




INTERVEST

OFFICES & WAREHOUSES

BEYOND
REAL
ESTATE

JAARVERSLAG 2017

Alternatieve prestatimaatstaven en de term “EPRA resultaat”

Alternatieve prestatimaatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit Jaarverslag 2017 maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatimaatstaven. De begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatimaatstaf zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk van dit Jaarverslag 2017, genaamd “Begrippenlijst en alternatieve prestatimaatstaven”. De alternatieve prestatimaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

Ten gevolge van deze richtlijn is de voorheen gehanteerde term “operationeel uitkeerbaar resultaat” niet langer bruikbaar. De benaming is daarom veranderd in “EPRA resultaat”. Inhoudelijk is er geen verschil met de voorheen gehanteerde term “operationeel uitkeerbaar resultaat”.

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in beursgenoteerd vastgoed in Europa te vergroten. Voor meer informatie over EPRA wordt verwezen naar www.epra.com.



BEYOND
REAL
ESTATE

Risicofactoren	4	Verslag van het directiecomité	78
Geschiedenis en mijlpalen	18	De markt van kantoren en logistiek vastgoed	79
Kerncijfers	22	Belangrijke ontwikkelingen in 2017	87
Brief aan de aandeelhouders	35	Financiële resultaten 2017	102
Verslag van de raad van bestuur	40	Financiële structuur	108
Profiel	41	Winstbestemming 2017	118
Investeringsstrategie	45	EPRA Best Practices	119
Corporate governance verklaring	49	Vooruitzichten 2018	126
Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen	68	Verslag betreffende het aandeel	136
		Beursgegevens	137
		Dividend en aantal aandelen	141
		Aandeelhouders	142
		Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007	144
		Financiële kalender 2017	147



INHOUD

Vastgoedverslag	150	Algemene inlichtingen	274
Samenstelling van de portefeuille	151	Identificatie	275
Overzicht van de portefeuille	166	Uittreksel uit de statuten	278
Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	168	Commissaris	281
Beschrijving van de kantorenportefeuille	171	Liquidity provider	281
Beschrijving van het logistiek vastgoed	185	Vastgoeddeskundigen	281
		Vastgoedbeheerders	281
		GVV – wettelijk kader	282
		GVV – fiscaal stelsel	283
		Fiscaal stelsel in Nederland	284
		Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2015 en 2016	284
		Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarverslag	284
Financieel verslag	208	Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven	288
Index	209		
Geconsolideerde resultatenrekening	210		
Geconsolideerd globaalresultaat	211		
Geconsolideerde balans	212		
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	214		
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	216		
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	217		
Verslag van de commissaris	256		
Enkelvoudige jaarrekening Invest Offices & Warehouses nv	262		

Risicofactoren

1. Marktrisico's
2. Operationele risico's
3. Financiële risico's
4. Reglementaire risico's

Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses (hierna 'Intervest' genoemd) heeft in 2017 zoals steeds aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest onderhevig is: marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's.

De permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten vereisen een continue opvolging van de marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Intervest.

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste risico's beschreven waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd. Op de volgende pagina's wordt in de eerste kolom het risico benoemd. De tweede kolom beschrijft de mogelijke invloed op de activiteit van Intervest die kan voortvloeien uit het zich realiseren van het risico. In de derde kolom wordt een overzicht gegeven van de maatregelen die Intervest in acht neemt om de eventuele negatieve impact van deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen¹.

De maatregelen die worden genomen en de cijfermatige impact van deze risico's worden verder in aparte hoofdstukken van dit Jaarverslag in detail beschreven.

De lezers worden erop gewezen dat deze risico's constant worden geëvalueerd en dat nieuwe risico's kunnen worden geïdentificeerd. Deze lijst is bijgevolg niet-exhaustief en gebaseerd op de informatie die gekend was bij de publicatie van dit verslag.

Daarnaast wordt er op gewezen dat risicobeheer geen oefening is met een bepaalde frequentie, maar dat dit integraal deel uitmaakt van de wijze waarop de vennootschap wordt geleid. Dit gaat van het dagelijks financieel en operationeel beheer, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, het formuleren van de strategie en de objectieven tot het verankeren van strakke procedures voor de besluitvorming. Het begrijpen en afschermen van risico's die voortvloeien uit zowel interne als externe factoren is essentieel voor het behalen van een totale return op lange termijn.

¹ De nummering bij *Beperkende factoren en beheersing* verwijst naar de *Potentiële impact* in de kolom ernaast.

1. Marktrisico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Economische conjunctuur</p> <p>Materiële verslechtering van de economische conjunctuur.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vermindering van de vraag naar kantoren en opslag- en distributieruimten. 2. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij herverhuring. 3. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de nettowaarde. 4. Mogelijke faillissementen van huurders. 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitmekende locatie van de panden. (2/3) • Sectorale diversificatie van huurders en een lage gemiddelde contractuele huurprijs. (4) • Kwaliteit huurdersbestand met vooral grote nationale en internationale bedrijven en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren. (1/4) 	<p>Vastgoedverslag »</p> <p>1. Samenstelling van de portefeuille</p>
<p>Verhuurmarkt voor kantoorgebouwen en logistiek vastgoed</p> <p>Afzwakkende vraag naar kantoorgebouwen en logistiek vastgoed, overaanbod, verzwakking financiële toestand huurders.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Huurinkomsten en cashflow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor herverhuring. 2. Vermindering solvabiliteit huurdersbestand en stijging dubieuze debiteuren waardoor de incassograad van de huurinkomsten daalt. 3. Daling reële waarde van de vastgoedportefeuille en als gevolg ook de nettowaarde. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gediversifieerde huurdersbasis met een beperking van de maximale blootstelling aan één huurder en een goede sectorale spreiding van de huurders. (1/2) • Diepe verankering in de markt door jarenlange ervaring en eigen commerciële teams. (1) • Enkel sites op strategische logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel. (1/3) • Hoge graad van bouwtechnische kwaliteit en duurzaamheid en overeenkomstig wettelijke normen en standaarden, wat polyvalentie en multifunctionaliteit impliceert. (1/3) • Flexibele vastgoedspeler die tegemoet wil komen aan de veranderende noden van huurders. (1) 	<p>Vastgoedverslag »</p> <p>1. Samenstelling van de portefeuille</p> <p>Verslag van de raad van bestuur »</p> <p>2. Investeringsstrategie</p>
<p>Type vastgoed</p> <p>Vermindering van de aantrekkelijkheid van de vastgoedbeleggingen door o.a. verslechterende economische omstandigheden, overaanbod op bepaalde vastgoedmarktsegmenten of wijzigende gebruiken in de duurzaamheidsstandaard van de gebouwen of in de samenleving.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 3. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Adequate sectorale en regionale spreiding. Strategische keuze voor investeringen in de kantoorsector en de logistieke sector. Bij het nemen van investeringsbeslissingen wordt gestreefd naar een adequate sectorale spreiding met een voldoende percentage aan investeringen in liquide vastgoedmarkten, alsook naar een beperking qua exposure van investeringen in een bepaalde plaats/regio. (1/2/3) • Proactieve opvolging en jarenlange ervaring. De vastgoedbeleggingen worden op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Op deze manier zijn trends in de vastgoedmarkt snel zichtbaar en kunnen er proactief maatregelen genomen worden. Bovendien is er een diepe verankering in en kennis van de markt door jarenlange ervaring en eigen commerciële teams. (1/2/3) 	<p>Vastgoedverslag »</p> <p>1. Samenstelling van de portefeuille</p> <p>Vastgoedverslag »</p> <p>3. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen</p>
<p>Inflatie</p> <p>Een verhoging in de economische activiteit die een algemene prijsstijging tot gevolg heeft.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve impact op het EPRA resultaat en cashflow door toename van de financiële lasten (door stijging van de rentevoeten) die hoger of sneller is dan de toename in huurinkomsten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Standaard clause in de huurcontracten opgenomen waarbij de indexatie gekoppeld is aan de gezondheidsindex. (1) • Hoge graad van dekking tegen schommelingen in interestvoeten via indekkingsinstrumenten (zoals interest rate swaps). (1) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>Financiële structuur »</p> <p>4.5 Indekingsratio</p>
<p>Reputatierisico</p> <p>Het risico dat negatieve publiekheid over de vennootschap of haar medewerkers het vertrouwen in de integriteit van de vennootschap ondermijnt.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aantasten van de groeiplannen. 2. Bemoeilijken van toegang tot de kapitaalmarkt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Track record van meer dan 15 jaar met een ervaren directiecomité met jarenlange ervaring. (1/2) • Contact met alle stakeholders om reputatie te behouden. (1/2) • Nadruk op integer handelen via gedragscode. (1/2) 	<p>/</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Tijdstip van investeren en desinvesteren</p> <p>Het tijdstip van een transactie (investeren of desinvesteren van vastgoed) houdt het risico in dat bij een foute timing van een transactie in de conjunctuurcyclus, vastgoed gekocht kan worden aan een te hoge prijs t.o.v. de reële waarde, respectievelijk verkocht kan worden aan een te lage prijs t.o.v. de reële waarde.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 3. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Periodes van uitgesproken hoogconjunctuur geven aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan negatieve correcties. Tijdens deze periode van hoogconjunctuur zal een eerder gematigd beleid inzake investeringen gevoerd worden. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de reële waarde en de bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen veelal. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende reële waarden van de vastgoedbeleggingen en op een meer actieve huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de vennootschap niet te laten oplopen boven de wettelijk toegestane niveaus. (1/2/3) • Adequate sectorale en regionale spreiding. (1/2/3) • Aan te kopen en te verkopen vastgoed dient te worden geschat voor de acquisitie of verkoop door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. (1/2/3) 	<p>Verslag van de raad van bestuur »</p> <p>2. Investeringsstrategie</p> <p>Vastgoedverslag »</p> <p>1. Samenstelling van de vastgoedportefeuille</p>
<p>Deflatie</p> <p>Een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de huurinkomsten, onder andere via neerwaartse druk op markthuurniveaus en een vermindering of negatieve indexatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Clauseule in de meeste huurcontracten die een ondergrens instelt op het niveau van de basisuur of die stelt dat er geen negatieve indexatie kan plaatsvinden. (1) 	/
<p>Volatiliteit van de interestvoeten</p> <p>Toekomstige schommelingen in de toonaangevende korten/of langetermijnrentes op de internationale financiële markten.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve invloed op de financiële lasten en bijgevolg op de cashflow in geval van een stijging van de interestvoeten. 2. Waardeschommelingen van de financiële instrumenten die dienen ter indekking van de schulden. 3. Mogelijke negatieve invloed op de nettowaarde. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge graad van indekking tegen schommelingen in interestvoeten via afgeleide financiële instrumenten (zoals Interest Rate Swaps). (1) • Opvolging van de evolutie van de interestvoeten en monitoring van de impact ervan op de effectiviteit van de indekkingen. (1) • De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash-item (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld). (2/3) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>Financiële structuur »</p> <p>4.5 Indekingsratio</p> <p>Financieel verslag »</p> <p>Toelichting 18 Financiële instrumenten</p>
<p>Volatiliteit op de financiële markten</p> <p>Externe volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Moeizamere toegang tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/ eigen vermogen op te halen en reductie in de opties met betrekking tot schuldfinanciering. 2. Schommelingen in de beurskoers van het aandeel. 3. Minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieren van uitstaande obligatieleningen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Frequente dialoog met de kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen en transparante communicatie met duidelijke targets. (1/2/3) • Opvolging en beheer van alle risico's die een negatieve impact kunnen hebben op de perceptie van investeerders en financiers naar het bedrijf toe. (1/3) • Streven naar het opbouwen van langetermijnrelaties met financiële partners en investeerders. (1/3) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>4. Financiële structuur</p>
<p>Liquiditeit van het aandeel</p> <p>Verkoop van een groot aantal aandelen op korte termijn.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de beurskoers van het aandeel. 	<ul style="list-style-type: none"> • Overeenkomst met een liquidity provider die permanent inspanningen levert om de liquiditeit van het aandeel te verhogen (1). 	<p>Algemene inlichtingen »</p> <p>4. Liquidity provider</p>

