.

L'information mise à disposition des experts immobiliers, ainsi que les suppositions et les modèles d'évaluation sont contrôlés par le business analyste de la société, ainsi que par la direction de la société. Cela comprend un contrôle des variations de la juste valeur au cours de la période en question.

Note 15. Actifs courants

Créances commerciales

en milliers €	2014	2013
Créances commerciales	568	495
Facturations anticipées des loyers	2.740	2.797
Factures à établir	464	369
Débiteurs douteux	409	443
Provision débiteurs douteux	-409	-443
Autres créances commerciales	89	139
Total des créances commerciales	3.861	3.800

Par un credit control stricte le crédit clients dû ne comprend que 4 jours.

Analyse d'ancienneté des créances commerciales

en milliers €	2014	2013
Créances < 30 jours	259	191
Créances 30-90 jours	117	63
Créances > 90 jours	192	241
Total des créances commerciales dues	568	495

Pour le suivi des risques débiteurs utilisé par Intervest Offices & Warehouses, il est référé à la description des Principaux facteurs de risques et des systèmes internes de contrôle et de gestion des risques.

Créances fiscales et autres actifs courants

en milliers €	2014	2013
Impôts des sociétés à récupérer	215	215
Exit tax à récupérer	459	459
Précompte mobilier à récupérer sur les bonus de liquidation suite aux fusions	878	878
Autres créances	103	102
Total des créances fiscales et autres actifs courants	1.655	1.654

Il est référé à la Note 26 pour le commentaire sur la situation fiscale du Groupe.

Comptes de régularisation

en milliers €	2014	2013
Précompte immobilier à récupérer	1.479	1.329
Autres frais à reporter	614	402
<i>Frais relatifs aux emprunts</i>	395	265
<i>Autres frais à reporter</i>	66	137
<i>Frais relatifs aux dossiers d'investissement</i>	153	0
Total des comptes de régularisation	2.093	1.731

Intervest Offices & Warehouses récupère en grande partie le précompte immobilier facturé pour les parties inoccupées des immeubles au moyen de requêtes déposées auprès du Service flamand des Impôts.

Note 16. Capitaux propres

Capital

Evolution du capital		Mouvement du capital	Total capital investi après l'opération	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions
Date	Opération	en milliers €	en milliers €	en unités	en unités
08.08.1996	Constitution	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Augmentation de capital par rapport en nature (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Augmentation de capital par incorporation de primes d'émission et réserves et réduction de capital par incorporation des pertes reportées	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Division des actions	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Augmentation de capital par apport en espèces	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusion par absorption des sociétés anonymes Catian, Innotech, Greenhill Campus et Mechelen pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusion par absorption des sociétés appartenant au Groupe VastNed	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Augmentation de capital par apport en nature (De Arend, Sky Building et Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre d'une offre	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusion avec Siref sa; échange de 111.384 actions Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusion par absorption des sociétés anonymes Apibi, Pakobi, PLC, MCC et Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusion par absorption des sociétés anonymes Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 et Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusion par absorption des sociétés anonymes Mechelen Campus 3 et Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusion par absorption de la société anonyme edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Augmentation de capital suite au dividende optionnel 2011	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Augmentation de capital suite au dividende optionnel 2012	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Augmentation de capital suite au dividende optionnel 2013	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission (article 677 Code des Sociétés)	12.453	147.110	1.366.564	16.143.906

Au 31 décembre 2014, le capital social s'élève à € 147.110.066,82 et est réparti en 16.143.906 actions libérées sans mention de la valeur nominale.

Capital autorisé

Il est expressément permis au conseil d'administration d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois d'un montant de € 126.728.870,79 par apport en numéraire ou en nature, le cas échéant, par l'incorporation de réserves ou de primes d'émission, conformément aux règles prescrites par le Code des Sociétés, par l'article 7 des statuts et l'article 26 de la Loi SIR.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 24 avril 2013, c'est-à-dire à compter du 26 juin 2013. Cette autorisation est valable jusqu'au 26 juin 2018. L'autorisation pour faire usage du capital autorisé comme moyen de défense lors d'une offre de reprise n'est, conformément à l'article 607, deuxième paragraphe du Code des Sociétés, valable que trois ans et expire le 26 juin 2016. Cette autorisation est renouvelable.

A chaque augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles à moins que

l'assemblée générale ne prenne elle-même ces décisions. Les augmentations de capital peuvent donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital, décidées par le conseil d'administration à la suite de la présente autorisation, contiennent une prime d'émission, le montant de cette prime d'émission doit être placé sur un compte indisponible spécial, appelé "primes d'émission", qui constitue comme le capital la garantie pour les tiers et qui ne pourra être réduit ou supprimé sauf décision de l'assemblée générale qui se réunit conformément aux conditions de présence et de majorité prévues pour une diminution de capital, sous réserve de transformation en capital comme prévu ci-dessus.

En 2014, le conseil d'administration a utilisé le pouvoir qui lui est conféré d'exploiter les montants du capital autorisé pour l'émission d'actions dans le cadre du dividende optionnel par apport en nature en application de l'article 602 du Code des Sociétés.

Rachat d'actions propres

Conformément à l'article 9 des statuts, le conseil d'administration peut procéder au rachat d'actions propres par le biais de l'achat ou d'échange dans le cadre des limites légales autorisées, lorsque cet achat est nécessaire pour éviter à la société un grave et sérieux désavantage.

Cette autorisation est valable pour une période de trois ans, à compter de la publication aux Annexes de Moniteur Belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 24 avril 2013, i.e. à partir du 26 juin 2013. Cette autorisation est valable jusqu'au 26 juin 2016 et est renouvelable.

Augmentation de capital

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément aux articles 581 à 607 du Code des Sociétés, sous réserve de ce qui est mentionné ci-après concernant le droit de préemption.

En outre, la société devra se tenir aux dispositions relatives à l'émission publique d'actions prévues aux articles 26 et 27 de la Loi SIR.

En cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des Sociétés, le droit de préférence peut seulement être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes:

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique
4. la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux dispositions des articles 601 et 602 du Code des Sociétés. En outre, conformément à l'article 26 §2 de la Loi SIR, les conditions suivantes doivent être respectées:

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration, ou selon le cas, du gérant, visé à l'article 602 du Code des Sociétés, ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date pour l'application de la phrase précédente il est autorisé de déduire un montant du montant mentionné au point (b) du paragraphe précédent qui correspond à la part du dividende brut non distribué auxquelles les nouvelles actions n'octroieraient éventuellement aucun droit, à condition que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant à déduire du dividende cumulé dans son rapport spécial et précise les conditions spécifiques de l'opération dans son rapport financier annuel.

3. sauf si le prix d'émission ou le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois
4. le rapport visé au 1. doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier du bénéfice, de la valeur nette d'inventaire et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Ce qui précède ne s'applique pas lors de l'apport du droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Primes d'émission

Evolution des primes d'émission en milliers €		Augmentation de capital	Apport en numéraire	Valeur d'apport	Primes d'émission
Date	Opération				
05.02.99	Augmentation de capital par apport en espèces	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Règlement des pertes comptables suite à la fusion par absorption des sociétés appartenant au Groupe VastNed	0	0	0	-13.747
31.01.02	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre de l'offre	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	2.051	0	3.863	1.812
28.05.14	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	3.211	0	7.075	3.864
22.12.14	Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre de l'opération assimilée à une scission (article 677 du Code des Sociétés)	12.453	0	26.183	13.730
Total des primes d'émission					82.785

Le 22 décembre 2014 Intervest Offices & Warehouses a réalisé une augmentation de capital par l'apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission ou une scission partielle (art. 677 du Code des Sociétés). Le capital social a ainsi été augmenté de € 12.452.706,39 le portant de € 134.657.360,43 à € 147.110.066,82 par un apport en nature de la valeur d'apport nette convenue de € 26.183.370,00. En tant que rémunération pour l'apport en nature 1.366.564

actions nouvelles sans valeur nominale ont été émises, qui bénéficient des mêmes droits que les actions existantes et participent au résultat à partir du 1er janvier 2015. Le prix d'émission s'élève à € 19,16 par action et la différence entre le prix d'émission total d'un montant de € 26.183.370,00 et l'augmentation de capital à concurrence de € 12.452.706,39, soit un montant de € 13.730.663,61, est comptabilisé au compte du passif "Primes d'émission".

Réserves

Pour le mouvement des réserves au cours de l'exercice 2014 il est référé à l'aperçu de mutation des capitaux propres.

Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

en milliers €	2014	2013
Solde au terme de l'exercice précédent	-14.531	-14.613
Variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement	-296	167
Acquisitions des immeubles de placement de l'exercice précédent	0	-194
Vente des immeubles de placement de l'exercice précédent	310	109
Total de la réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-14.517	-14.531

La différence entre la juste valeur des biens immobiliers (conformément IAS 40) et la valeur d'investissement des biens immobiliers, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants, est comptabilisée dans cette rubrique.

Le transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement n'est plus effectué

à partir de l'exercice 2010 au cours de l'exercice mais uniquement après l'approbation de l'affectation du résultat par l'assemblée générale des actionnaires (en avril de l'exercice suivant). Etant donné qu'il s'agit d'un transfert au sein de deux postes des capitaux propres, cela n'a pas d'impact sur les capitaux propres de la société.

Woluwe Garden



Note 17. Provisions

en milliers €	2014	2013
Provisions courantes	172	172
Provision garanties locatives de la vente des immeubles de placement	172	172
Total des provisions	172	172

Les garanties locatives restantes provenant de la vente des immeubles de placement sont comptabilisées dans les provisions courantes.