2. Operationele risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Investeringsrisico</p> <p>Risico op foutieve investeringsbeslissingen en ongeschikte beleidskeuzes.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voornamelijk veroorzaakt door toenemende leegstand, onbetaalde huren, daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij verlengingen van bestaande huurcontracten en vastgoedtechnische kenmerken zoals bodemverontreiniging en energieprestatie. 3. Daling van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Interne controlemaatregelen: zorgvuldige inschatting van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, inschatting van toekomstige rendementen, screening van bestaande huurders, studie van milieu- en vergunningsvereisten, analyse van fiscale risico's, enz. (1/2/3) • Constante monitoring van wijzigingen in economische, vastgoed specifieke en regelgevende trends (o.a. met betrekking tot fiscaal recht, regelgeving inzake GVV's, enz.). (1/2/3) • Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van vastgoed. (2) • Voor elke vervreemding vormt de expertise-waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, een belangrijke leidraad voor de transactiewaarde. (2) • Nauwlettend toezicht op de bij de transactie gestelde waarborgen zowel qua looptijd als qua waarde. (1) • Technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale "due diligence" voor elke acquisitie op basis van constante analyseprocedures, meestal met ondersteuning van externe, gespecialiseerde consulenten. (1/2/3) • Ervaring van het management en supervisie door de raad van bestuur, waarbij een duidelijke investeringsstrategie gedefinieerd is met een langetermijnvisie en consequent beheer van de kapitaalstructuur. (1/2/3) 	<p>Verslag directiecomité »</p> <p>2.Belangrijke ontwikkelingen in 2017 »</p> <p>2.2 Investeringsin 2017</p>
<p>Negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen</p> <p>Negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de nettowaarde. 2. Negatieve evolutie van de schuldgraad 3. Impact op het vermogen om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties de uitkeerbare reserves overschrijden. 	<ul style="list-style-type: none"> • De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis geschat door onafhankelijke experts waardoor trends snel zichtbaar zijn en proactief maatregelen kunnen worden genomen. (1/2) • Investeringsbeleid dat gericht is op kwalitatief hoogstaand vastgoed op strategische logistieke knooppunten en op locaties met groeipotentieel. (1) • Goed gediversifieerde portefeuille. (1) • Duidelijk gedefinieerd en voorzichtig beheer van de kapitaalstructuur. (2/3) • De schommelingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash-item. (3) 	<p>Verslag van de raad van bestuur »</p> <p>2. Investeringsstrategie</p> <p>Vastgoedverslag »</p> <p>3. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Verhuurrisico</p> <p>Het risico dat een gebouw niet kan worden verhuurd tegen de vooraf ingeschatte huurprijs (al dan niet resulterend in leegstand). Dit risico wordt beïnvloed door de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het moet concurreren met nabijgelegen gebouwen, de beoogde doelgroep en gebruikers, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder en het huurcontract.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuur, stijging van de vastgoedkosten die de eigenaar dient ten laste te nemen, zoals niet-doorberekende servicekosten en onroerende voorheffing. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 3. Het niet behalen van de beoogde rendementen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tempering van de impact van de conjunctuur op de resultaten door: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Spreiding looptijd van de huurcontracten en periodieke analyse van het leegstandsrisico d.m.v. vervaldagenkalender van de huurcontracten. Binnen de regels van de geldende huurwetgeving wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de looptijd van de huurcontracten en het tijdig anticiperen op toekomstige huuropzeggingen en contractherzieningen. (1/3) ◦ Risicospreiding naar huurders en kwaliteit van de huurders om het debiteurenrisico in te perken en de stabiliteit van de inkomsten te bevorderen. (1/3) ◦ Sectorale spreiding van de vastgoedbeleggingen waarbij de huurders goed verspreid zijn over een groot aantal verschillende economische sectoren. (1/2/3) ◦ Locatie en kwaliteit van de vastgoedbeleggingen, met kantoren gelegen op de as Antwerpen-Brussel, zijnde de belangrijkste en meest liquide kantoorregio in België en een logistieke portefeuille op strategische logistieke knooppunten in België. (1/2/3) • Toekenning aan elke vastgoedbelegging van een risicoprofiel dat op regelmatige basis wordt geëvalueerd (op basis van de lokale eigen kennis en gegevens van externen en/of vastgoedschaters). Afhankelijk van het risicoprofiel dient over een bepaalde periode een bepaald rendement gerealiseerd te worden dat afgezet wordt tegen het verwachte rendement op basis van het interne rendementsmodel. Op basis hiervan wordt geanalyseerd in welke objecten additioneel geïnvesteerd dient te worden, waar de huurdersmix aangepast moet worden en welke panden in aanmerking komen voor verkoop. (1/2/3) • Huurovereenkomsten bevatten beschermende elementen zoals huurwaarborgen en/of bankgaranties van de huurders, clauses voor automatische jaarlijkse indexatie van de huurprijzen conform de gezondheidsindex en veelal een verplichte schadevergoeding betaalbaar door de huurder bij een vroegtijdige beëindiging van het contract. (1/3) 	<p>Vastgoedverslag »</p> <p>1.Samenstelling van de vastgoedportefeuille</p> <p>Financieel verslag »</p> <p>Toelichting 4</p> <p>Recuperatie van vastgoedkosten</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Kostenbeheersingsrisico</p> <p>Risico van onverwachte volatiliteit en toename in de operationele kosten en investeringen voor onderhoud.</p>	<p>1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast, onverwachte schommelingen in de vastgoedkosten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid. (1) • Goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen waarbij in functie van het bedrag, één of meerdere offertes gevraagd worden aan diverse aannemers. De technische afdeling maakt hierbij een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeuringsniveaus binnen de vennootschap. (1) • Proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen en constante screening van de gebouwen door de technische managers en de commerciële teams in hun dagelijkse dialoog met de huurders. (1) • Tijdig opstellen en nauwgezet opvolgen van investeringsbudgetten op lange termijn voor grondige renovaties en vernieuwingen. (1) 	<p>Financieel verslag » Toelichting 5 Vastgoedkosten</p>
<p>Risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en het risico van grote werken</p> <p>Risico op bouwkundige en technische achteruitgang in de levenscyclus van de gebouwen: de staat van de gebouwen verslechtert omwille van slijtage van diverse onderdelen als gevolg van gewone veroudering en bouwkundige en technische veroudering.</p>	<p>1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring, stijging van de vastgoedkosten die de eigenaar dient ten laste te nemen, zoals niet-doorberekende servicekosten en onroerende voorheffing.</p> <p>2. Onderhouds- en renovatiekosten en investeringen zijn nodig om de vooraf ingeschatte huurprijs te realiseren.</p> <p>3. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen. (1) • Constante monitoring van het investeringsplan om de kwaliteit van de portefeuille te garanderen. (1/2/3) • Ad hoc herontwikkeling en renovatie van verouderde panden naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid.(1/2/3) • Bij het beëindigen van de huurovereenkomst dient de huurder (conform de contractuele afspraken gemaakt in de huurovereenkomst) een wederinstaatstellingsvergoeding voor huurschade te betalen aan de vennootschap. De huurschade wordt bepaald door een onafhankelijke expert die de ingaande plaatsbeschrijving vergelijkt met de uitgaande plaatsbeschrijving. Deze schadevergoedingen kunnen gebruikt worden om de vrijgekomen ruimte opnieuw klaar te maken voor ingebruikname door de volgende huurder.(1) • Verkoop van verouderde gebouwen. (1/2/3) 	<p>Verslag van het directiecomité » 2.Belangrijke ontwikkelingen in 2017 » 2.2 Investerings in 2017 2.4 Desinvesteringen</p>
<p>Verzekeringsrisico (destructierisico)</p> <p>Het risico van een ontoereikende verzekeringsdekking wanneer gebouwen worden vernield door brand of andere rampen.</p>	<p>1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten en eventueel verlies van huurders.</p> <p>2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De vastgoedportefeuille is verzekerd voor reconstructiewaarde (zijnde de kostprijs voor wederopbouw naar nieuwe staat van het gebouw), exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan. (1/2) • De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurderiving, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is. (1/2) • Nauwlettend toezicht op de dekking en tijdige vernieuwing van verzekeringscontracten. (1/2) 	<p>Vastgoedverslag » Overzicht van de portefeuille » 2.2 Verzekerde waarde</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Debiteurenrisico</p> <p>Het risico dat de vennootschap een gebouw niet wenst te verhuren tegen de vooraf ingeschatte huurprijs aan een bepaalde huurder (resulte- rend in een hogere leegstand) of dat de huur niet (meer) kan worden geïnd wegens solvabi- liteitsproblemen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten en afboeking van niet geïnde handelsvorderingen, alsook door stijging van de niet-doorberekende servicekosten door leegstand en gerechtskosten. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toe- name van de schuldgraad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huur- contracten. (1/2) • Bij het afsluiten van huurcontracten worden steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract voor kantoren wordt een huurwaarborg of bank- garantie ter waarde van 6 maanden huur voor- zien en voor logistieke gebouwen ter waarde van 4 maanden. (1) • Strikt debiteurenbeheer om een tijdige inning van huurvorderingen te waarborgen alsook de adequate opvolging van huurachterstanden. (1) • Huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijks- of driemaandelijks- basis. Voor huurlasten en taksen die contractueel kunnen doorgerekend worden aan de huurders, wordt een driemaan- delijks- provisie gevraagd. (1) 	<p>Financieel verslag » Toelichting 14 Vlottende activa » Handels- vorderingen en Toe- lichting 4 Vastgoed- resultaat » Met verhuur verbonden kosten</p>
<p>Juridische en fiscale risico's: contracten en vennoot- schapsrechtelijke reorga- nisaties</p> <p>Inadequate contracten afge- sloten met derde partijen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve impact op operationeel resultaat, cashflow en nettowaarde. 2. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoed- beleggingen. 3. Reputatieschade. 	<ul style="list-style-type: none"> • Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs.(1/2/3) • Verzekering tegen aansprakelijkheid voort- komend uit de activiteiten of investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheids- verzekering die lichamelijke schade en stoffelijke schade dekt. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid. (1/2) • Vennootschapsrechtelijke reorganisaties (fusie, splitsing, partiële splitsing, inbreng in natura, enz.) worden steeds onderworpen aan "due diligence"-werkzaamheden, begeleid door externe adviseurs om het risico op juridische en financiële onjuistheden te minimaliseren. (1/2/3) 	<p>Vastgoed- verslag » 2.Overzicht van de portefeuille » 2.2 Verzeke- de waarde</p>
<p>Verloop van sleutel- personeel</p> <p>Risico dat sleutelpersoneel de onderneming verlaat.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve invloed op bestaande professionele relaties. 2. Verlies aan daadkracht en efficiën- tie in het managementbeslissings- proces. 	<ul style="list-style-type: none"> • Marktconform remuneratiepakket. (1/2) • Het werken met teams, waarbij vermeden wordt dat individuen verantwoordelijk zijn voor belang- rijke en strategische taken. (1/2) • Duidelijke en consistente procedures en com- municatie. (1/2) 	<p>Financieel verslag » Toelichting 7 Personeels- beloningen</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Compliance risico</p> <p>Risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve beïnvloeding van de gehele business en de operationele werking, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten. Reputatieschade. 	<ul style="list-style-type: none"> Bij de aanwerving van medewerkers wordt extra aandacht besteed aan het screenen van integriteit. Er wordt bij de medewerkers een bewustzijn gecreëerd omtrent dit risico en er wordt voor gezorgd dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs. Om een integere bedrijfs-cultuur te waarborgen is een interne gedragscode ("code of conduct") en een klokkenluidersregeling opgesteld. (1/2) Adequate interne controlemechanismen, gebaseerd op het vier-ogen-principe, die het risico op niet integer handelen moeten beperken. (1/2) Aanwezigheid van een onafhankelijke compliance-functie (conform artikel 17, §4 van de GVV-Wet) gericht op het onderzoek naar en het bevorderen van de naleving van de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen. Daarbij dienen zowel de onderneming als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig. (1/2) 	<p>Verslag van de raad van bestuur »</p> <p>3. Corporate Governance verklaring »</p> <p>3.4 Andere betrokken partijen »</p> <p>Onafhankelijke controle-functies</p>
<p>Concentratierisico</p> <p>Risico op concentratie van (de activiteiten van) de huurders of concentratie van investeringen in één of meer gebouwen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> EPRA resultaat en cashflow aangetaast door vertrek van een huurder of indien een specifieke sector wordt getroffen door een economische terugval. Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en als gevolg ook de nettowaarde. 	<ul style="list-style-type: none"> Gediversifieerde huurdersbasis met een beperking van de maximale blootstelling aan één huurder en een goede sectorale spreiding van de huurders. (1/2) Adequate sectorale en regionale spreiding van de vastgoedbeleggingen. (1/2) Conform de GVV-Wet mag maximaal 20% van het vermogen geïnvesteerd worden in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt, behoudens uitzonderingen. (1/2) 	<p>Vastgoed-verslag »</p> <p>1. Samenstelling van de portefeuille</p>
<p>Informaticarisico</p> <p>Risico verbonden aan informatica zoals inbraak op het IT-netwerk, cybercriminaliteit, phishing, ...</p>	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve impact op werking van de organisatie. Reputatieschade door het verlies van bedrijfsgevoelige informatie. Negatieve impact op EPRA resultaat door verlies van operationele en strategische data. 	<ul style="list-style-type: none"> Dagelijkse back ups om het verlies van data in tijd beperkt te houden. (1/2/3) Preventieve training rond cybercriminaliteit voor de medewerkers. (1/2/3) Investeren in een beveiligde IT-omgeving. (1/2/3) Ondersteuning van externe gespecialiseerde adviseurs voor IT-gerelateerde diensten. (1/2/3) 	/
<p>Risico verbonden aan de internationalisering van de Groep</p> <p>Risico dat door onvoldoende kennis van de internationale context de investeringen in het buitenland leiden tot verhoging van de operationele en reglementaire risico's.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Toenemende complexiteit van het beheer van de dagdagelijkse activiteiten (kennis van de buitenlandse markt, fysieke barrières, cultuurbarrières, taalbarrières, enz). Verhoging van de reglementaire risico's in de verschillende landen. 	<ul style="list-style-type: none"> Beroep doen op lokale experts die ondersteuning bieden in de internationale ontwikkeling, zowel op vlak van marktkennis als regelgeving. (1/2) Implementatie van de benodigde structuren en procedures om een vlotte internationale ontwikkeling te garanderen (bv gespecialiseerd acquisitieteam). (1/2) 	/

3. Financiële risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Financieringsrisico</p> <p>Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde "leverage"), maar tegelijkertijd ook in een verhoogd risico.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Het niet meer kunnen voldoen aan rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen in geval van tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Het niet verkrijgen van financiering met nieuw vreemd vermogen of slechts tegen zeer ongunstige condities. De gedwongen verkoop van vastgoedbeleggingen aan minder gunstige voorwaarden om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen met een negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde. 	<ul style="list-style-type: none"> Een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen voor de financiering van het vastgoed met het handhaven van de schuldgraad tussen 45% en 50%. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. (1/2/3) Een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata van de langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. (1/2) Streven naar het veilig stellen van de toegang tot de kapitaalmarkt door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel. (1/2/3) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>4.Financiële structuur</p>
<p>Bancair convenantenrisico</p> <p>Risico op het niet respecteren van vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten en de wettelijke regimes waaronder de vennootschap valt: de bankkredietovereenkomsten zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau of de financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat nog zou kunnen geleend worden. Tevens is er een beperking qua ontleningscapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de GVV's toestaat.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervroegde opeisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instellingen bij het niet meer respecteren van de opgelegde ratio's. 	<ul style="list-style-type: none"> Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen. (1) Opvolging op regelmatige tijdstippen van de evolutie van de schuldgraad en voorafgaandelijke analyse van de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad. (1) Opstellen van een financieel plan met een uitvoeringsschema zodra de geconsolideerde schuldgraad, zoals gedefinieerd in het GVV-KB meer dan 50% bedraagt, conform art. 24 van dit GVV-KB. (1) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>4.Financiële structuur</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Liquiditeitsrisico</p> <p>Risico van onvoldoende kasstromen om aan de dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. EPRA resultaat en cashflow aangetast door stijging van de kosten van schulden door hogere bancaire marges. 2. Het niet beschikbaar zijn van financiering ter betaling van interesten, kapitaal of operationele kosten. 3. Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beperking van dit risico door de maatregelen genoemd onder operationele risico's, waardoor het risico van het wegvallen van kasstromen door bijvoorbeeld leegstand of faillissementen van huurders wordt beperkt. (1) • Voldoende kredietruimte bij financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Om beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. (1/2/3) • Constante dialoog met financieringspartners om met hen een duurzame relatie op te bouwen. (2) • Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervaldata, diversificatie van de financieringsbronnen en financieringspartners. (1/2) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>4.Financiële structuur »</p> <p>4.1 Kenmerken van de Financiële structuur</p>
<p>Renterisico</p> <p>Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het EPRA resultaat en het rendement tevens afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen van de rente.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. EPRA resultaat en cashflow aangetast door stijging van de kosten van schulden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Een verhouding 20% vreemd vermogen met variabele rente en 80% vreemd vermogen met vaste rente bij de samenstelling van de kredietenportefeuille. (1) • Bescherming tegen het risico van stijgende rentevoeten door het gebruik van indekkingsinstrumenten. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. (1) • Bij de langetermijnfinancieringen streven naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. (1) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>4.Financiële structuur</p> <p>Financieel verslag »</p> <p>Toelichting 18 Financiële instrumenten</p>
<p>Risico verbonden aan het gebruik van financiële derivaten</p> <p>Bij een ongunstige marktontwikkeling (bijvoorbeeld een sterke daling van de rente) krijgen derivaten ter afdekking van het renterisico een negatieve waarde.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van het nettoresultaat en de nettowaarde. 2. Tegenpartijrisico tegenover wie de financiële derivaten zijn afgesloten (zie 'Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen'). 	<ul style="list-style-type: none"> • Schommelingen in de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten hebben geen impact op de cash flow aangezien deze financiële derivaten worden aangehouden tot vervaldag van deze contracten. Enkel een vroegtijdige afwikkeling zou extra kosten met zich meebrengen. (1) • Alle financiële derivaten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. (1) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>Financiële structuur</p> <p>Financieel verslag »</p> <p>Toelichting 18 Financiële instrumenten</p>
<p>Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen / Kredietrisico</p> <p>Het sluiten van financieringscontracten of het gebruik van indekkingsinstrumenten met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. EPRA resultaat en cashflow aangetast door bijkomende financiële kosten en in sommige extreme omstandigheden stopzetting van het financieringscontract of indekkingsinstrument. 2. Verlies van deposito's. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beroep op verschillende referentiebanken op de markt om een zekere diversificatie van de herkomst van financieringen en rente-indekkingsinstrumenten te waarborgen waarbij een bijzondere aandacht uitgaat naar de prijs-kwaliteitsverhouding van de geleverde diensten. (1/2) • Regelmatige herziening van de bankrelaties en de blootstelling aan elk. (1/2) • Strakke thesauriepositie zodat de positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is en het overschot aan cash aangewend wordt ter afbouw van de financiële schulden, tenzij reeds aangewend voor nieuwe investeringen. (2) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>4.Financiële structuur</p> <p>Financieel verslag »</p> <p>Toelichting 17 Langlopende en kortlopende financiële schulden</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Risico verbonden aan de schuldkapitaalmarkten</p> <p>Risico om uitgesloten te worden van de internationale schuldkapitaalmarkt indien beleggers zouden vrezen dat de kredietwaardigheid van de vennootschap onvoldoende is om de jaarlijkse rentebetalingenverplichting en de terugbetalingenverplichting op vervaldatum van het uitgeven financieel instrument te voldoen.</p> <p>Risico dat de schuldkapitaalmarkt te volatiel zou zijn om beleggers er toe aan te zetten obligaties van de vennootschap te verwerven.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niet beschikbaar zijn van financiering voor de dagdagelijkse werking en voor de verdere groei van de onderneming. 	<ul style="list-style-type: none"> • Op proactieve basis goede relaties onderhouden met haar huidige en potentiële obligatiehouders en aandeelhouders, alsook met haar huidige en potentiële bankiers door middel van een transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel. (1) • Beleid om de schuldgraad te handhaven tussen 45% en 50% (niettegenstaande wettelijk statuut van GVV's een schuldgraad van 65% toelaat). (1) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>4.Financiële structuur</p>
<p>Financieel verslaggevingsrisico</p> <p>Risico dat de financiële verslaggeving van de vennootschap onjuistheden van materieel belang bevat waardoor stakeholders foutief zouden geïnformeerd worden over de operationele en financiële resultaten van de vennootschap.</p> <p>Risico dat de door de regelgeving opgelegde timing inzake financiële verslaggeving niet wordt gerespecteerd.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reputatieschade. 2. Stakeholders die beleggingsbeslissingen nemen die niet op de juiste gegevens gebaseerd zijn, wat kan resulteren in claims ten aanzien van de vennootschap. 	<ul style="list-style-type: none"> • Elk kwartaal wordt een volledige boekhoudkundige afsluiting en consolidatie opgesteld en gepubliceerd. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en intern gecontroleerd. (1/2) • Bespreking van deze cijfers binnen het directiecomité en controle van hun juistheid en volledigheid door onder andere analyses van huurinkomsten, operationele kosten, leegstand, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren, enz. Vergelijkingen met forecasts en budgetten worden besproken. (1/2) • Het directiecomité rapporteert elk kwartaal de financiële staten aan het auditcomité met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen. (1/2) • Controle van de halfjaarcijfers en de jaarcijfers door de commissaris. (1/2) 	<p>Financieel verslag »</p> <p>7.Verslag van de commissaris</p>
<p>Risico van financiële budgettering en planning</p> <p>Risico dat door foute assumpties de forecast en de beoogde groei niet worden gehaald.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve beïnvloeding bij besluitvorming bij het nemen van strategische beslissingen. 2. Negatieve beïnvloeding van het financiële en operationele beheer. 3. Reputatieschade. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kwartaalupdates van het budgetteringsmodel met vergelijking van de boekhoudkundige afsluiting en consolidatie. (1/2/3) • Op kwartaalbasis aftoetsing van de hypothesen in het budgetteringsmodel met eventuele nieuwe omstandigheden en bijsturing indien van toepassing. (1/2/3) • Op kwartaalbasis uitvoering van controles op het budgetteringsmodel om programmerings- of menselijke fouten tijdig te detecteren. (1/2/3) • Continue opvolging van de parameters die het resultaat en het budget zouden kunnen beïnvloeden. (1/2/3) 	<p>/</p>

4. Reglementaire risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Statuut van openbare GVV</p> <p>(onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen) van tijd tot tijd gewijzigd.</p> <p>Risico op verlies van de erkenning van het statuut van openbare GVV.</p> <p>Blootstelling aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake GVV's.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel van GVV. 2. Verlies van de erkenning wordt gezien als een gebeurtenis waardoor kredieten vervroegd opeisbaar worden. 3. Negatieve impact op de beurskoers van het aandeel Intervest 	<ul style="list-style-type: none"> • Voortdurende aandacht van de raad van bestuur en het directiecomité voor de regelgeving van de GVV en het behoud van de status van openbare GVV. Zo worden onder andere de uitkeringsverplichting en de financieringslimieten periodiek en <i>ad hoc</i> bij herfinanciering, bij investeringen en bij opmaak van het dividendvoorstel berekend respectievelijk bepaald. (1/2/3) 	<p>Algemene inlichtingen » 7.GVV — wettelijk kader</p>
<p>Juridische en fiscale risico's: fiscaliteit</p> <p>Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime van de GVV.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van fiscaal statuut en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels. 2. Negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde bij eventuele wijzigingen in het regime. 3. Reputatieschade. 	<ul style="list-style-type: none"> • Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. (1/2/3) 	<p>Algemene inlichtingen » 7.GVV — wettelijk kader 8.GVV — fiscaal stelsel</p>
<p>Juridische en fiscale risico's: regelgeving en administratieve procedures</p> <p>Wijzigingen in de regelgeving inzake stedenbouw en milieubescherming kunnen een ongunstige invloed hebben op de mogelijkheden om een gebouw op termijn te exploiteren.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. De strikte toepassing en naleving van de stedenbouwkundige regelgeving door de gemeentelijke overheden kan de aantrekkelijkheid van een vastgoedbelegging en haar reële waarde negatief beïnvloeden. 2. De invoering van nieuwe of strengere normen inzake bodemvervuiling of energieverbruik kan invloed hebben op de kosten die moeten worden gemaakt om het gebouw te kunnen blijven exploiteren. 3. Negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde. 4. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan waarbij, indien vereist, externe specialisten geraadpleegd worden. (1/2/3/4) 	<p>/</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Veranderingen in internationale boekhoudregels (IFRS)</p> <p>Wijzigingen in internationale rapporteringsstandaarden (IFRS).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mogelijke invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide financiële producten, organisatie van de onderneming. 2. Als gevolg daarvan impact op de transparantie, op de behaalde rendementen en mogelijk de waardering. 	<ul style="list-style-type: none"> • Continue evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs en het sectororgaan. (1/2) 	<p>Financieel verslag » Toelichting 2 Grondslagen voor de financiële verslaggeving</p>
<p>Onteigeningsrisico's</p> <p>Onteigening in het kader van openbare onteigeningen door bevoegde overheidsinstanties.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies in waarde van de investering en gedwongen verkoop met verlies. 2. Verlies aan inkomsten bij gebrek aan herinvesteringsopportunities. 	<ul style="list-style-type: none"> • Continue dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle aandeelhouders. (1/2) 	/
<p>Veranderingen in diverse wetgeving</p> <p>Nieuwe wetgevingen en regelgevingen zouden in werking kunnen treden of mogelijke veranderingen in bestaande wetgevingen en regelgevingen¹ of hun interpretatie en applicatie door agent-schappen (inclusief de fiscale administratie) of rechtbanken zouden kunnen optreden.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve beïnvloeding van de activiteiten, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Constante monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen, regelgevingen en vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. (1) 	/
<p>Dividendrisico</p> <p>Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt dat geen uitkering mag geschieden indien het nettoactief is gedaald of tengevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gedeeltelijk of totaal onvermogen om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen de beschikbare reserves overtreffen. Dit leidt tot een minder dan verwacht of geen dividend (rendement) voor de aandeelhouder. 2. Volatiliteit in de beurskoers van het aandeel. 3. Algemene daling van het vertrouwen in het aandeel of de vennootschap in het algemeen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Intervest beschikt over voldoende uitkeerbare reserves om de dividenduitkering te verzekeren (1) • Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de netto-daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal. (2/3) • Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met investeerders en financiële instellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (2/3) 	<p>Financieel verslag » 8. Enkelvoudige jaarrekening » 8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening</p>

¹ Zoals bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, in het bijzonder die waarvan sprake binnen de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004 van het Belgische Ministerie van Financiën met betrekking tot de berekening van de exit taks, dewelke, onder andere, bepaalt dat de werkelijke waarde van de onroerende goederen waarvan sprake voor de berekening van de basis van de exit taks, bepaald wordt door de registratierechten of de BTW in acht te nemen die zouden worden toegepast bij een verkoop van de onroerende goederen in kwestie, dewelke kan verschillend zijn (inclusief lager) van de reële waarde (fair value) van deze activa zoals bepaald voor IFRS-doeleinden in de financiële staten.