Note 18. Passifs courants

Dettes commerciales et autres dettes courantes

en milliers €	2014	2013
Dettes commerciales	539	277
Acomptes reçus de locataires	1.062	225
Factures à recevoir	898	1.514
TVA à payer	113	314
Autres dettes courantes	1.044	591
Total des dettes commerciales et autres dettes courantes	3.656	2.921

Comptes de régularisation

en milliers €	2014	2013
Indemnités reçues pour remise en état	140	952
Passifs liés aux indemnités provenant de la rupture anticipée de contrats de bail	1.200	1.200
Autres charges à attribuer	5.266	3.774
Revenus locatifs facturés par anticipation	3.102	3.544
Autres revenus à reporter	1.073	1.197
Total des comptes de régularisation	10.781	10.667

Au 31 décembre 2014, les comptes de régularisation comprennent € 1,2 million de passifs se rapportant aux indemnités reçues suite à la résiliation anticipée des contrats de bail par Tibotec-Virco en 2010 à l'Intercity Business Park à Malines.

Les autres charges à attribuer comprennent, entre autres, les intérêts de l'emprunt obligataire qui sont dus le 29 juin 2015 ainsi que les intérêts qui sont dus le 1er avril 2015 pour l'emprunt obligataire émis en mars 2014.

La facturation anticipée des revenus locatifs pour le premier trimestre du prochain exercice s'élève à € 3,1 millions.

Note 19. Dettes financières non courantes et courantes

Il est référé au Rapport du comité de direction pour la description de la Structure financière de la société.

Répartition selon l'échéance des crédits utilisés

en milliers €	2014					2013				
	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans		
Etablissements de crédit: crédits utilisés	37.533	101.450	10.734	149.717	53%	61.712	142.200	4.267	208.179	74%
Emprunt obligataire	74.925	24.702	34.589	134.216	47%	0	74.775	0	74.775	26%
Location-financement	7	3	0	10	0%	8	9	0	17	0%
TOTAL	112.465	126.155	45.323	283.943	100%	61.720	216.984	4.267	282.971	100%
Pourcentage	40%	44%	16%	100%		22%	77%	1%	100%	

Garanties en matière de financement

Les conventions de crédit bancaires d'Interinvest Offices & Warehouses sont, en plus de l'exigence du maintien du statut de SIR, soumises au respect des ratios financiers imposés par la Loi SIR, qui sont surtout liés au niveau des dettes financières consolidées de la société ou à sa charge d'intérêt, à l'interdiction d'hypothéquer ou de donner en gage des immeubles de placement et au traitement pari passu des créanciers. Les ratios financiers limitent le montant qu'Interinvest Offices & Warehouses pourrait encore emprunter.

Pour le financement de la société aucune inscription hypothécaire n'a été prise, ni aucune procuration hypothécaire accordée au 31 décembre 2014.

Pour la majorité des financements les institutions de crédit exigent d'ordinaire une relation de couverture des taux d'intérêt de plus de 2 (voir description de la Structure financière dans le Rapport du comité de direction).

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2014. Si Interinvest Offices & Warehouses ne devait plus respecter ces ratios, les institutions financières pourraient exiger l'annulation, la renégociation, la résiliation ou le remboursement anticipé des conventions de financement de la société.

Brussels 7



Répartition selon l'échéance des lignes de crédit

en milliers €	2014					2013				
	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans		
Etablissements de crédit: crédits utilisés	37.533	101.450	10.734	149.717	40%	61.712	142.200	4.267	208.179	66%
Lignes de crédit non utilisées	50.479	40.200	0	90.679	24%	11.300	19.450	0	30.750	10%
Emprunt obligataire	74.925	24.702	34.589	134.216	36%	0	74.775	0	74.775	24%
TOTAL	162.937	166.352	45.323	374.612	100%	73.012	236.425	4.267	313.704	100%
Pourcentage	43%	45%	12%	100%		23%	76%	1%	100%	

Le tableau ci-dessus "Répartition selon l'échéance des lignes de crédit" comprend un montant de € 91 millions de lignes de crédit non utilisées (€ 31 millions au 31 décembre 2013). Celles-ci ne représentent pas une dette effective à la date de clôture mais sont uniquement une

dette potentielle sous forme d'une ligne de crédit disponible. Le pourcentage est calculé comme la relation de chaque composant par rapport à la somme des lignes de crédit utilisées, non-utilisées et à l'emprunt obligataire.

Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés auprès des établissements de crédit et de l'emprunt obligataire

en milliers €	2014		2013	
	Total	Pourcentage	Total	Pourcentage
Crédits à taux d'intérêt variable	42.717	15%	88.179	31%
Crédits à taux d'intérêt fixe ou couverts par des swaps de taux d'intérêt	241.216	85%	194.775	69%
TOTAL	283.933	100%	282.954	100%

Dans le tableau ci-dessus "Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés auprès des établissements de crédit et de l'emprunt obligataire" le pourcentage est calculé comme la relation de chaque composant par rapport au montant des lignes de crédits utilisés.

Caractéristiques des emprunts obligataires

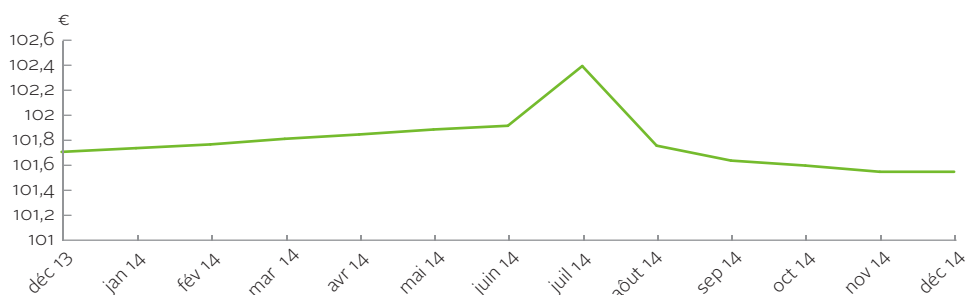
Emprunt obligataire public

En juin 2010, Intervest Offices & Warehouses a émis un emprunt obligataire sur le marché belge d'un montant de € 75 millions et d'une durée de 5 ans. Le prix d'émission a été fixé à 100,875 % de la valeur nominale des obligations assorti d'un coupon de 5,10 % brut payable

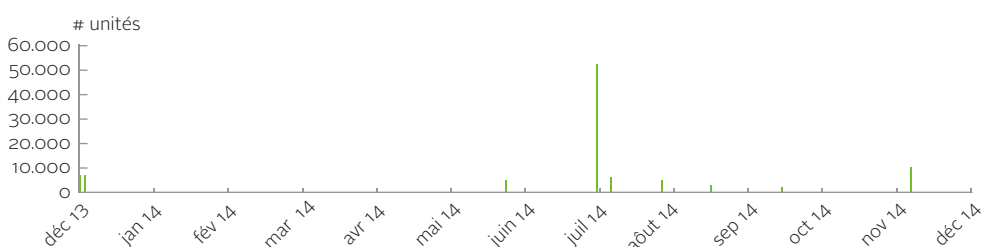
annuellement le 29 juin. Le rendement actuariel s'élève à 4,90 % brut (sur le prix d'émission de 100,875 %). L'emprunt obligataire est coté sur Euronext Brussels. L'emprunt obligataire est remboursable en juin 2015 à la valeur nominale de € 75 millions.

ISIN BE0002175413 (INTOFFI5,1%29JUN15)	2014	2013
Cours boursier (%)		
Cours boursier à la date de clôture	101,55	101,71
Cours boursier moyen	101,89	101,86
Cours boursier le plus élevé	102,50	102,51
Cours boursier le plus bas	101,55	101,25
Nombre de titres	75.000	75.000
Nombre de titres négociés (en milliers)	90	549

• Evolution du cours boursier de l'emprunt obligataire



• Volume traité de l'emprunt obligataire



Placement privé d'obligations de € 60 millions

Le 19 mars 2014 Intervest Offices & Warehouses a réalisé un placement privé d'obligations pour un montant total de € 60 millions. Les obligations ont une durée de respectivement 5 ans (€ 25 millions) et 7 ans (€ 35 millions) et viennent à échéance respectivement le 1er avril 2019 et le 1er avril 2021. Les obligations dont la date d'échéance est le 1er avril 2019 génèrent un

rendement brut annuel fixe de 3,430 %, les obligations dont la date d'échéance est le 1er avril 2021 un rendement brut annuel fixe de 4,057 %.

Le prix d'émission des obligations correspondait à leur valeur nominale, soit € 100.000. Les obligations ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels.

Note 20. Instruments financiers

Les principaux instruments financiers d'Interinvest Offices & Warehouses se composent de créances et de dettes financières et commerciales, de trésorerie et d'équivalents de trésorerie ainsi que d'instruments financiers du type swap de taux d'intérêt (IRS).