Geschiedenis en mijlpalen

1996

Oprichting

1999

Verwerving kantoorgebouwen
Atlas Park
en Airway Park in
Brusselse periferie

2001

Verwerving kantoorgebouwen
in Antwerpen, Mechelen
(oa Mechelen Business Tower)
en Brusselse periferie
(oa Woluwe Garden)



2007

Verwerving kantoorgebouwen
op Mechelen Campus (fase 3)

Verwerving kantoorgebouw
in Brusselse periferie, Exiten

Desinvestering 6 kantoorgebouwen
(oa Atlas Park en Airway Park)

Verwerving logistieke site
Herentals Logistics 1



2008

Verwerving logistieke site
Herentals Logistics 2

2010

Verkoop kantoorgebouwen in Gent



2012

Gedeeltelijke herontwikkeling
van Wilrijk 1 in showroom
Peugeot

Verwerving tweede
logistieke site in Oevel

Opening 1° RE:flex in Mechelen
Campus

2013

Bouw in Oevel van nieuw
aanpalend gebouw dat bestaande
logistieke sites verbindt

Desinvestering semi-industrieel
gebouw in Kortenberg



2015

Verwerving logistieke site
in Luik

Desinvestering semi-industrieel
gebouw in Duffel

2016

Opening Greenhouse Antwerp
met 2° RE:flex

Desinvestering 5 niet-
strategische panden in de
Brusselse periferie

Verwerving
Generaal de Wittelaan 11C,
Intercity Business Park



2002

Verwerving logistieke
portefeuille met 18 panden

Verwerving kantoorgebouwen
in Brusselse periferie en op
Mechelen Campus (fase 1)

Verwerving logistieke sites in
Puurs en Merchtem

**2005**

Verwerving kantoorgebouwen op
Mechelen Campus (fase 2)

**2011**

Investering in logistieke sites in Huizingen,
Oevel en Houthalen

Bouw van ontwikkelingsproject Herentals
Logistics 2

Desinvestering semi-industrieel gebouw
Eigenlo in Sint-Niklaas

Naamswijziging, toevoeging:
“& Warehouses”

2014

Verwerving logistieke site in
Opglabbeek

Desinvestering semi-industrieel
gebouw in Meer

**2017**

Verwerving logistieke sites in Oevel, Aarschot en
Zellik

Nieuwbouw logistieke ontwikkeling Herentals 3

Verwerving logistieke sites in Tilburg en
Raamsdonksveer (NL)







MEEDENKEN MET LANGE- TERMIJN- PLANNING

“Succesvolle en snelle uitbreiding heeft een impact op de vereisten voor kantoor- en logistieke ruimtes. Een pro-actieve aanpak in samenwerking met onze burens liet toe onze toekomstige groei te verzekeren op de huidige locatie.”

Cedric Schalebroodt - Director Distribution Operations

Kerncijfers

1. Over Intervest Offices & Warehouses
2. Vastgoedportefeuille
3. Balansgegevens
4. Resultaten 2017
5. EPRA kerncijfers
6. Financiële kalender 2018

Luik - CooperVision Distribution



1. Over Intervest Offices & Warehouses

De vennootschap

Intervest Offices & Warehouses (hierna Intervest genoemd) is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht. Sinds 1999 is de vennootschap genoteerd op Euronext Brussel (INTO). Intervest is gespecialiseerd in investeringen in kantoorgebouwen en logistiek vastgoed van prima kwaliteit. Dit vastgoed is strategisch gelegen op goede locaties: het logistiek vastgoed op de belangrijke logistieke assen en de kantoren zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad. Op 31 december 2017 maakt het logistiek vastgoed 54% uit van de vastgoedportefeuille en de kantoren 46%.

De totale verhuurbare oppervlakte bedraagt 794.896 m² en vertegenwoordigt een reële waarde van € 663 miljoen. De portefeuille heeft een bezettingsgraad van 86%. Zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject Greenhouse BXL is de bezettingsgraad van de portefeuille 91%.

Intervest positioneert zich als een vastgoedvennootschap die verder gaat dan het louter verhuren van vierkante meters. Intervest gaat *beyond real estate*. Door te luisteren naar de klanten, mee te denken en vooruit te denken, zorgt Intervest voor het 'ontzorgen' van de klant en het bieden van meerwaarde.

De vennootschap is gekenmerkt door een hoog dividendrendement en voorzien van een gedegen financiële structuur.

Strategie

Intervest wil de vastgoedportefeuille laten groeien tot € 800 miljoen tegen eind 2018 en handhaaft hierbij de eerder ingezette strategische accentverschuiving naar een verhouding van 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen.

De investeringsstrategie van Intervest is gebaseerd op 2 pijlers: toenemende focus op logistiek vastgoed en een stevige verankering in de kantorenmarkt.

De strategie van Intervest voor het logistieke segment is gericht op het investeren in moderne geclusterde logistieke sites op multimodaal bereikbare locaties. Dit met een brede geografische oriëntatie om de synergievoordelen voor zowel de klanten als Intervest te maximaliseren.

De strategie van Intervest in de kantorenmarkt is gericht op het investeren in inspirerende multi-tenant kantoren op goed bereikbare locaties in grote agglomeraties in Vlaanderen. Gebouwen waar werken en beleving samen gaan met een servicegerichte en flexibele benadering van de huurders.

*Uitvoering strategisch
groeiplan, gebaseerd op
de heroriëntering van de
kantorenportefeuille en een
verdere uitbreiding van het
logistiek vastgoed.*



Mechelen Business Tower

2. Vastgoedportefeuille

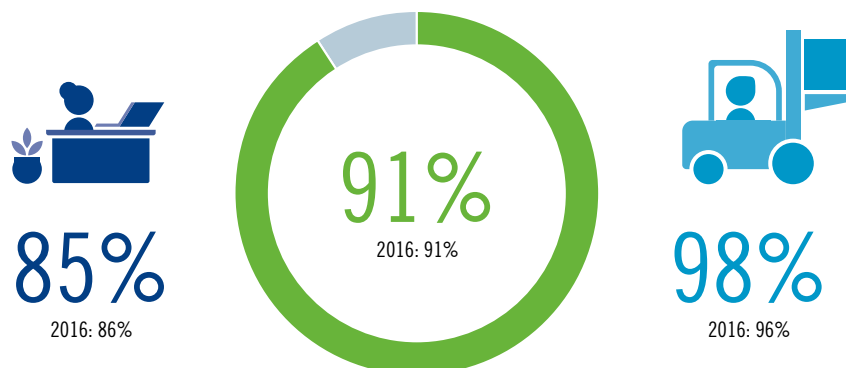
Aard van de vastgoedportefeuille

Strategische accentverschuiving naar 60% logistiek vastgoed: verhouding beide segmenten op jaareinde 2017 is 54% logistiek en 46% kantoorgebouwen.



Bezettingsgraad

De totale bezettingsgraad bedraagt 86% op 31 december 2017. Zonder het herontwikkelingsproject Greenhouse BXL bedraagt de totale bezettingsgraad 91% net als in 2016.



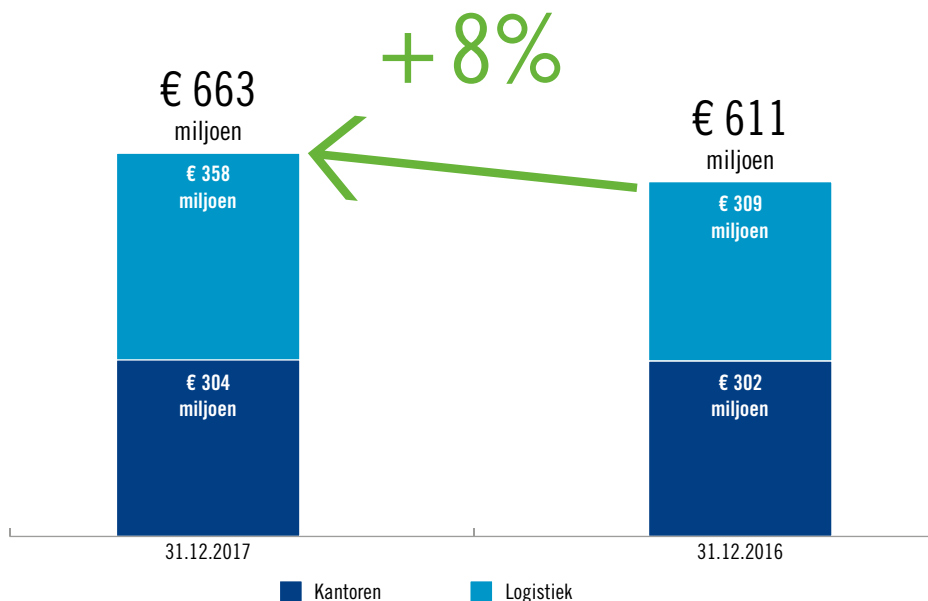
- De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille is gestegen met 2% tot 98%.
- De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille bedraagt 76%; 85% zonder Greenhouse BXL

Groei in lijn met strategisch plan

De totale verhuurbare oppervlakte bedraagt 794.896 m² op 31 december 2017 (705.068 m² op 31 december 2016).

+89.828 m²  13%

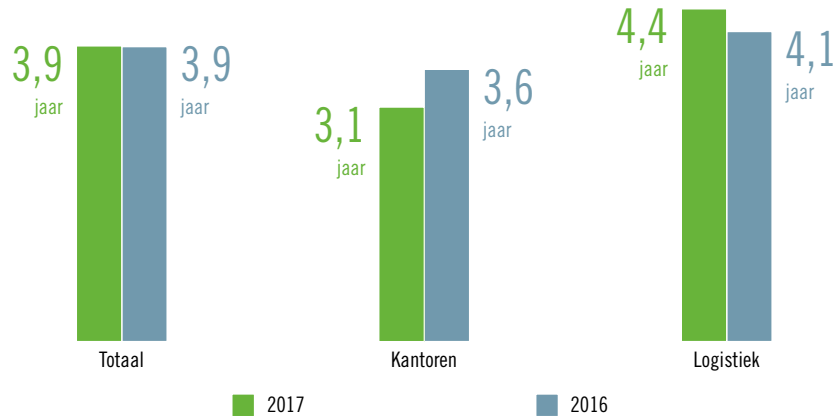
Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 611 miljoen naar € 663 miljoen op 31 december 2017.



- Groei met 8% of € 52 miljoen in lijn met strategisch groeiplan dat gebaseerd is op heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van logistiek vastgoed.
- Verwerving van drie logistieke sites in België: in Oevel, Aarschot en Zellik (53.000 m²).
- Eerste stap in Nederland: verwerving van een complex in Tilburg en een distributiecentrum in Raamsdonksveer (34.000 m²).
- Ontwikkelingspotentieel van circa 250.000 m² logistiek vastgoed met de selectie van Genk Green Logistics door de Vlaamse overheid als voorkeursbieder voor de herontwikkeling van de Ford-site.
- Bouwwerken Greenhouse BXL met derde RE:flex volgens planning. Commercialisering volop aan de gang.

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten

In 2017 zijn 30 huurovereenkomsten afgesloten of verlengd, goed voor 9% van de huurinkomsten.



Beyond real estate: Flexibiliteit in de beide segmenten

In het logistieke segment: anticiperen op wijzigende behoeften en gebouwspecificaties nu en in de toekomst.



Succesvolle verhuring in Greenhouse Antwerp van managed offices, compleet ingerichte kantoren inclusief uitgebreide dienstverlening.

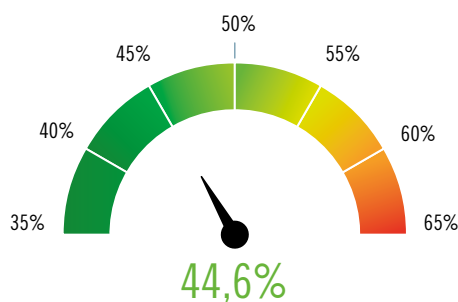


3. Balansgegevens

KERNCIJFERS	31.12.2017	31.12.2016
Eigen vermogen (€ 000)	359.366	326.085
Vreemd vermogen (€ 000)	320.052	299.078
Schuldgraad (%)	44,6%	45,7%
Marktkapitalisatie (€ 000)	413.942	401.150

Versterking van het eigen vermogen met € 36 miljoen door:

- € 9 miljoen keuzedividend voor het boekjaar 2016 waarbij 55% van de aandeelhouders voor aandelen heeft gekozen
- € 27 miljoen inbrengen in natura van 3 logistieke sites

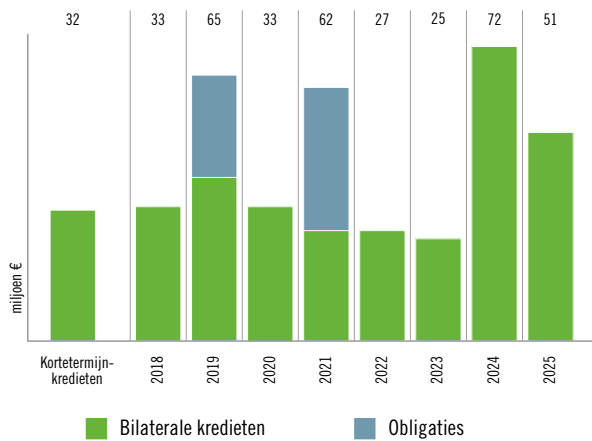


Beperkte schuldgraad van 44,6% op 31 december 2017 (45,7% op 31 december 2016).

- Schuldgraad van 44,6% impliceert een investeringsmogelijkheid met vreemd vermogen van circa € 75 miljoen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45% - 50% te bereiken of circa € 395 miljoen zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65%, wettelijk opgelegd voor GVV's, te overschrijden.
- Maximale schuldgraad van 65% zou pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer € 214 miljoen of 32%.

KERNCIJFERS PER AANDEEL	31.12.2017	31.12.2016
Aantal aandelen op jaareinde	18.405.624	16.784.521
Dividendgerechtigd aantal aandelen	17.740.407	16.784.521
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,52	19,43
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,35	20,37
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,49	23,90
Premie t.o.v. nettowaarde (reële waarde) (%)	15%	23%

Vervaldagenkalender financiering



- Verdere optimalisatie van de financieringsstructuur door onder andere het verlengen van de gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen van 2,9 jaar naar 4,6 jaar.
- Slechts 8% van de langetermijnkredietlijnen dienen geherfinancierd te worden in 2018.

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

2,6% ▼ 0,5%

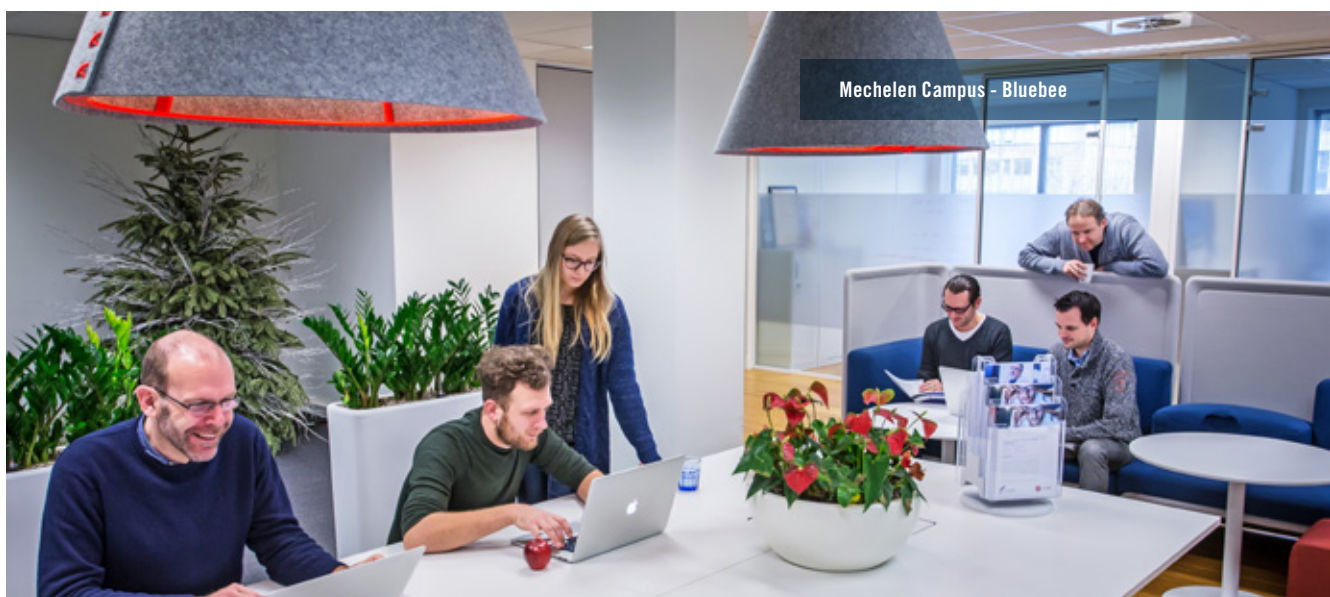
Daling van de gemiddelde rentevoet van de financieringen van 3,1% in 2016 naar 2,6% in 2017.

4. Resultaten 2017

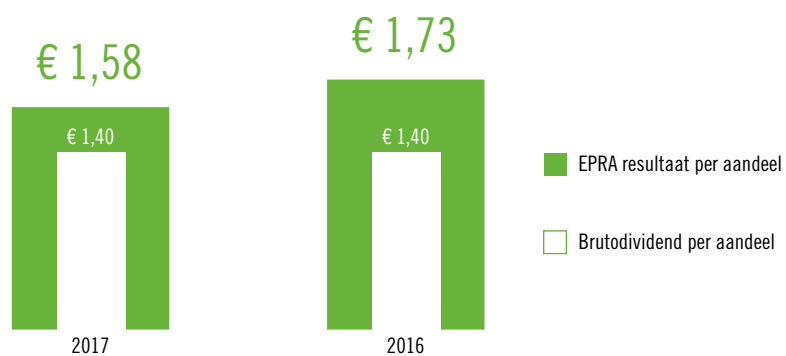
RESULTATEN (€ 000)	2017	2016
EPRA resultaat	27.430	29.044
Portefeuilleresultaat	-7.363	-10.009
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.119	1.547
Nettoresultaat	21.186	20.582

RESULTATEN PER AANDEEL	2017	2016
Aantal aandelen op jaareinde	18.405.624	16.784.521
Dividendgerechtigd aantal aandelen	17.740.407	16.784.521
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17.409.850	16.784.521
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	1,58	1,73
EPRA resultaat op basis van dividendgerechtigd aantal aandelen (€)	1,55	1,73
Uitkeringspercentage (%)	91%	81%
Brutodividend (€)	1,40	1,40
Nettodividend (€)	0,98	0,98

Het EPRA resultaat bedraagt € 1,58 per aandeel in 2017 (€ 1,73 in 2016).



Dividenduitkering: € 1,40 per aandeel



- Het brutodividend van Intervest bedraagt € 1,40 per aandeel voor het boekjaar 2017 waarmee het op basis van de slotkoers op 31 december 2017 een brutodividendrendement van 6,2% biedt.
- Het uitkeringspercentage voor het dividend is 91% in 2017.



5. EPRA kerncijfers

EPRA KERNCIJFERS PER AANDEEL	31.12.2017	31.12.2016
EPRA resultaat (€)	1,58	1,73
EPRA NAW (€)	19,62	19,60
EPRA NNAW (€)	19,28	19,08
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	6,0%	6,4%
EPRA aangepast NIR (%)	6,2%	6,6%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	13,8%	9,4%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	20,6%	16,8%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	19,1%	15,8%

6. Financiële kalender 2018¹



¹ Eventuele wijzigingen in de financiële kalender zullen bekend gemaakt worden via een persbericht, dat desgevallend te raadplegen zal zijn op de website van de vennootschap, www.intervest.be.

EIGENHEID VAN KLANTEN BEGRIJPEN EN OPPAKKEN

“Alles werd opnieuw ingericht
volledig naar onze wensen
inclusief het behoud van ons
eigen meubilair.”

Martin Hofman - Managing Director &
Business Development Benelux







GREENHOUSE
Invest Offices & Warehouses
GVI Group
Railcar - Rail Logistics
Mercuri Unival
on Wagonit Travel
LeasePlan
Media
Insurance
de Borg
Components
Capital

Greenhouse Antwerp

Geachte aandeelhouders,

In de realisatie van haar strategisch groeiplan dat gebaseerd is op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille, heeft Intervest Offices & Warehouses (hierna 'Intervest') in 2017 reeds significante **voortgang** geboekt.

Naar
€ 800 miljoen

Reële waarde
vastgoedportefeuille
€ 663 miljoen

Voor
€ 59 miljoen
acquisities en
uitbreidingen

2
acquisities
in Nederland

Heroriëntering
kantoren naar
inspirerende,
vernieuwende
omgevingen

Potentieel
250.000 m²
Genk Green Logistics

Meer dan
vierkante meters

Tegen eind 2018 wil de vennootschap zorgen voor een **groei van de vastgoedportefeuille** tot circa € 800 miljoen, verdeeld over € 500 miljoen logistiek vastgoed en € 300 miljoen kantoorgebouwen. De strategische accentverschuiving die enkele jaren geleden ingezet is naar een verhouding van 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen blijft het objectief. Over de laatste vijf jaar is een verschuiving van 15% van de kantorenportefeuille richting het logistiek vastgoed gerealiseerd. De verhouding tussen de beide segmenten is op jaareinde 2017 54% logistieke gebouwen en 46% kantoren. Op 31 december 2017 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille **€ 663 miljoen**, een stijging met € 52 miljoen of 8% ten opzichte van jaareinde 2016. De vastgoedportefeuille is in 2017 uitgebreid met circa 90.000 m² en heeft op 31 december 2017 een totale oppervlakte van bijna **800.000 m²**.

In totaal heeft Intervest in 2017 voor € 52 miljoen **nieuwe acquisities** en voor € 7 miljoen **uitbreidingen op bestaande sites** gerealiseerd.

In **België** draagt de verwerving van de logistieke sites in Oevel, Aarschot en Zellik bij tot de groei van de logistieke portefeuille met 53.000 m². In 2017 is ook Herentals Logistics 3 opgeleverd, een eigen ontwikkelingsproject op één van de belangrijkste logistieke corridors in België.

De **internationale ambities** van Intervest concretiseren zich met een eerste stap in **Nederland** door de verwerving van een complex in Tilburg en een modern distributiecentrum in Raamsdonksveer, beide gelegen in logistieke hotspots in Nederland. De oppervlakte van de Nederlandse portefeuille bedraagt 34.000 m² op jaareinde 2017. Intervest is inmiddels in de Nederlandse vastgoedmarkt gekend als een actieve investeerder die agiel reageert bij investeringsopportuniteiten, wat haar competitiviteit voor toekomstige acquisities versterkt.

In Diegem is de herontwikkeling van Greenhouse BXL volop aan de gang. Deze herontwikkeling is een schoolvoorbeeld van de heroriëntering in de **kantorenportefeuille. Vernieuwende, inspirerende en servicegerichte concepten** waar werken een aangename beleving is, vormen daarbij de leidraad. Verwacht wordt het gebouw opnieuw in gebruik te kunnen nemen medio 2018. Intussen is reeds de eerste huurder gekend en geeft de belangstelling van kandidaathuurders aan dat het concept van Intervest beantwoordt aan de verwachtingen van de markt.

Verder potentieel in de groei is aanwezig met de selectie van '**Genk Green Logistics**' door de Vlaamse overheid als voorkeursbieder voor de **herontwikkeling van de Ford-site** in Genk. De Ford-site is door zijn locatie, omvang en multi-modale bereikbaarheid een uitzonderlijke investeringsopportuniteit. Over een termijn van vijf jaar biedt de site een ontwikkelingspotentieel van circa 250.000 m² logistieke gebouwen. Genk Green Logistics, een op te richten joint venture van Intervest en Group Machiels, heeft met de complementaire expertise van haar partners MG Real Estate en DEME Environmental Contractors, alle troeven in huis om dit grootschalig bedrijfsterein te ontwikkelen tot een state-of-the-art logistiek referentieproject in Vlaanderen.