Résumé des instruments financiers				2014		2013	
en milliers €	Catégories	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
INSTRUMENTS FINANCIERS À L'ACTIF							
Actifs non courants							
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	15	15	15	15	
Actifs courants							
Créances commerciales	A	2	3.861	3.861	3.800	3.800	
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	1.655	1.655	1.654	1.654	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	1.259	1.259	691	691	
INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF							
Passifs non courants							
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	171.478	177.165	221.251	224.498	
Autres passifs financiers non courants	C	2	5.066	5.066	4.384	4.384	
Autres passifs non courants	A	2	618	618	536	536	
Passifs courants							
Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	112.465	113.811	61.720	61.720	
Autres passifs financiers courants	C	2	0	0	517	517	
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	3.656	3.656	2.921	2.921	
Autres passifs courants	A	2	187	187	173	173	

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

- A. actifs et passifs financiers (y compris les créances et prêts) détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- B. placements détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- C. actifs ou passifs, détenus à la juste valeur par le compte de résultats, sauf pour les instruments financiers déterminés comme instrument de couverture.

Les instruments financiers sont comptabilisés à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie des justes valeurs:

- niveau 1: évaluation sur base des prix cotés sur le marché sur les marchés actifs
- niveau 2: valeurs basées sur l'information directement ou indirectement (externe) observable
- niveau 3: évaluation basée entièrement ou partiellement sur l'information (externe) non observable.

Les instruments financiers d'Intervest Offices & Warehouses correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers du niveau 2 sont les suivantes:

- pour les rubriques "Autres passifs financiers non courants", "Autres passifs financiers courants" qui se rapportent aux swaps de taux d'intérêt, la juste valeur est déterminée au moyen de données observables, notamment les forward taux d'intérêt qui sont d'application sur les marchés actifs, fournis en général par les institutions financières.

- la juste valeur des autres actifs et passifs financiers du niveau 2 correspond quasiment à leur valeur comptable soit parce qu'ils ont une échéance à court terme (comme les créances commerciales et les dettes), soit parce qu'ils ont un taux d'intérêt variable
- lors du calcul de la juste valeur des dettes financières porteuses d'intérêt les dettes financières à taux d'intérêt fixe sont prises en considération, où les futurs cash-flows (taux d'intérêt et remboursement du capital) sont escomptés sur base d'un rendement conforme au marché. Les dettes financières à taux d'intérêt variable ou couvertes par un dérivé financier ne sont pas prises en considération.

Intervest Offices & Warehouses utilise des swaps de taux d'intérêt pour couvrir d'éventuelles modifications des charges d'intérêt d'une partie des dettes financières ayant un taux d'intérêt variable (Euribor à court terme). Les swaps de taux d'intérêts sont classés comme une couverture des flux de trésorerie où il est constaté si ces couvertures sont effectives ou non.

- La partie effective des changements de la juste valeur des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie est reprise dans le résultat global à la ligne "Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés comme couverture de flux de trésorerie". Sur ces swaps de taux d'intérêt, la comptabilité de couverture a par conséquent été appliquée, sur base de laquelle les mutations de valeur de ces swaps de taux d'intérêt sont reprises directement dans les capitaux propres et non comptabilisées dans le compte de résultats.
- La part non effective est comptabilisée dans le compte de résultats à la ligne "Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)" dans le résultat financier.

Houthalen



Juste valeur des dérivés financiers

Au 31 décembre 2014 la société possède les dérivés financiers suivants:

en milliers €	Début	Echéance	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur			
						Oui/Non	2014	2013	
1	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150%	10.000	Oui	0	-179	
2	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150%	10.000	Non	0	-179	
3	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300%	10.000	Non	0	-79	
4	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300%	10.000	Non	0	-80	
Autres passifs financiers courants								0	-517
5	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Non	-2.309	-2.646	
6	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Non	-422	-470	
7	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Non	-694	-612	
8	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425%	10.000	Non	-681	-600	
9	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	-480	-28	
10	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	-480	-28	
Autres passifs financiers non courants								-5.066	-4.384
Traitement comptable au 31 décembre:									
• Dans les capitaux propres: Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture est appliquée								0	-180
• Dans les capitaux propres: Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée								-4.722	-6.888
• Dans le compte de résultats: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)								-344	2.166
Total de la juste valeur des dérivés financiers								-5.066	-4.901

Au 31 décembre 2014, ces swaps de taux d'intérêt ont une valeur de marché négative de - € 5,0 millions (montant notionnel contractuel € 100 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par les établissements financiers émetteurs.

Au 31 décembre 2014, Intervest Offices & Warehouses ne classe aucun swap de taux d'intérêt comme une couverture de flux de trésorerie. Les fluctuations de valeur des swaps de taux d'intérêt existants sont traitées directement dans le compte de résultats.

Gestion des risques financiers

Les principaux risques financiers d'Intervest Offices & Warehouses sont les risques liés au financement, les risques liés à la liquidité et les risques liés aux taux d'intérêt.

Risques liés au financement

Pour la description de ces risques et de leur gestion il est référé au chapitre "Risques liés au financement" à la description des Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil d'administration.

Pour le financement des biens immobiliers Intervest Offices & Warehouses aspire toujours à une relation équilibrée entre les capitaux propres et les capitaux étrangers. En outre, Intervest Offices & Warehouses aspire par une fourniture d'information transparente, par des contacts réguliers avec les financiers et les actionnaires (potentiels) et par l'augmentation de la liquidité de l'action, de sauvegarder l'accès au marché des capitaux. Enfin par rapport aux financements à long terme, une répartition équilibrée des dates de refinancement et de la durée moyenne pondérée entre 3,5 et 5 ans est recherchée. Il peut y être dérogé temporairement si des circonstances de marché spécifiques l'exigent. Au 31 décembre 2014, la durée moyenne restante des conventions de crédit à long terme est 3,9 ans. Intervest Offices & Warehouses a également diversifié ses sources de financement en faisant appel à 6 institutions financières européennes et par l'émission d'emprunts obligataires.

Plus d'informations relative à la composition du portefeuille de crédits d'Intervest Offices & Warehouses peut être trouvée au chapitre "Structure financière" du rapport du Comité de direction ainsi qu'à la "Note 19. Dettes non courantes et courantes" du Rapport financier.

Risques liés à la liquidité

Pour la description de ces risques et de leur gestion il est référé au chapitre "Risques liés à la liquidité" à la description des Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil d'administration.

Les conventions de crédits bancaires d'Intervest Offices & Warehouses dépendent du respect des ratios financiers, qui sont surtout liés au niveau des dettes financières consolidées d'Intervest Offices & Warehouses ou de ses charges d'intérêt financières. Pour pouvoir faire usage de ces marges de crédit, il faut se conformer de façon continue aux conditions des facilités de crédit. Au 31 décembre 2013, la société dispose encore de € 91 millions de lignes de crédit non utilisées auprès de ses financiers pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité.

Plus d'informations relative à la composition du portefeuille de crédits d'Intervest Offices & Warehouses peut être trouvée au chapitre "Structure financière" du rapport du Comité de direction ainsi qu'à la "Note 19. Dettes financières non courantes et courantes" du Rapport financier.

Risques liés aux taux d'intérêt

Pour la description de ces risques et de leur gestion il est référé au chapitre "Risques liés aux taux d'intérêt" dans la description des Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil d'administration.

En raison du financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement dépend également du développement des taux d'intérêt. Afin de limiter ces risques lors de la composition du portefeuille de prêts, une relation d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux fixe est recherchée. En fonction du développement des taux d'intérêt une dérogation temporaire est possible. En outre, au sein des capitaux d'emprunt à long terme, une répartition équilibrée des dates de révision des taux d'intérêt et une durée de 3 ans au minimum est recherchée. Au 31 décembre 2014 les taux d'intérêt des crédits de la société sont fixés pour une durée moyenne restante de 2,9 ans.

Plus d'informations relative à la composition du portefeuille de crédits d'Intervest Offices & Warehouses peut être trouvée au chapitre "Structure financière" du Rapport du Comité de direction ainsi qu'à la "Note 19. Dettes non courantes et courantes" et "Note 11. Charges d'intérêt nettes" du Rapport financier.

Note 21. Calcul du taux d'endettement

en milliers €	Note	2014	2013
Dettes financières non courantes	19	171.478	221.251
Autres passifs non courants		618	536
Dettes financières courantes	19	112.465	61.720
Dettes commerciales et autres dettes courantes	18	3.656	2.921
Autres passifs courants	18	187	173
Total du passif pour le calcul du taux d'endettement		288.404	286.601
Total de l'actif		618.590	588.862
Taux d'endettement		46,6%	48,7%

Pour plus d'informations concernant l'évolution du taux d'endettement il est référé au commentaire relatif à la Structure financière dans le Rapport du Comité de direction.

Note 22. Parties liées

Les parties liées avec lesquelles la société traite sont ses actionnaires NSI sa et les entreprises liées, ainsi que ses filiales (voir Note 23) et ses administrateurs et membres de la direction.

Relation avec les entreprises liées de NSI sa

en milliers €	2014	2013
Intérêts payés sur le compte courant	5	5

Administrateurs et membres de la direction

La rémunération des administrateurs et des membres de la direction est reprise dans les rubriques "Frais de gestion immobilière" et "Frais généraux" (voir Notes 5 et

6). Pour plus de détails concernant la composition de la rémunération des membres de la direction il est référé à la "Note 7 - Rémunérations du personnel".

en milliers €	2014	2013
Administrateurs	61	61
Membres de la direction	574	526
Total	635	587

Les administrateurs et membres de la direction ne reçoivent pas des avantages supplémentaires à charge de la société.