Intervest positioneert zich in haar beide marktsegmenten **beyond real estate** en treedt op als een real estate partner die **verder gaat dan het louter verhuizen van vierkante meters** kantoren of logistieke ruimte. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken kan Intervest de klanten 'ontzorgen' en meerwaarde bieden. De vele positieve reacties van de klanten op deze **turnkey solutions** sterken Intervest dan ook in het verder uitbouwen van deze aanpak.

In het logistieke segment vertaalt dit zich in het samen met de klant anticiperen op wijzigende ruimtebehoeften en gebouwspecificaties nu en in de toekomst. Zo zijn o.m. met Feeder One, Toyota Material Handling en Rogue Fitness, in nauwe samenwerking met de klant, projecten uitgewerkt om bestaande gebouwen aan te passen om te beantwoorden aan hun specifieke behoeften qua inrichting, indeling, combinatie met kantoren, flexibele ruimtes e.d. De ontwikkeling van Herentals Logistics 3 met de built-to-suit nieuwbouw van een distributiecentrum, in nauw overleg met de klant Schrauwen Sanitair en Verwarming, is een ander mooi voorbeeld van deze klantgedreven aanpak.

*Logistieke ruimtes
aanpassen op maat
van de klant*

Greenhouse Antwerp, het innoverend gerenoveerd kantoorgebouw van Intervest in Berchem is afgestemd op het huidige nieuwe werken, met een RE:flex ruimte voor start-ups en co-working, een ruim aanbod aan flexibele vergaderruimtes en een restaurant, het "Greenhouse Café". In de loop van 2017 zijn hier eveneens managed offices voorzien, kleinere volledig ingerichte kantoren die in een mum van tijd verhuurd zijn.

*Managed offices in
Greenhouse Antwerp
succesvol*

In 2017 zijn er 30 **langetermijnhuurovereenkomsten** afgesloten of verlengd, goed voor 9% van de huurinkomsten. De huuractiviteit situeert zich voornamelijk in het logistieke segment op vlak van verlengingen en uitbreidingen. In het kantoorsegment zijn er bovendien 26 flexibele contracten afgesloten voor RE:flex en managed offices in Mechelen en Berchem.

30
huurovereenkomsten

26
flexibele contracten

De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 86% op 31 december 2017. Zonder rekening te houden met het **herontwikkelingsproject** van Greenhouse BXL is de bezettingsgraad 91% op 31 december 2017, wat gelijk gebleven is ten opzichte van jaareinde 2016. Voor de kantorenportefeuille bedraagt de bezettingsgraad 76% op 31 december 2017 en 85% zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL. Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad toegenomen met 2% ten opzichte van 31 december 2016 tot 98% op 31 december 2017 en dit ten gevolge van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille met sites die volledig verhuurd zijn.

Bezettingsgraad

86%

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** (zonder rekening te houden met investeringen en desinvesteringen) is in 2017 gedaald met 1% of € 7 miljoen. Deze daling situeert zich in de logistieke portefeuille, voornamelijk door de toekomstige verwachte leegstandsperiode in Puurs en de wijziging van de huursituatie in Wommelgem. De reële waarde van de kantorenportefeuille is in 2017 stabiel gebleven.

Reële waarde

-1%

Voor boekjaar 2017 bedraagt het **EPRA resultaat** van Intervest € 27,4 miljoen. De daling van het EPRA resultaat met € 1,6 miljoen ten opzichte van 2016 is hoofdzakelijk het gevolg van lagere huurinkomsten door de strategische heroriëntering in de kantorenportefeuille, alsook van de stijging van de algemene en vastgoedkosten, dit deels gecompenseerd door nieuwe acquisities in de logistieke portefeuille en de daling van de financieringskosten door nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten.

*EPRA resultaat
per aandeel*

€ 1,58

Rekening houdend met 17.409.850 aandelen (gewogen gemiddeld), betekent dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,58 voor het boekjaar 2017 ten opzichte van € 1,73 vorig jaar.

*Brutodividend***€ 1,40**

In het kader van haar aangekondigde groeistrategie heeft Intervest in maart 2016 besloten een brutodividend voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel. Voor boekjaar 2017 kunnen wij u dan ook een **brutodividend** van € 1,40 aanbieden (€ 1,40 voor boekjaar 2016). Dit komt neer op een pay-out ratio van 91% van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2017 (€ 22,49) biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 6,2%.

*Looptijd langetermijnfinancieringen***4,6 jaar**

Intervest heeft in 2017 de verdere optimalisering van haar **financieringsstructuur** verwezenlijkt door het verlengen van de gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen van 2,9 naar 4,6 jaar door het afsluiten van nieuwe financieringen en het verlengen van bestaande kredietfaciliteiten met looptijden van 5 tot en met 8 jaar voor een totaal bedrag van € 165 miljoen.

Deze (her)financieringen tonen het vertrouwen van de financiële instellingen in Intervest en haar strategie aan. Ze hebben geleid tot een adequate spreiding van de vervaldagenkalender van de langetermijnfinancieringen tussen 2018 en 2025, met oog voor evenwicht tussen kostprijs, looptijd en diversifiëring van de financieringsbronnen.

2,6%
*gemiddelde
financieringskost*

Ook de gemiddelde looptijd van de interest rate swaps die Intervest aanhoudt voor de indekking van haar renterisico, is verlengd van 2,5 naar 3,6 jaar door het afsluiten van nieuwe interest rate swaps voor € 40 miljoen aan lagere rentevoeten. Hierdoor is de **gemiddelde financieringskost** van Intervest verlaagd van 3,1% in 2016 naar 2,6% in 2017.

*Buffer kredietlijnen***€ 101 miljoen**

Bovendien is er op jaareinde 2017 een buffer van € 101 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar om de groei in 2018 te financieren met vreemd vermogen.

44,6%
schuldgraad

Dit is mogelijk door de beperkte **schuldgraad** van 44,6% op 31 december 2017 waardoor er nog circa € 75 miljoen kan geïnvesteerd worden met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.

55%
*kijst voor
keuzedividend*

Deze solide kapitaalstructuur is gerealiseerd door de creatie van € 36 miljoen nieuw **eigen vermogen** door de uitgifte van 9,7% aandelen in de loop van 2017 in het kader van drie inbrengen in natura (logistieke sites in Oevel, Aarschot en Zellik) voor € 27 miljoen en het keuzedividend met een succesratio van 55% voor € 9 miljoen. Dit weerspiegelt het vertrouwen van de markt in Intervest.

U kunt op ons rekenen om Intervest op het uitgestippelde pad verder te laten groeien. Daarbij is het vertrouwen dat u en de klanten ons blijvend schenkt van uitzonderlijk belang, net zoals de onafgebroken inzet van onze medewerkers. We maken graag van de gelegenheid gebruik om aan iedereen onze oprechte gevoelens van waardering en dank te betuigen.

De raad van bestuur

Jean-Pierre Blumberg

Voorzitter van de raad van bestuur

The background of the entire page is a blurred photograph of a warehouse. In the foreground, a blue and yellow forklift is visible, with the word 'RUMBLE' printed vertically on its mast. The forklift is carrying a stack of cardboard boxes. The background shows rows of high industrial shelving units filled with various boxes and supplies, creating a sense of a busy, organized storage or distribution center.

FLEXIBELE OPLOSSINGEN AANREIKEN, *SAMEN* UITBREIDEN

“Onze site is aanzienlijk
gemoderniseerd rekening
houdend met onze specifieke
wensen en noden.”

Juha Puonti - Managing Director



Verlag van de raad van bestuur

1. Profiel
2. Investeringsstrategie
3. Corporate governance verklaring
4. Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen



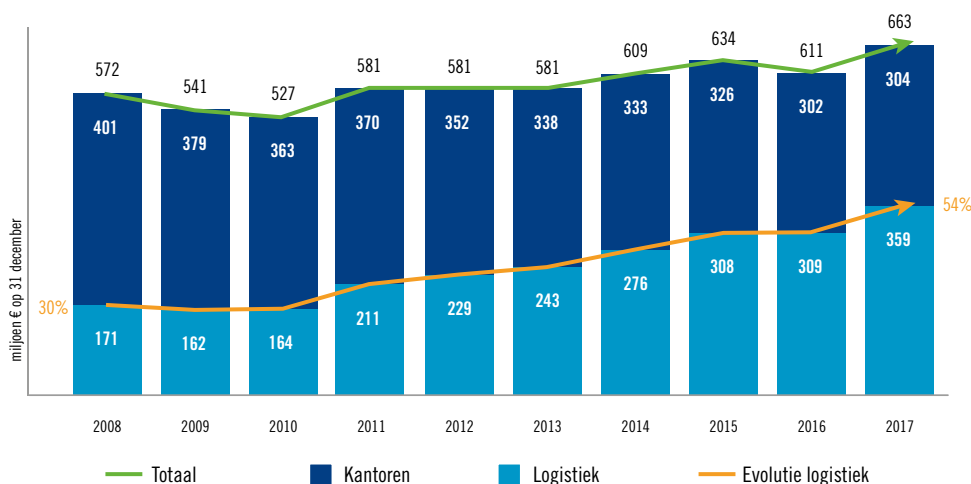
1. Profiel

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

Intervest is gespecialiseerd in investeringen in kantoorgebouwen en logistiek vastgoed van prima kwaliteit. Dit vastgoed is strategisch gelegen op goede locaties. Het kantoorgedeelte concentreert zich op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel en ligt zowel in de binnenstad als op campusen buiten de stad; het logistieke gedeelte breidt zich verder uit op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel en Antwerpen - Limburg - Luik en richting Nederland.

De portefeuille bestaat op 31 december 2017 voor 46% uit kantoren en 54% uit logistiek vastgoed. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2017 € 663 miljoen.

1.1. Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille



Op 31 december 2017 is de reële waarde van de vastgoedportefeuille € 663 miljoen en bestaat ze voor 46 % uit kantoren en 54 % uit logistiek vastgoed.

1.2. Risicospreiding

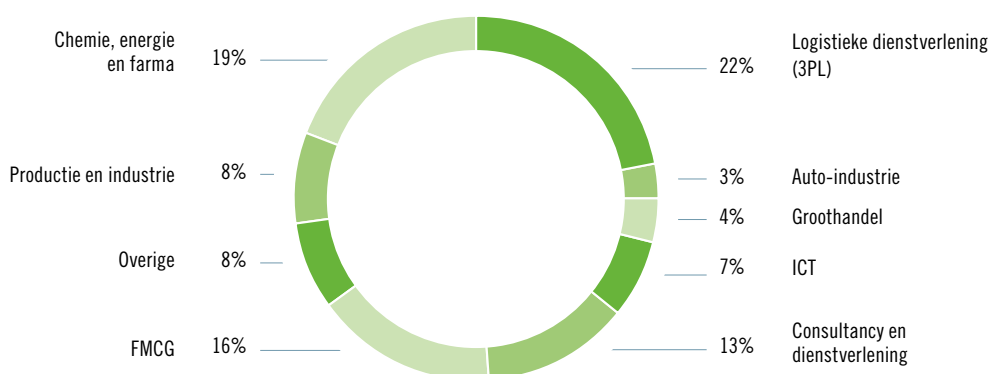
De investeringsstrategie van Intervest heeft respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand, als qua geografische ligging, als qua sectorale spreiding van de huurders.

Op 31 december 2017 is de risicospreiding als volgt:

Aard van de portefeuille¹



Sectorale spreiding van de huurders²



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

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

² Percentages op basis van de jaarlijkse huurinkomsten.

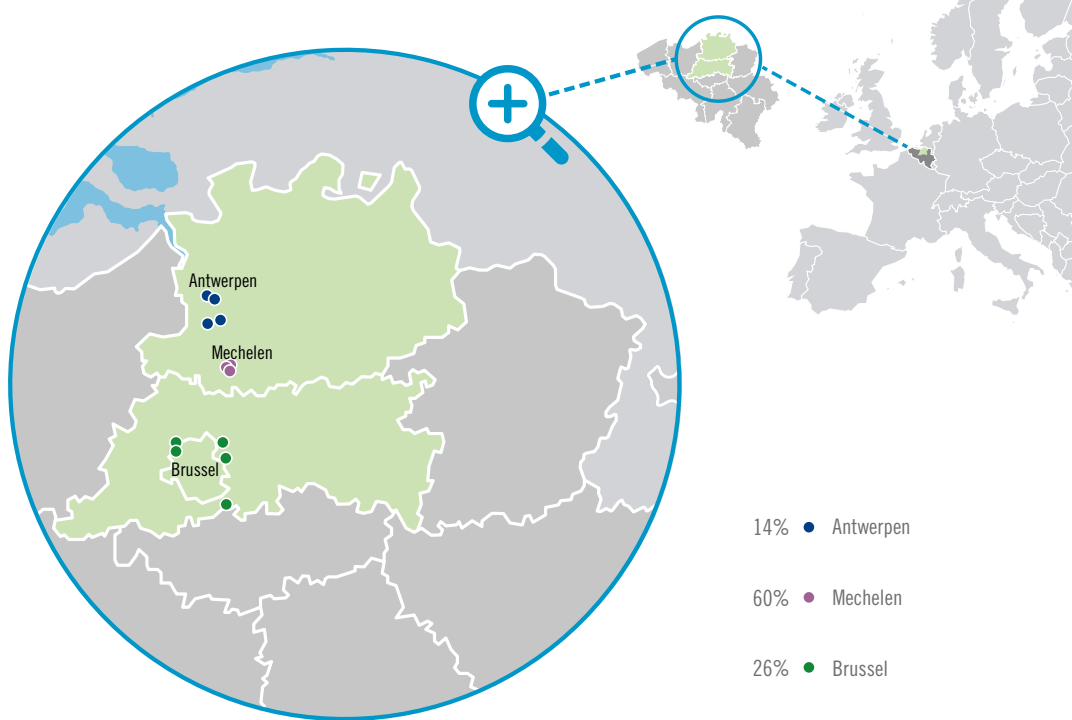
Geografische spreiding totale portefeuille¹



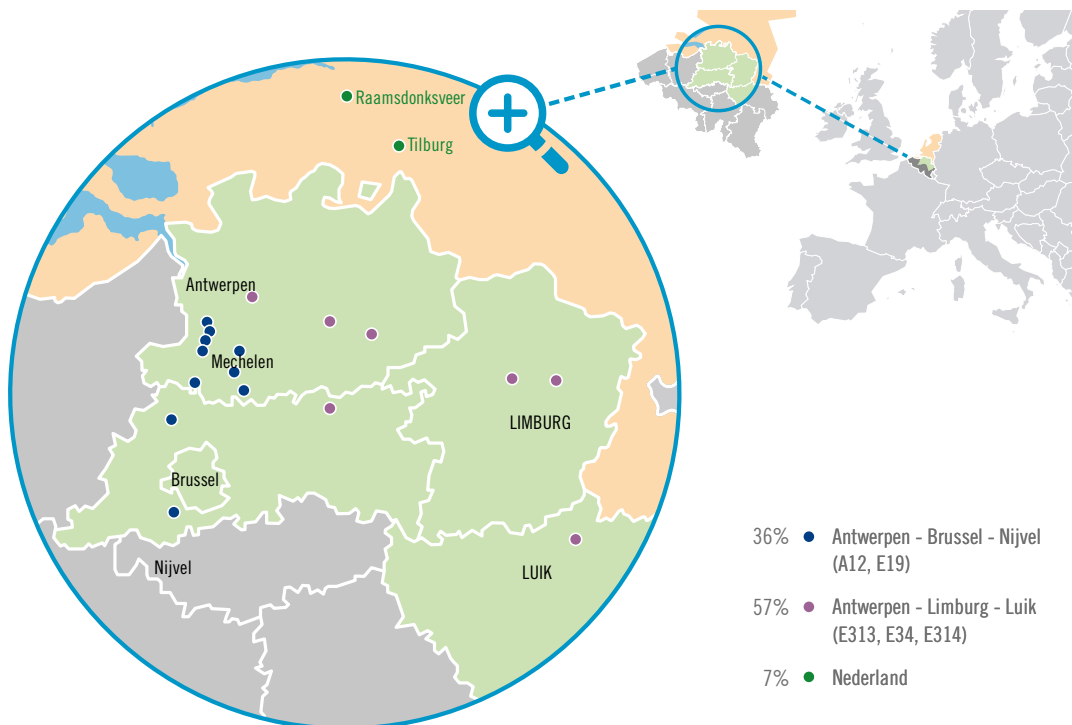
Kantoren	Logistiek vastgoed
14% ● Antwerpen	36% Antwerpen - Brussel - Nijvel (A12, E19)
60% ● Mechelen	57% Antwerpen- Limburg- Luik (E313, E34, E314)
26% ● Brussel	7% ◆ Nederland

¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017.

Geografische spreiding kantoren



Geografische spreiding logistiek



2. Investeringsstrategie

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

In maart 2016 heeft Intervest in lijn met deze strategie een stevig **groeiplan** aangekondigd. Over een periode van 3 jaar wil de vennootschap zorgen voor een groei van de vastgoedportefeuille tot circa € 800 miljoen, om tegen eind 2018 circa € 500 miljoen in logistiek vastgoed en circa € 300 miljoen in kantoren te vertegenwoordigen. Hierbij blijft de strategische verschuiving naar een verhouding van circa **60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen** het objectief. Verdere investeringen in logistiek vastgoed op strategische locaties vinden plaats in parallel met een heroriëntering in de kantorenportefeuille door de desinvestering van niet-strategische panden en de herinvestering in gebouwen met een bijzonder karakter zowel op vlak van multifunctionaliteit, architectuur, duurzaamheid als kwaliteit.

De huurmarkten en investeringsmarkten van kantoorgebouwen en logistiek vastgoed zijn onderhevig aan een onderscheiden dynamiek. De huurmarkt van kantoren is laat-cyclisch, logistiek vastgoed reageert sneller op **conjunctuur-evoluties**. De waarde-evoluties van kantoren en logistiek vastgoed kennen hierdoor andere bewegingen waarbij eveneens structurele maatschappelijke evoluties aan de basis liggen.

De combinatie van beide segmenten heeft in het verleden reeds bewezen een **hoog dividendrendement** te genereren. Dit blijft ook in de toekomst één van de focusgebieden van Intervest, naast het creëren van waarde op lange termijn, zowel in het kantoorsegment als in het logistiek vastgoed.

Intervest gaat hierbij als real estate partner verder dan het investeren in en het verhuren van louter vierkante meters. De vennootschap richt zich op **dienstverlening en flexibele oplossingen** zodat de klanten zich kunnen focussen op hun kernactiviteiten. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, kan Intervest de klanten 'ontzorgen' en meerwaarde bieden, *beyond real estate* gaan.

Met de **turnkey solutions** verschaft Intervest de klanten de mogelijkheid hun ruimte in te richten rekening houdend met de evoluerende manieren van werken, technologische evoluties en de veranderende dynamiek in hun marktaanpak. Een

eigen innovatieteam zorgt voor het aanbieden van totaaloplossingen op maat gaande van plannen, inrichten, coördinatie van de werkzaamheden tot budgetopvolging. Naast het verschaffen van een aangename en toegankelijke werkomgeving is ook het voorzien van de nodige ondersteunende **dienstverlening** in zowel de bedrijfs- als de privé-sfeer, een ankerpunt in het 'ontzorgen' van de klant.

Intervest gaat beyond real estate, verder dan de vierkante meters kantoren of logistieke ruimte.

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

Logistieke vastgoedportefeuille: groei in logistieke corridors in een straal van 150 km rond Antwerpen, waarbij zowel delen van Nederland als Duitsland binnen het doelgebied vallen.

België en haar buurlanden zijn geografisch optimaal gelegen als **logistieke uitvalsbasis in Europa**, gezien de aanwezigheid van de grote Europese mainports in de Rijndelta en de nabijheid van een koopkrachtig verzorgingsgebied binnen een straal van 500 km. Hierdoor is ook de logistieke vastgoedmarkt sterk ontwikkeld. De vraag naar logistiek vastgoed zal in de toekomst verder toenemen door de algemene groei van de Europese economie en de groei van e-commerce.

Voor nieuwe acquisities of ontwikkelingen zal Intervest in België prioritair blijven focussen op **de twee belangrijkste logistieke assen van België**: Antwerpen - Brussel - Nijvel en Antwerpen - Limburg - Luik. De vennootschap heeft reeds een uitgesproken sterke aanwezigheid op deze assen, waardoor ze voor deze deelmarkten een belangrijke gesprekspartner is voor haar klanten. Door de posities op deze assen verder uit te bouwen, kan optimaal ingespeeld worden op de wijzigende behoeften van de bestaande en nieuwe klanten inzake oppervlakte of locatie. Andere locaties in

België, Nederland en Duitsland, aansluitend op deze assen, worden eveneens overwogen.

Intervest streeft naar **gebouwenclusters**, zijnde verschillende locaties in elkaars nabijheid, om klanten een efficiënte en optimale dienstverlening te kunnen aanbieden. Deze clustering geldt niet enkel voor de bestaande locaties, maar zal ook een rol spelen bij een geografische groei van de portefeuille als logische aanvulling op de bestaande kerngebieden.

De groei van Intervest in dit segment zal generaliseerd worden door de verwerving van **hoog kwalitatief vastgoed, ontwikkelingen op grondposities op bij voorkeur multimodaal bereikbare locaties** en door **ontwikkelingen binnen de eigen portefeuille**. Zo is de vennootschap in 2016 ontwikkelingen gestart op haar eigen terreinen in Herentals en Luik en zijn er nog uitbreidingsmogelijkheden op verschillende logistieke sites, onder meer in Opglabbeek in samenwerking met derden. Dergelijke uitbreidingen bieden immers zowel voor Intervest als voor de huidige huurders belangrijke synergievoordelen, waardoor extra toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd.

De strategie van Intervest voor het logistieke segment is gericht op het investeren in moderne geclusterde logistieke sites op multimodaal bereikbare locaties.

Dit met een duidelijke geografische focus om de synergievoordelen voor zowel de klanten als Intervest te maximaliseren.

Kantorenportefeuille: efficiënt inspelen op een wijzigende huurmarkt en heroriëntering van type gebouwen

In het sterk competitieve klimaat van de kantorenmarkt onderscheidt Intervest zich door aandacht te besteden aan de voortdurend evoluerende noden van de klant. Zij zijn niet louter meer op zoek naar ruimte. Ze zijn eerder vragende partij voor een **totaaloplossing** waarbij **dienstverlening** en **bijkomende functionaliteiten** het verschil maken: gemeenschappelijke vergaderzalen, eventmogelijkheden, restaurant, fitness, een algemeen kader voor beleving en dergelijke meer. Dit aanbod

sluit logischerwijze aan bij de evoluerende manieren van werken en technologie en de hiermee gepaard gaande toenemende nood aan flexibiliteit en mobiliteit om plaats- en tijdsafhankelijk te werken.

Bij de herontwikkeling van bestaande kantoorgebouwen speelt Intervest met het **Greenhouse-concept** hier actief op in. **Greenhouse** is een concept dat er op gericht is ontmoeting en interactie te stimuleren, met een professionele uitstraling, een hoge mate van flexibiliteit, uitgebreide dienstverlening met oog voor wellbeing en energie-efficiëntie.

Voor de heroriëntering op niveau van de kantorenportefeuille zal Intervest zich in de toekomst focussen op strategische locaties, zowel in de **binnenstad** als op **campussen buiten de stad**, voornamelijk op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel. Nieuwe investeringen in de kantorenmarkt zullen gericht zijn op gebouwen met een bijzonder karakter waar werken een beleving is.

In het kantorenssegment wenst Intervest een kritische massa te behouden. De stevig uitgebouwde marktpositie in Mechelen zal behouden blijven, gezien **Mechelen** door de groeiende mobiliteitsproblematiek meer en meer wordt gezien als een alternatieve locatie voor Brussel.

De strategie van Intervest in de kantorenmarkt is gericht op het investeren in inspirerende multi-tenant kantoren op goed bereikbare locaties in grote agglomeraties in Vlaanderen. Gebouwen waar werken en beleving samen gaan met een servicegerichte en flexibele benadering van de huurders.

Portefeuillekarakteristieken

Intervest heeft een gemengde vastgoedportefeuille van € 663 miljoen, bestaande uit 46% kantoorgebouwen en 54% logistiek vastgoed (per 31 december 2017).

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

- Het draagt bij tot de risicospreiding voor de aandeelhouders. Door te investeren in vastgoed in verschillende gebieden, kunnen immers mogelijke geografische schommelingen in de markt worden opgevangen.
- Er is minder afhankelijkheid van één of enkele grote huurder(s) of project(en) en risicospreiding over een groot aantal huurders en panden. Ook zijn de huurders actief in sterk uiteenlopende economische sectoren, zoals onder meer farmaceutische industrie, computerindustrie, media, adviesverlening, telecommunicatie, reisen en voedingsindustrie.
- Door de schaalvoordelen die zich voordoen, kan de vastgoedportefeuille op een kostenefficiëntere manier beheerd worden. Het betreft hier o.a. de kosten voor onderhoud en herstelling, de (langetermijn)renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten enz.
- De toename van de omvang van de totale portefeuille versterkt de onderhandelingspositie van de directie bij het bespreken van nieuwe huurvoorwaarden, het aanbieden van nieuwe diensten, alternatieve locaties enz.
- Het geeft een gespecialiseerd directiecomité de mogelijkheid om, door haar knowhow van de markt, een innovatieve en creatieve strategie te voeren, wat resulteert in toenemende aandeelhouderswaarde. Het laat niet enkel toe om een groei te verwezenlijken in de huurstroom, maar tevens in de waarde van de portefeuille. Een dergelijk actief management kan zich vertalen in het renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten enz.