Note 23. Liste des entreprises consolidées

Les sociétés mentionnées ci-dessous sont consolidées selon la méthode de la consolidation intégrale:

Nom de l'entreprise	Adresse	Numéro d'entreprise	Part détenue du capital (en %)	Intérêts minoritaires (en milliers €)	
				2014	2013
Aartselaar Business Center sa	Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem	BE 0466.516.748	99,00%	1	1
Mechelen Business Center sa	Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem	BE 0467.009.765	99,00%	33	35
Mechelen Research Park sa	Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem	BE 0465.087.680	99,90%	1	1
Total des intérêts minoritaires				35	37

Note 24. Fusions et operation assimilées

Nom de l'entreprise reprise	Numéro d'entreprise	Type	Date	Pourcentage actions acquises	Nombre d'actions nouvelles	Juste valeur des actions émises
Duffel Real Estate sa	0464.415.115	Fusion	22.12.2014	100%	0	0
Scission partielle de Machiels Real Estate sa	0421.095.113	Opération assimilée à une scission ou scission partielle (article 677 du Code des Sociétés)	22.12.2014	Pas d'application	1.366.564	26.183.370
Total					1.366.564	26.183.370

Note 25. Honoraires du commissaire et des entités liées au commissaire

en milliers €	2014	2013
Hors TVA		
Rémunération du commissaire	67	73
Rémunération pour des travaux exceptionnels ou des missions particulières exécutés au sein de la société par le commissaire concernant:		
D'autres missions de contrôle	20	4
Des missions de conseil fiscal	0	0
D'autres missions en dehors des missions de révision	105 ²⁹	0
La rémunération pour des travaux exceptionnels ou des missions particulières exécutées au sein de la société par des personnes liées au commissaire	0	0
Total des honoraires du commissaire et des entités liées au commissaire	192	77

Note 26. Droits et obligations conditionnels

Impositions contestées

Par la Loi SIR (anciennement l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et l'Arrêté Royal du 10 avril 1995) le législateur a accordé un statut fiscal favorable aux SIR. Si une société passe du statut SIR ou si une société (ordinaire) fusionne avec une SIR, elle doit payer une taxe unique (exit tax). Ensuite la SIR a uniquement une imposition sur des parties très spécifiques, telles que "dépenses rejetées". Sur la majeure partie du bénéfice qui provient des locations et des plus-values des ventes sur des biens immobiliers aucun impôt de société n'est payé. Le tarif de cette exit tax s'élève depuis le 1er janvier 2005 à 16,995 % (16,5% + 3% d'impôt de crise).

Selon la législation fiscale la base imposable doit être calculée comme la différence entre la valeur effective du patrimoine social et la valeur comptable (fiscale). Le Ministère des Finances a décidé par une circulaire (du 23 décembre 2004) que lors de la détermination de la valeur effective il ne faut pas tenir compte des frais de transferts relatifs à la transaction, mais stipule que les primes de titrisation restent soumises à l'impôt des sociétés. Les impositions sur base d'une prime de titrisation seraient donc bien redevables. Intervest Offices & Warehouses conteste cette interprétation et a encore des requêtes d'opposition d'un montant d'environ € 4 millions.

Actuellement l'impôt à payer et les intérêts de retard s'élèvent à environ € 6,7 millions conformément aux avis d'imposition. Certes, un allègement n'a pas encore été accordé concernant la disposition qui stipule (depuis la circulaire du 23 décembre 2004) que pour le calcul de l'exit tax la valeur hors frais de transfert doit être utilisée au lieu de la valeur d'investissement. Le véritable litige fiscal se rapporte selon Intervest Offices & Warehouses uniquement à l'avis qu'il faut également prendre la prime de titrisation en considération lors de la détermination de l'exit tax (la dette fiscale totale s'élève à environ € 4 millions au lieu d'environ € 6,7 millions).

Lors d'un procès entre une autre SIR publique belge (à l'époque sicaf immobilière) et l'Etat belge au sujet de cette problématique, le Tribunal de Première Instance de Louvain a jugé le 2 avril 2010 qu'il n'y a pas de raison "pourquoi la valeur effective du patrimoine social à la date de l'agrément comme sicaf immobilière par l'autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) ne puisse pas être inférieure aux prix des actions présentées au public".

Ces dettes fiscales supplémentaires d'un montant d'environ € 4 millions sont garanties par les deux anciens promoteurs de Siref qui suite à l'agrément de cette sicaf immobilière, ainsi que dans le cadre de l'approbation du prospectus de la sicaf immobilière Siref en vue de l'admission à la cotation en bourse, ont remis une déclaration unilatérale datant du 8 février 1999 à la FSMA dans laquelle ils déclarent qu'ils payeront l'exit tax, redevable lors d'une modification éventuelle de la déclaration. Un des promoteurs a certes contesté par courrier du 24 mai 2012 qu'Intervest Offices & Warehouses puisse faire valoir ses droits à propos de cette déclaration.

En 2008, l'administration fiscale (Receveur des impôts directs) a pris une inscription hypothécaire légale pour garantir la dette fiscale due, sur un immeuble logistique à Aartselaar, Dijkstraat. Aucune provision n'a été constituée pour ces impositions contestées.

Au cours de l'année 2013 l'administration fiscale a rejeté une des requêtes d'opposition et Intervest Offices & Warehouses a introduit le 8 juillet 2013 une requête auprès du Tribunal de Première Instance, pour laquelle la date des plaidoiries est fixée au 6 mars 2015. Le règlement des autres requêtes d'opposition est ajourné dans l'attente de la décision du tribunal de Première Instance.

²⁹ Y compris des missions de due diligence dans le cadre d'acquisitions éventuelles.



Droits conditionnels

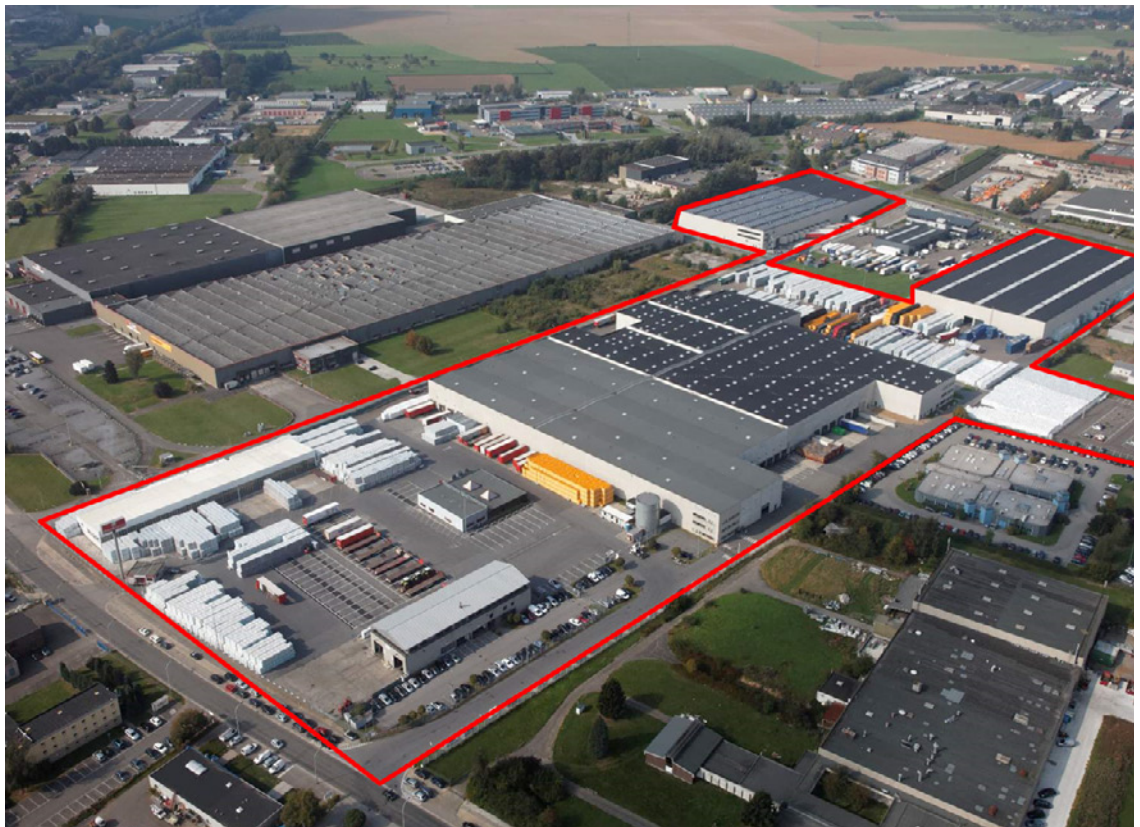
Intervest Offices & Warehouses a des droits conditionnels relatifs aux indemnités reçues pour la remise en état et aux indemnités lors du départ de locataires. Le montant des indemnités dépend fortement d'un nombre de conditions suspensives qui peuvent ou non être

réalisées au cours des prochaines années. L'indemnité totale pourrait se situer entre € 4,0 millions et € 7,5 millions au maximum. Ces indemnités seront utilisées le plus possible pour la remise en état et la rénovation d'immeubles.

Note 27. Evénements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurs à la clôture du bilan au 31 décembre 2014, à l'exception de l'acquisition début 2015 des actions de Stockage Industriel sa, propriétaire du site logistique à Liège³⁰.

Site logistique à Liège



30 Voir le communiqué de presse de 5 février 2015 pour plus d'information.

Intervest Offices & Warehouses sa, Société immobilière réglementée publique de droit belge

Rapport du commissaire à l'assemblée générale sur les comptes consolidés clôturés le 31 décembre 2014 (Le texte original de ce rapport est en néerlandais)

Aux actionnaires,

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes consolidés, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé clôturé le 31 décembre 2014, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives.

Rapport sur les comptes consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés d'Intervest Offices & Warehouses sa, Société immobilière réglementée publique de droit belge (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé clôturé s'élève à 618.590 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 16.292 (000) EUR.

Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des comptes consolidés

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standard on Auditing - ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil

d'administration, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu des préposés du groupe et du conseil d'administration les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés d'Intervest Offices & Warehouses sa, Société immobilière réglementée publique de droit belge donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2014, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés:

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Anvers, le 16 mars 2015

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Kathleen De Brabander

COMPTES ANNUELS STATUTAIRES D'INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA

Les comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses sont rédigés sur base des normes IFRS et conformément à l'Arrêté Royal 13 juillet 2014. La version complète des comptes statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses sa, de même que le rapport annuel et le rapport du commissaire, seront déposés dans les délais légaux auprès de la Banque nationale de Belgique et peuvent être obtenus gratuitement sur le site web de la société (www.interinvest.be) ou sur demande au siège social.

Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses sa.

Compte de résultats

en milliers €	2014	2013
Revenus locatifs	40.037	39.914
Charges relatives à la location	-22	4
RÉSULTAT LOCATIF NET	40.015	39.918
Récupération de charges immobilières	982	1.269
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8.636	8.880
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-217	-379
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-8.636	-8.880
Autres revenus et charges relatifs à la location	132	182
RÉSULTAT IMMOBILIER	40.912	40.990
Frais techniques	-997	-721
Frais commerciaux	-209	-188
Charges et taxes sur immeubles non loués	-771	-777
Frais de gestion immobilière	-2.406	-2.400
Autres charges immobilières	-48	-102
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4.431	-4.188
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	36.481	36.802
Frais généraux	-1.656	-1.238
Autres revenus et charges d'exploitation	72	47
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	34.897	35.611
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-589	1.947
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.198	5.465
Autre résultat sur portefeuille	-617	429
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	28.493	43.452

Compte de résultats (suite)

en milliers €	2014	2013
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	28.493	43.452
Revenus financiers	253	390
Charges d'intérêt nettes	-11.856	-11.207
Autres charges financières	-21	-6
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-344	2.166
Variations de la juste valeur des actifs financiers non courants	-232	-187
RÉSULTAT FINANCIER	-12.200	-8.844
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	16.293	34.608
IMPÔTS	-36	-27
RÉSULTAT NET	16.257	34.581
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	23.006	24.574
Résultat sur portefeuille	-6.405	7.841
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments	-344	2.166

RÉSULTAT PAR ACTION	2014	2013
Nombre d'actions en fin d'année	16.143.906	14.424.982
Nombre d'actions copartageantes	14.777.342	14.424.982
Moyenne pondérée du nombre d'actions	14.672.873	14.335.677
Résultat net (€)	1,11	2,41
Résultat net dilué (€)	1,11	2,41
Résultat d'exploitation distribuable par action (€)	1,56	1,70

Résultat global

en milliers €	2014	2013
RÉSULTAT NET	16.257	34.581
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)		
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	180	472
Transfert au résultat des instruments de couverture devenus non effectifs	0	241
RÉSULTAT GLOBAL	16.437	35.294

Affectation du résultat

(selon le schéma de la Section 4 de la Partie 1 du Chapitre 1 de l'Annexe C de l'Arrêté Royal SIR du 13 juillet 2014)

en milliers €	2014	2013
A. RÉSULTAT NET	16.257	34.581
B. TRANSFERT AUX / DES RÉSERVES		
1. Transfert aux/des réserves du solde des variations de la juste valeur ³¹ des biens immobiliers:		
• Exercice comptable	5.028	-6.190
• Réalisations de biens immobiliers	655	-1.637
2. Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	722	-14
3. Transfert à/de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	344	-2.166
11. Transfert aux/des résultats reportés des exercices comptables antérieurs	-2.318	-2.504
C. RÉMUNERATION DU CAPITAL conformément à l'article 13, § 1, alinéa 1 de l'Arrêté Royal SIR	20.688	22.070

Bilan

ACTIF en milliers €	31.12.2014	31.12.2013
Actifs non courants	609.689	580.990
Immobilisations incorporelles	16	34
Immeubles de placement	600.668	571.782
Autres immobilisations corporelles	215	228
Actifs financiers non courants	8.775	8.931
Créances commerciales et autres actifs non courants	15	15
Actifs courants	8.866	7.871
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Créances commerciales	3.861	3.800
Créances fiscales et autres actifs courants	1.655	1.654
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.257	686
Comptes de régularisation	2.093	1.731
TOTAL DE L'ACTIF	618.555	588.861

31 Basée sur les variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

Bilan (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2014	31.12.2013
CAPITAUX PROPRES	314.134	286.521
Capital	147.110	131.447
Primes d'émission	82.785	65.190
Réserves	67.982	55.303
Résultat net de l'exercice	16.257	34.581
PASSIF	304.421	302.340
Passifs non courants	177.162	226.171
Dettes financières non courantes	171.478	221.251
<i>Etablissements de crédit</i>	112.184	146.467
<i>Emprunt obligataire</i>	59.291	74.775
<i>Location-financement</i>	3	9
Autres passifs financiers non courants		4.384
Autres passifs non courants	618	536
Passifs courants	127.259	76.169
Provisions	172	172
Dettes financières courantes	112.465	61.720
<i>Etablissements de crédit</i>	37.533	61.712
<i>Emprunt obligataire</i>	74.925	0
<i>Location-financement</i>	7	8
Autres passifs financiers courants	0	517
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.656	2.920
Autres passifs courants	187	173
Comptes de régularisation	10.779	10.667
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	618.555	588.861

TAUX D'ENDETTEMENT	31.12.2014	31.12.2013
Taux d'endettement (max. 65%)	46,6%	48,7%

VALEUR NETTE PAR ACTION en €	31.12.2014	31.12.2013
Valeur nette (juste valeur)	19,46	19,86
Valeur nette (valeur d'investissement)	20,34	20,85
Valeur active nette EPRA	19,77	20,20





INFORMATIONS GÉNÉRALES

Identification

Extraits des statuts

Commissaire

Pourvoyeur de liquidités

Experts immobiliers

Gestionnaires immobiliers

Société immobilière réglementée – cadre légal

Déclaration relative au rapport annuel

Boom Krekelenberg



IDENTIFICATION

Nom

Intervest Offices & Warehouses sa est une SIR publique de droit belge.

Le 27 octobre 2011, la dénomination de la société "Intervest Offices" a été changé en "Intervest Offices & Warehouses".

Par décision du 5 mai 2014 2014, arrêtée par acte passé devant notaire Eric De Bie et publiée aux annexes du Moniteur Belge sous le numéro 2014-05-21/0103735, le conseil d'administration d'Intervest Offices & Warehouses a procédé à l'augmentation conditionnelle du capital en exécution de la décision d'attribuer d'un dividende optionnel. Par décision du 28 mai 2014, arrêtée par acte passé devant notaire Eric De Bie et déposé au greffe du tribunal de commerce d'Anvers pour publication aux annexes du Moniteur Belge sous le numéro 2014-06-16/0116910, la matérialisation de l'augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé a été arrêtée.

Siège social

Uitbreidingstraat 18, 2600 Anvers-Berchem.

Les statuts ont été modifiés par acte passé devant notaire Eric De Bie le 27 octobre 2014, publiés aux annexes du Moniteur belge sous le numéro 2014-11-14/0207173, actant le changement d'objet social étant donné que la société est devenue une société immobilière réglementée publique comme mentionné à l'article 2,2° de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (et n'est donc plus une sicaif immobilière publique) et également d'autres modifications des statuts afin de référer à la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées au lieu d'à la législation relative aux sicaif immobilières.

Numéro d'entreprise (RPM Anvers)

La société est inscrite à la Banque-carréfour des entreprises sous le numéro d'entreprise 0458.623.918.

Par acte passé le 22 décembre 2014 devant notaire Eric De Bie, les statuts ont été modifiés une dernière fois et ont été publiés aux annexes du Moniteur belge sous le numéro 2015-01-22/0011337, actant l'augmentation du capital social dans le cadre de la scission partielle et où, en outre, il a été procédé à une modification des statuts relative aux possibilités de dématérialisation des actions.

Forme juridique, constitution, publication

Intervest Offices & Warehouses sa a été constituée comme société anonyme sous la dénomination "Immo-Airway" le 8 août 1996 par acte passé devant Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux annexes du Moniteur belge du 22 août 1996 sous le numéro BBS 960822-361.

Par acte passé le 5 février 1999 devant Maître Eric Spruyt, notaire à Bruxelles et Maître Max Bleeckx, notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, et publié aux annexes du Moniteur belge du 24 février 1999 sous le numéro BBS 990224-79, la forme juridique de la société, qui était auparavant une société anonyme, a été transformée en société en commandite par actions et la dénomination a été changée en "PeriFund".

Par acte passé le 29 juin 2001 devant Maître Eric De Bie, notaire à Anvers-Ekeren, avec l'intervention de Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux annexes du Moniteur belge du 24 juillet 2001 sous le numéro BBS 20010724-935, la forme juridique de la société, qui était auparavant un société en commandite par actions, a été transformée en société anonyme et la dénomination a été changé en "Intervest Offices". Par acte passé le 27 octobre 2011 devant Maître Eric de Bie, notaire à Anvers-Ekeren, et publié aux annexes du Moniteur belge du 21 novembre 2011 sous le numéro 2011-11-21/0174565, le nom a été modifié en "Intervest Offices & Warehouses".

Les statuts qui ont été modifiés en raison de l'acte passé le 23 mai 2013 devant Maître Eric De Bie, notaire à Anvers-Ekeren, ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du 10 juin 2013 sous le numéro 2013-06-10/0086866.

Le 15 mars 1999, Intervest offices & Warehouses a été agréée comme "société d'investissement à capital fixe publique immobilière de droit belge", en abrégé sicaif immobilière de droit belge. Compte tenu de l'entrée en vigueur de la Loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (la "loi AIFMD")³², la société a opté pour demander le statut de société immobilière réglementée publique, telle qu'introduite par la Loi SIR, au lieu du statut de sicaif immobilière publique. Dans ce cadre la société a demandé le 17 juillet 2014 son agrément de société immobilière réglementée auprès de la FSMA. Ensuite, la société a été agréée par la FSMA, conformément aux articles 9, § 3 et 77 de la Loi SIR, en tant que société immobilière réglementée le 9 septembre 2014, et ce sous la condition suspensive de l'adaptation des statuts de la société et l'observation des clauses de l'article 77, §2 et suivant de la Loi SIR. L'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 27 octobre 2014 a finalement approuvé à une majorité de 99,99 % les modifications des statuts d'Intervest Offices & Warehouses en vue d'un changement de statut de sicaif immobilière publique en statut de société immobilière réglementée publique. Étant donné qu'aucun droit de retrait n'a été exercé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires précitée et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires et l'agrément par la FSMA étaient soumises, ont été réalisées, Intervest Offices & Warehouses bénéficie depuis le 27 octobre 2014 du statut de société immobilière réglementée publique. En tant que société immobilière réglementée la société n'est plus soumise aux clauses de l'Arrêté

32 La loi transpose la directive européenne en droit belge relative aux gestionnaires de fonds de placements alternatifs (en anglais, "alternative investment funds manager", de sorte que cette directive est nommé "directive AIFMD" et que cette loi est nommée "Loi AIFMD").

Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et ni à la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de placement collectif de portefeuilles d'organismes de placement, mais depuis le 27 octobre 2014 à la législation relative à la Loi SIR et à l'Arrêté Royal SIR.

La société est inscrite auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

La société fait un appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

Durée

La société a été constituée pour une durée indéterminée.

Exercice

L'exercice débute le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

Consultation de documents

- Les statuts d'Intervest Offices & Warehouses peuvent être consultés au Greffe du tribunal de Commerce d'Anvers et au siège social.
- Les comptes annuels sont déposés à la centrale des bilans de la Banque nationale de Belgique.
- Les comptes annuels et les rapports annexes sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs, ainsi qu'à toute personne qui en fait la demande.
- Les décisions portant sur la nomination et démission des membres des organes sont publiées aux annexes du Moniteur belge.
- Les communications financières ainsi que les convocations aux assemblées générales sont publiées dans la presse financière.
- Les documents de la société qui sont importants pour le public sont disponibles sur le site web www.intervest.be

Les autres documents accessibles au public peuvent être consultés au siège social de la société.

Objet social

Article 4 des statuts

4.1. La société a pour objet exclusif:

- a. de mettre directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la Loi SIR et en exécution des arrêtés et règlements, des biens immobiliers à dispositions d'utilisateurs; et,
- b. dans les limites de la réglementation en vigueur pour les sociétés immobilières réglementées, posséder des biens immobiliers tels que mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la Loi SIR.

Par biens immobiliers dans le sens de l'article 2,5° de la Loi SIR, il faut entendre:

- i. les immeubles tels que visés aux articles 517 et suivants du Code Civil et les droits réels sur les biens immobiliers, à l'exception des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, qui sont contrôlées exclusivement ou collectivement par la société;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers;
- iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles, à condition qu'elles soient soumises dans ce dernier cas, à un contrôle collectif ou exclusif de la société;
- v. les droits découlant de contrats où un ou plusieurs biens sont donnés en location-financement, ou auxquels des droits d'usage analogues sont accordés;
- vi. des actions de sicaf immobilières publiques;
- vii. les droits de participation dans d'autres organismes de placement collectif en biens immobiliers étrangers inscrits sur la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative établissements alternatifs d'investissements collectifs et leurs gestionnaires;
- viii. les droits de participations dans des organismes de placement collectif en biens immobiliers qui sont établis dans un autre état membre de l'espace économique européen et qui ne sont pas inscrits sur la liste visée à l'article 260 de la Loi du 19 avril 2014 relative aux établissements alternatifs d'investissements collectifs et leurs gestionnaires, pour autant qu'ils soient soumis à un contrôle similaire que les sicaf immobilières publiques;
- ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre état membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles

en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les "REIT");

- x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, §4 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

Dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, la société peut exercer toutes les activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers.

La société développe une stratégie de sorte qu'elle puisse être présente dans tous les stades de la chaîne de valeur du secteur immobilier. Dans ce but la société acquiert et cède des biens immobiliers et des droits réels concernant des biens immobiliers en vue de la mise à disposition à ses utilisateurs mais la société peut également gérer le développement (la rénovation, le développement, l'extension, la création, ...) et la gestion quotidienne de biens immobiliers en sa possession. Elle peut être le syndic d'un bien immobilier dont elle est le copropriétaire ou "property manager" d'un complexe d'immeubles dont elle est l'un des propriétaires. Dans ce cadre elle peut exercer toutes autres activités signifiant une plus-value pour ses biens immobiliers ou pour ses utilisateurs (facility management, organisations, services de gardiennage, travaux de transformation adaptés aux besoins spécifiques du locataire, ...). La société peut offrir des solutions immobilières sur mesure pour lesquelles les biens immobiliers sont adaptés aux besoins spécifiques de leurs utilisateurs.

A cet effet la société:

- a. exerce elle-même ses activités, sans que cet exercice puisse être délégué d'une façon ou d'une autre à un tiers ou une société liée, conformément aux articles 19 et 34 de la Loi SIR, de sorte que l'asset management ne peut être délégué;
- b. entretien des relations directes avec ses clients et fournisseurs;
- c. a, en vue de l'exercice de ses activités définies dans cet article, des équipes opérationnelles à sa disposition qui constituent une grande partie de son effectif.

4.2. La société peut investir à titre accessoire ou temporaire dans des valeurs mobilières qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la législation qui est d'application pour les sociétés immobilières réglementées. Ces investissements seront réalisés conformément à la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés, afin d'assurer une diversification des risques appropriée. La société peut également détenir des liquidités non affectées dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou sous la forme d'un instrument du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La société peut en outre souscrire des instruments de couverture, pour autant que ceux-ci servent uniquement à couvrir le risque de taux d'intérêt et les risques de taux de change dans le cadre de financement et la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

4.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs biens immobiliers en location-financement (dont question dans les normes IFRS). L'activité de donner en location-financement avec option d'achat (dont question dans les normes IFRS) ne peut être exercée qu'à titre accessoire, à moins que ces biens immobiliers soient destinés à un but d'intérêt général y compris les logements sociaux et l'enseignement (dans ce cas l'activité peut être exercée comme activité principale).

4.4. Conformément à la législation relative aux sociétés immobilières réglementées, la société peut s'immiscer dans:

- l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, l'apport sous le régime de copropriété de l'immobilier tel que décrit ci-dessus;
- uniquement dans le cadre du financement de ses activités immobilières consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties conformément à l'article 43 de la Loi SIR;
- octroyer des crédits et constituer des sûretés ou donner des garanties au bénéfice d'une filiale de la société conformément à l'article 42 de la Loi SIR.

4.5. La société peut acquérir, louer ou mettre en location, céder ou échanger tous biens mobiliers et immobiliers, matériaux et fournitures et, de manière générale, effectuer toutes les opérations commerciales et financières qui ont un lien direct ou indirect avec son objet et l'exploitation de tous les droits intellectuels et les propriétés commerciales y afférents.

Pour autant que cela soit compatible avec le statut de société immobilière réglementée, la société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, souscription, participation, intervention financière ou d'une autre façon, prendre une participation dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien ou est de nature à promouvoir l'accomplissement de son objet.

EXTRAITS DES STATUTS³³

Capital – Actions

Article 7 – Capital autorisé

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant de € 126.728.870,79; pour une période de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du pouvoir de décision de l'assemblée générale. Ce pouvoir peut être renouvelé.

Le conseil d'administration est habilité à procéder à une augmentation du capital par apport en numéraire ou par apport en nature, par l'incorporation de réserves ou de primes d'émission, par l'émission d'obligations convertibles ou de warrants, dans le respect des règles prescrites par le Code des Sociétés, par les présents statuts et par la législation qui s'appliquent aux sociétés immobilières réglementées. Cette autorisation se rapporte uniquement au montant du capital social et non à la prime d'émission.

Lors de chaque augmentation du capital le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement.

Article 8 – Nature des titres

Les actions sont nominatives ou sous forme de titres dématérialisés. Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives que tout actionnaire peut consulter. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Toute cession d'actions entre vifs ou pour cause de décès, ainsi que tout échange d'actions sont inscrits dans ce registre.

Chaque titre nominatif peut être échangé à tout instant en actions sous forme dématérialisée à la demande écrite et aux frais de l'actionnaire.

Article 11 – Règlement de transparence

Conformément aux réglementations légales en la matière toute personne morale ou physique qui cède ou acquiert des actions ou autres instruments financiers de la société conférant un droit de vote, représentant le capital ou non, est tenu d'informer la société ainsi que l'autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) du nombre d'instruments financiers qu'il possède chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent cinq pour cent (5%) ou un multiple de cinq pour cent du nombre total de droits de vote à ce moment ou au moment où les circonstances se présentent sur base desquelles pareille information est rendue obligatoire.

En plus des seuils légaux mentionnés au paragraphe précédent, la société prévoit également un seuil statutaire de trois pour cent (3%).

Cette déclaration est également obligatoire lors du transfert d'actions, lorsque suite à ce transfert le nombre de droits de vote dépasse ou tombe en-dessous du seuil déterminé au premier ou second alinéa.

Administration et représentation

Article 12 – Nomination - démission - vacance

La société est administrée par un conseil d'administration composé d'au moins trois administrateurs, actionnaires ou non, nommés pour six ans au maximum par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle. En cas d'inoccupation d'un ou plusieurs mandats d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit de pourvoir provisoirement à leur remplacement jusqu'à la plus prochaine assemblée générale qui procédera à l'élection définitive.

Conformément à ce qui est stipulé à l'article 13 de la Loi SIR, le conseil d'administration de la société est composé de telle sorte que la société peut être gérée conformément à l'article 4 de la Loi SIR.

Au moins trois administrateurs indépendants doivent siéger au conseil d'administration de la société, au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés. La direction effective de la société immobilière réglementée publique doit être confiée à au moins deux personnes.

Dans le cadre de l'exercice de leur fonction tous les administrateurs doivent posséder l'honorabilité professionnelle et l'expérience adéquate, tel que stipulé l'article 14 §1 de la Loi SIR. Ils ne peuvent se trouver dans un des cas mentionnés à l'article 20 de la Loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

Les membres du conseil d'administration et les personnes chargées de la direction effective doivent se conformer aux articles 14 et 15 de la Loi SIR.

Sans préjudice des clauses de transitions telles que prévues à l'article 38, les membres du conseil d'administration et les personnes chargées de la direction effective sont exclusivement des personnes physiques.

Article 15 – Transfert de compétences

Le conseil d'administration peut, en application de l'article 524bis du Code des Sociétés, constituer un comité de direction dont les membres sont élus au sein ou hors du conseil. Les compétences à transférer au comité de direction sont toutes les compétences d'administration à l'exception des compétences administratives susceptibles d'être liées à la politique générale de la société, des actions qui sont réservées au conseil d'administration sur la base de dispositions légales ou des actions et mesures qui pourraient entraîner l'application de l'article 524

33 Ces articles ne sont pas la reproduction complète, ni la reproduction littérale des statuts. Les statuts complets sont à consulter au siège de la société et sur le site web www.intervest.be.

du Code des Sociétés. Lorsqu'un comité de direction est nommé, le conseil d'administration est chargé de la surveillance dudit comité.

Le conseil d'administration détermine les conditions de nomination des membres du comité de direction, de leur licenciement, de leur rémunération, de leurs éventuelles indemnités de licenciement, de la durée de leur mandat et de la méthode de travail.

Si un comité de direction a été nommé, ce dernier seulement peut déléguer l'administration quotidienne de la société. Si aucun comité de direction n'a été nommé, le conseil d'administration peut déléguer l'administration quotidienne de la société comme stipulé à l'article 13, quatrième paragraphe des statuts actuels.

Le conseil d'administration, le comité de direction ainsi que les administrateurs délégués chargés de l'administration quotidienne dans le cadre de cette administration quotidienne, peuvent également déléguer certaines compétences spécifiques à une ou plusieurs personnes de leur choix, dans les limites de leurs compétences respectives.

Le conseil d'administration peut fixer l'indemnité de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été attribuées et ce, conformément à la législation applicable aux sociétés immobilières réglementées.

Sans préjudice des clauses de transitions telles que prévues à l'article 38, les membres du comité de direction est exclusivement des personnes physiques et elles doivent se conformer aux articles 14 et 15 de la Loi SIR.

Article 17 – Conflits d'intérêt

Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société doivent respecter les règles relatives aux conflits d'intérêt prévues aux articles 36, 37 et 38 de la Loi SIR et dans le Code des Sociétés, telles qu'elles peuvent être modifiées, le cas échéant.

Article 18 – Contrôle

Le contrôle des opérations de la société est attribué à un ou plusieurs commissaires, nommés par l'assemblée générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'entreprises pour un terme renouvelable de trois ans. La rémunération est déterminée par l'assemblée générale à l'occasion de sa nomination.

Le(s) commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société.

La mission du commissaire ne peut uniquement être confiée à un ou plusieurs réviseurs ou une ou plusieurs entreprises de réviseurs reconnus par la FSMA. Pour la désignation de commissaires de société l'accord préalable de la FSMA est requis. Cet accord est également nécessaire pour le renouvellement d'une mission.

Assemblée générale

Article 19 – Assemblée générale ordinaire, spéciale et extraordinaire

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires, dénommée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année le dernier mercredi du mois d'avril à seize heures trente minutes.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée aura lieu le jour ouvrable suivant.

A tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée pour débattre et statuer de toute question appartenant à sa compétence et n'impliquant pas de modification des statuts. A tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée devant le notaire pour se concerter et prendre des décisions concernant une modification des statuts.

Les assemblées générales sont tenues au siège de la société ou en tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

Article 22 – Participation à l'assemblée

Le droit d'être admis à l'assemblée générale et d'y exercer un droit de vote, est subordonné à l'enregistrement comptable des actions nominatives de l'actionnaire le quatorzième jour avant l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (nommé ci-après la 'date d'enregistrement'), soit par leur inscription dans le registre des actionnaires des actions nominatives de la société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation, soit par la transmission des actions au porteur à un intermédiaire financier, quel que soit le nombre d'actions en possession de l'actionnaire le jour de l'assemblée générale.

Les titulaires d'actions dématérialisées désirant participer à l'assemblée générale doivent déposer une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant, selon le cas, le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans leurs comptes à la date de l'enregistrement ou le nombre d'actions au porteur qui ont été déposées à

la date de l'enregistrement, et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale de la société. Ce dépôt doit être effectué au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée générale au siège social ou auprès des institutions mentionnées dans la convocation.

Les titulaires d'actions nominatives désirant assister à l'assemblée générale doivent informer la société de leur intention par simple lettre, fax ou email au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

Article 26 – Droit de vote

Chaque action donne droit à une voix.

Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à différentes personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits afférents à ces titres vis-à-vis de la société ne pourra être exercé que par une personne désignée par écrit par tous les ayant droits. Tant que cette désignation n'a pas été faite, tous les droits liés à ces actions seront suspendus.

Lorsqu'une action est grevée d'un usufruit, les droits afférents à cette action sont exercés par l'usufruitier sauf si le nu-proprétaire s'y oppose.

Documents sociaux - répartition du bénéfice

Article 30 – Affectation du bénéfice

En application de l'article 45, 2° de la Loi SIR, la société distribue annuellement à titre de rémunération du capital 80 % au moins du résultat comme déterminé par la Loi SIR et en exécution des résolutions et règlements. Cette obligation ne porte pas préjudice à l'article 617 du Code des Sociétés.

COMMISSAIRE

Le 24 avril 2013, Deloitte Réviseurs d'entreprises SC s.f.d. Société Coopérative à responsabilité limitée représentée par Kathleen De Brabander, dont les bureaux sont sis à 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, est renommée commissaire d'Intervest Offices & Warehouses. Le mandat du commissaire expirera immédiatement après l'assemblée annuelle en 2016.

La rémunération du commissaire s'élève à € 60.600 (hors TVA, frais inclus) pour l'exercice qui a pris cours le 1er janvier 2014 pour l'examen des comptes annuels statutaires et consolidés.

POURVOYEUR DE LIQUIDITÉS

En 2003 un accord de liquidité a été conclu avec la Banque ING, avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles afin de stimuler la négociabilité des actions. En pratique ceci se fait par la remise régulière de commandes d'achat et de vente, tout en respectant certaines marges.

La rémunération correspondante s'élève à un montant fixe de € 10.000 par an.

EXPERTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2014, les experts immobiliers de la société immobilière sont:

- Cushman & Wakefield, domiciliée à 1000 Bruxelles, Avenue des Arts 56. La société est représentée par Jérôme Lits
- Stadim, domiciliée à 2600 Berchem, Uitbreidingsstraat 10 -16. La société est représentée par Philippe Janssens.

Conformément à la Loi SIR, ils évaluent le portefeuille quatre fois par an. Les rémunérations des experts immobiliers sont calculées sur base d'un montant annuel fixe par immeuble.

GESTIONNAIRES IMMOBILIERS

Intervest Offices & Warehouses exerce elle-même ces activités et ne les délègue pas à un tiers, à l'exception du facility management de Mechelen Campus qui est géré par le gestionnaire externe Quares Property and Facility Management. Ce facility management est toutefois supervisé par le coo d'Intervest Offices & Warehouses qui a incorporé les contrôles internes nécessaires.



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE – CADRE LÉGAL

Le statut de société immobilière réglementée est réglementé par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la Loi SIR) et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'Arrêté Royal SIR) pour promouvoir les investissements collectifs en biens immobiliers. Le concept ressemble fortement à celui des Real Estate Investment Trusts (REIT - USA), des Organismes de Placement Fiscaux (FBI - Pays-Bas) et des Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC – France) et les REIT au Royaume-Uni et en Allemagne.

La SIR est en tant que société immobilière publique avec un statut particulier de REIT, soumise à une législation stricte en vue de la protection des actionnaires et des financiers. Le statut offre aussi bien aux financiers qu'aux investisseurs privés la possibilité d'avoir accès d'une manière équilibrée, efficace au niveau des coûts et en toute transparence fiscale au portefeuille immobilier diversifié.

L'intention du législateur est qu'une SIR garantisse une transparence optimale des investissements immobiliers et assure la distribution d'un cash-flow maximal, tandis que l'investisseur bénéficie de toute une série d'avantages.

La SIR est placée sous le contrôle de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et est soumise à une réglementation spécifique dont les dispositions les plus marquantes sont les suivantes:

- adopter la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions avec un capital minimum de € 1.200.000
- une société à capital fixe et un nombre fixe d'actions
- cotation boursière obligatoire avec une dispersion d'au moins 30 % des actions auprès du public
- la société immobilière réglementée a pour objet exclusif (a) directement ou par une société dans laquelle elle détient une participation conformément les clauses de la Loi SIR et en exécution de ses arrêtés et règlements, de mettre à disposition des biens immobiliers d'utilisateurs et (b) le cas échéant et dans les limites de l'article 7, b) de la Loi SIR, posséder des biens immobiliers tels que mentionnés à l'article 2,5°, vi à x de la Loi SIR; la SIR n'a donc pas de politique d'investissement ancrée statutairement mais elle développe une stratégie où ses activités peuvent s'étendre à toute la chaîne de valeur du secteur immobilier
- possibilité limitée de prendre des hypothèques
- un taux d'endettement limité à 65% du total de l'actif; si le taux d'endettement dépasse 50%, un plan financier doit être rédigé conformément aux clauses de l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR. En cas d'une dérogation accordée par la FSMA sur base de l'article 30, §3 et §4 de la Loi SIR, le taux d'endettement consolidé de la SIR publique ne peut conformément aux clauses de l'article 30 §4 de la Loi SIR être supérieur à 33%.
- les charges d'intérêt financières annuelles provenant de l'endettement ne peuvent en aucun cas dépasser le seuil de 80% du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, augmenté des revenus financiers de la société
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts
- une comptabilisation du portefeuille à la valeur de marché sans possibilité d'amortissements
- une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants, soumis à un système de rotation tous les trois ans
- une répartition du risque: 20% au maximum du total de l'actif sur base consolidée peut être investi dans un seul ensemble immobilier, sauf exceptions
- une SIR ne peut s'engager dans des "activités de développement"; ceci signifie qu'une SIR ne peut agir comme promoteur immobilier dans le but de construire des immeubles pour les revendre et d'encaisser le bénéfice du développement
- une exonération de l'impôt de société à condition de distribuer au moins 80 % du résultat d'exploitation distribuable
- un précompte immobilier de 25% à retenir lors du paiement du dividende (sauf certaines exonérations)
- la possibilité de créer des filiales qui prennent la forme d'un "SIR institutionnelle" qui est sous le contrôle exclusif ou conjoint d'une SIR publique, en vue de réaliser des projets spécifiques avec un tiers, étant 1) des clients professionnels tels que des établissements, des sociétés d'investissement et des institutions de placement collectifs, ou 2) des personnes morales qui peuvent être considérées comme investisseur éligible par une simple demande adressée à la FSMA sans que des conditions supplémentaires doivent être remplies
- au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526 ter du Code des Sociétés siègent au conseil d'administration
- la rémunération fixe des administrateurs et des dirigeants effectifs ne peut dépendre des opérations et transactions réalisées par la SIR publique ou ses filiales: il est donc exclu qu'il leur soit accordé une rémunération sur base du chiffre d'affaires. Cette règle s'applique également à la rémunération variable. Si une rémunération variable est définie en fonction du résultat, elle peut uniquement provenir du résultat d'exploitation distribuable consolidé.

Ces règles ont pour but de limiter le risque pour les actionnaires.

Les sociétés qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt (exit tax) de 16,995 % sur les plus-values latentes et les réserves immunisées.

DÉCLARATION RELATIVE AU RAPPORT ANNUEL

Conformément à l'article 13 § 2 de l'arrêté Royal du 14 novembre 2007 le conseil d'administration, composé de Paul Christiaens (président), Nick van Ommen, EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters, Thomas Dijkman, Johan Buijs et Daniel van Dongen, déclare qu'à sa connaissance:

- a. les comptes annuels qui sont rédigés conformément au "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'acceptés par l'Union européenne et selon la Loi du 12 mai 2014, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Intervest Offices & Warehouses et des entreprises reprises dans la consolidation
- b. le rapport annuel donne une analyse fidèle du développement et des résultats d'Intervest Offices & Warehouses au cours de l'exercice courant et de la position de la société et des entreprises reprises dans la consolidation, ainsi que des principaux risques et incertitudes auxquels Intervest Offices & Warehouses est confrontée.

Mechelen Campus



LISTE DE TERMINOLOGIE

Arrêté Royal SIR

L'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Dividende brut

Le dividende brut par action est le résultat d'exploitation distribuable divisé par le nombre d'actions copartageantes.

Dividende net

Le dividende net est égal au dividende brut après la retenue de 25 % de précompte mobilier (à partir de l'année d'imposition 2013).

EPRA pourcentage de vacance locative

L'EPRA pourcentage de vacance est calculé comme le rapport entre la valeur locative estimée pour les emplacements non occupés disponibles à la location et la même valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.

Gouvernance d'entreprise

La bonne gestion d'entreprise (corporate governance) est un instrument important pour améliorer constamment la gestion de la société immobilière et pour veiller aux intérêts des actionnaires.

Juste valeur d'un immeuble de placement (conformément l'interprétation Beama d'IAS 40)

Cette valeur correspond au montant auquel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leur accord, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions).

Liquidité de l'action

Le rapport entre le nombre d'actions traitées quotidiennement et le nombre d'actions.

Loi SIR

La Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Loyers actuels

Loyer annuel brut sur base de la situation locative à un certain moment dans le temps.

Loyer de marché brut

Le loyer de marché brut comprend les loyers actuels augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

Marge libre

La marge libre est le nombre d'actions qui circulent librement en bourse et qui ne sont par conséquent pas en mains fixes.

Pourcentage d'inoccupation

Le pourcentage d'inoccupation est calculé comme étant le rapport entre la valeur locative estimée des emplacements non occupés et cette même valeur locative estimée augmentée des revenus locatifs commerciaux.

Rendement

Le rendement est le rapport entre les loyers actuels (augmentés ou non de la valeur locative estimée des emplacements non occupés) et de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

Rendement brut

Le rendement est calculé comme étant le rapport entre le loyer de marché brut et la valeur d'investissement des immeubles de placement.

Rendement brut du dividende

Le rendement brut du dividende est le dividende brut divisé par le cours boursier à la date de clôture.

Rendement net du dividende net

Le rendement net du dividende est le dividende net divisé par le cours boursier à la date de clôture.

Rendement net

Le rendement net est calculé comme étant le rapport entre le loyer de marché brut, moins les charges immobilières attribuables, et la valeur d'investissement des immeubles de placement.

Résultat d'exploitation distribuable

Le résultat d'exploitation distribuable est le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille moins le résultat financier et impôts, et hors les variations de la juste valeur des dérivés financiers (qui sont considérés comme couverture non effective conformément à IAS 39) et les autres éléments non distribuables sur base des comptes annuels statutaires d'Investment Offices & Warehouses sa.

Revenus locatifs commerciaux

Les revenus locatifs commerciaux sont les revenus locatifs contractuels des contrats de bail déjà signés relatifs aux espaces qui sont contractuellement vides à la date du bilan.

Résultat net dilué

Le résultat net dilué par action est le résultat net tel que publié dans le compte de résultats, divisé par le nombre moyen pondéré d'actions diluées adaptées à cet effet aux actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

Résultat net par action

Le résultat par action est le résultat net, tel qu'il apparaît au compte de résultats, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires en circulation (i.e. le nombre total d'actions émises moins les actions propres) au cours de l'exercice.

Société immobilière réglementée (SIR)

Le statut de société immobilière réglementée est régi par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la Loi SIR) et par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'Arrêté Royal SIR) ayant pour but d'encourager les investissements collectifs dans des biens immobiliers.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement représente la relation de toutes les obligations (hors provisions et comptes de régularisation) hors les variations négatives de la juste valeur des instruments de couverture, par rapport au total des actifs. La méthode de calcul est conforme à l'article 31, § 1 deuxième paragraphe de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. Moyennant cet Arrêté Royal le taux d'endettement maximal pour la société immobilière est de 65 %.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre les revenus locatifs commerciaux et ses mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

Valeur active nette EPRA

Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère, corrigé pour la juste valeur des instruments financiers et des impôts différés, divisé par le nombre d'actions en fin d'année.

Valeur nette (valeur d'investissement)

Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère augmenté de la réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, divisés par le nombre d'actions en fin d'année.

Valeur nette (juste valeur)

Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère divisés par le nombre d'actions en fin d'année.

Valeur d'acquisition d'un bien immobilier

C'est le terme à utiliser pour la valeur d'un bien immobilier lors de l'achat ou l'acquisition. Si des frais de mutation ont été payés ceux-ci sont compris dans la valeur d'acquisition.

Valeur d'investissement d'un bien immobilier

C'est la valeur de l'immeuble évalué par un expert immobilier indépendant, y compris les droits de mutation dont les droits d'enregistrement ne sont pas déduits. Cette valeur correspond au terme autrefois utilisé de "valeur d'investissement".

Herstal, Liège





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