Elke acquisitie dient getoetst te worden aan vastgoed- en financiële criteria.

Vastgoedcriteria:

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

Financiële criteria:

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

De free float van het aandeel van Intervest bedraagt 83% op 31 december 2017.

Liquiditeit van het aandeel

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

Een goede liquiditeit vergemakkelijkt de uitgifte van nieuwe aandelen (bij kapitaalverhogingen, inbrengen of fusies), wat eveneens van groot belang is om te kunnen groeien. Om haar liquiditeit te verbeteren, heeft Intervest een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met ING Bank. De liquiditeit van de meeste Belgische GVV's is eerder laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat GVV's vaak vrij klein zijn om de aandacht te krijgen van internationale en professionele beleggers en dit zowel in termen van marktkapitalisatie als van free float.

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

MECHELEN CAMPUS



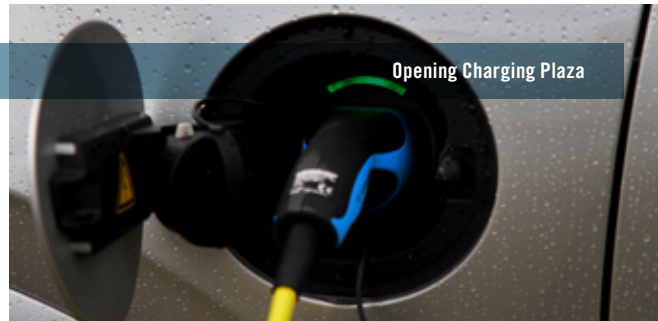
Aper'eu



Coworking conference



Rode Kruis bloedinzameling



Opening Charging Plaza



3. Corporate governance verklaring

3.1. Algemeen

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

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

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

Het volledige Corporate Governance Charter dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest beschrijft, is voor de laatste maal herzien in juli 2016. Het Corporate Governance Charter, alsook de overige richtlijnen, kunnen geraadpleegd worden op www.intervest.be.

Van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 wordt enkel afgeweken wanneer specifieke omstandigheden dit vereisen. In dit geval wordt de afwijking in overeenstemming met het 'comply or explain'-principe toegelicht in het jaarverslag. De raad van bestuur heeft geoordeeld dat het soms gerechtvaardigd is dat de vennootschap een aantal bepalingen van de Corporate Governance Code 2009 niet navolgt. Volgens het 'comply or explain'-principe is het

inderdaad toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap en in het bijzonder met de reeds rigide wetgeving op GVV's.

In 2017 is van onderstaande codebepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 afgeweken ('explain'):

Bepalingen 5.3 en 5.4 over de comitéwerking (incl. bijlage D en E)

De raad van bestuur heeft besloten geen benoemingscomité en geen remuneratiecomité op te richten vermits de vennootschap aan twee (gemiddeld aantal werknemers < 250 personen en jaarlijkse netto omzet < € 50 miljoen) van de drie criteria bepaald door artikel 526quater van het Wetboek van Vennootschappen voldoet. De raad van bestuur ziet de taken van deze comités als taken van de voltallige raad van bestuur, en dit in afwijking van bepaling 5.4./1 zoals opgenomen in Bijlage E van de Code 2009 die bepaalt dat het remuneratiecomité uitsluitend bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders. Het remuneratiecomité van de raad van bestuur bestaat bijgevolg uit alle leden van de raad van bestuur. De beperkte omvang van de raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.

Bepaling 2.9 Vennootschapssecretaris

De raad van bestuur heeft conform bepaling 2.9 geen vennootschapssecretaris aangeduid die de raad adviseert over alle bestuurszaken en zorg draagt voor de communicatie binnen en tussen de bestuursorganen van de vennootschap. De beperkte omvang van de vennootschap en de raad van bestuur maakt een dergelijke functie overbodig.

3.2. Bestuursorganen

Raad van bestuur

	Adres	Mandaat	Begin	Einde	Aanwezigheid
Jean-Pierre Blumberg Voorzitter, onafhankelijk bestuurder	Plataandreef 7 2900 Schoten België	Eerste mandaat	April 2016	April 2019	13/13
Chris Peeters Onafhankelijk bestuurder	August Van Landeghemstraat 72 2830 Willebroek België	Tweede mandaat	April 2016	April 2019	12/13
Marleen Willekens Onafhankelijk bestuurder	Edouard Remyvest 46, b1 3000 Leuven België	Eerste mandaat	April 2016	April 2019	10/13
Jacqueline de Rijk - Heeren Onafhankelijk bestuurder	Stationsstraat 33 2910 Essen België	Eerste mandaat	April 2016	April 2019	11/13
Johan Buijs Bestuurder	IJsseldijk 438 2921 BD Krimpen a/d IJssel Nederland	Tweede mandaat	April 2015	April 2018	11/13
Gunther Gielen Bestuurder	Korte Welvaart 57 3140 Keerbergen België	Eerste mandaat	April 2016	April 2019	12/13

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2017 uit zes leden, waarvan vier onafhankelijke bestuurders die alle vier voldoen aan de voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

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

De bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders.



JEAN-PIERRE BLUMBERG

Voorzitter, onafhankelijk bestuurder

Jean-Pierre Blumberg werd benoemd tot onafhankelijk bestuurder van de vennootschap bij besluit van de algemene jaarvergadering van 27 april 2016, waarbij dit mandaat een einde zal nemen onmiddellijk na de algemene jaarvergadering die in het jaar 2019 gehouden wordt en waarop zal worden besloten tot de goedkeuring van de jaarrekening van de jaarrekening per 31 december 2018.

Professionele loopbaan:

Jean-Pierre Blumberg, geboren in 1957, behaalde aan de KU Leuven een licentie in de rechten en aan Cambridge University een Master of Laws, LL.M. Hij startte zijn loopbaan in 1982 als medewerker bij De Bandt, van Hecke, Lagae (het huidige Linklaters) waar hij in 1990 vennoot geworden is. Vervolgens was hij van 2001 tot 2008 National Managing Partner bij Linklaters. Van 2008 tot 2012 was hij lid van het Executive Committee Linklaters LLP en Managing Partner Europe. Tot 2016 was hij lid van de International Board van Linklaters LLP. Verder is hij ook Senior Partner in de Corporate en M&A Practice Group in België en Co-head of global M&A, docent aan de Universiteit Antwerpen, gastdocent aan de KU Leuven, ad hoc docent aan de AMS Management School en lid van het High Level Expert Group on the Future of the Belgian Financial Sector. Jean-Pierre Blumberg is auteur en co-auteur van diverse artikelen in nationale en internationale juridische en fiscale tijdschriften en heeft verschillende onderscheidingen in de wacht gesleept.

Eerste mandaat

April 2016 - april 2019

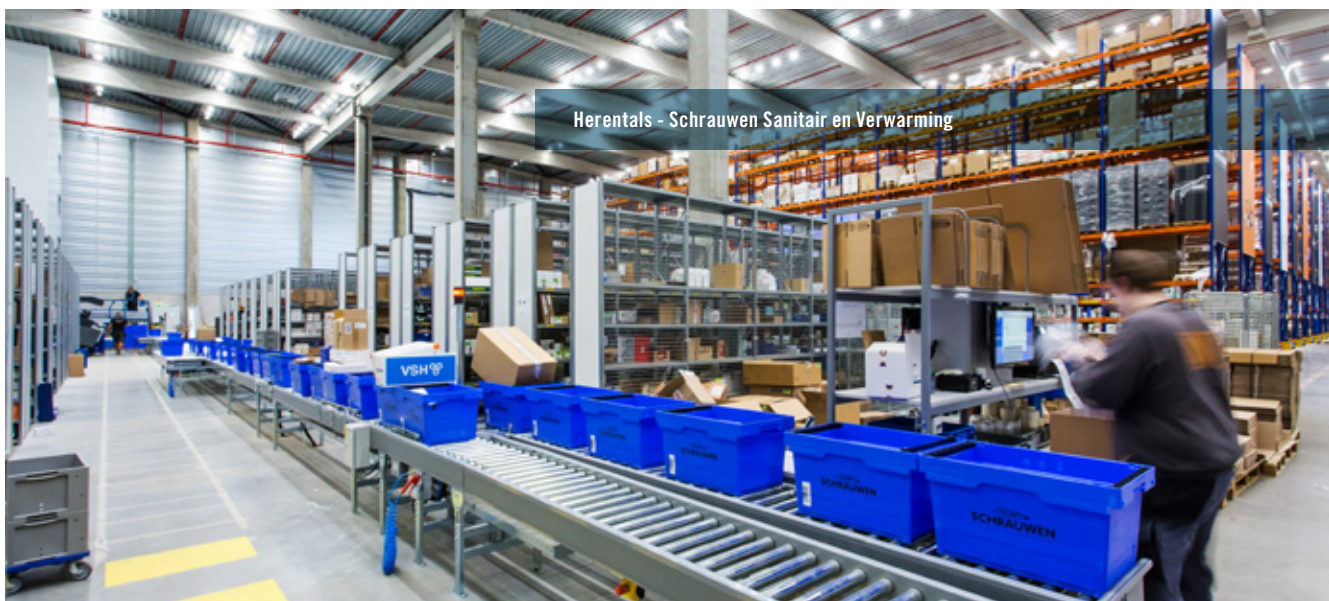
Aanwezigheid: 13/13

Lopende mandaten:

- voorzitter van de raad van bestuur en lid van het auditcomité van Intervest (beursgenoteerd)
- voorzitter van de raad van bestuur van Vastned Retail Belgium (beursgenoteerd)
- voorzitter van de raad van bestuur van TINC (beursgenoteerd).

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:

- Jean-Pierre Blumberg was in het verleden reeds onafhankelijk bestuurder van Intervest, en dit voor de periode van 2001 tot april 2013
- onafhankelijk bestuurder CMB (Compagnie Maritime Belge).





Tweede mandaat

April 2016 - april 2019

Aanwezigheid: 12/13

CHRIS PEETERS

Onafhankelijk bestuurder

Chris Peeters werd benoemd, ten persoonlijke titel, tot onafhankelijk bestuurder van de vennootschap bij besluit van de algemene jaarvergadering van 27 april 2016, waarbij dit mandaat een einde zal nemen onmiddellijk na de algemene jaarvergadering die in het jaar 2019 gehouden wordt en waarop zal worden besloten tot de goedkeuring van de jaarrekening per 31 december 2018.

Professionele loopbaan:

Prof. dr. Chris Peeters is geboren in 1960. Hij behaalde in 1982 het diploma van licentiaat in de toegepaste economische wetenschappen (TEW) en in 1990 de graad van doctor in de TEW. Hij is verbonden aan de Universiteit Antwerpen waar hij de cursussen Overheidsbeleid, Transporteconomie en Logistiek doceert, en treedt op als adviseur van bedrijven en overheden binnen en buiten Europa. Prof. dr. Peeters is auteur en co-auteur van meer dan 30 boeken en vele artikels inzake strategie en beleid. Hij is een internationaal erkend expert inzake strategische besluitvorming en beleidsadviesgeving. Hij is voorzitter/gedelegeerd bestuurder en senior partner van Policy Research Corporation bv.

Lopende mandaten:

- lid van de raad van bestuur en van het auditcomité van Intervest (beursgenoteerd)
- voorzitter/gedelegeerd bestuurder van de J.P. Willebroek nv
- lid van de raad van advies van het Limburgs Energie Fonds (NL)
- zaakvoerder van EMSO bvba, (European Maritiem Surveys Organisation)
- voorzitter raad van bestuur Policy Research Corporation bv
- voorzitter Military Talent for Business Solutions bv
- voorzitter van de raad van bestuur van de vzw Cluster for Innovation in Defence, Safety and Security (Cidss.be)

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:

- lid van de raad van bestuur en van het auditcomité van Vastned Retail Belgium (beursgenoteerd).

EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, werd gecoöpteerd tot bestuurder ingevolge beslissing van de raad van bestuur van 21 december 2007. Bij beslissing van de algemene jaarvergadering van 2 april 2008 werd het besluit tot coöptatie van de raad van bestuur van 21 december 2007 bekrachtigd en werd EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, benoemd tot onafhankelijk bestuurder van Intervest met ingang vanaf 1 januari 2008 om te eindigen onmiddellijk na de algemene jaarvergadering die in het jaar 2011 werd gehouden en waarop besloten werd tot de goedkeuring van de jaarrekening per 31 december 2010. Vervolgens werd EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, herbenoemd tot onafhankelijk bestuurder van Intervest bij beslissing van de algemene jaarvergadering van 24 april 2013, waarbij dit mandaat een einde heeft genomen onmiddellijk na de algemene jaarvergadering die in het jaar 2016 werd gehouden.

Nadere bijzonderheden over faillissementen waarbij een bestuurder betrokken was in de voorgaande 5 jaren:

Chris Peeters is als gedelegeerd bestuurder betrokken bij het faillissement van Asopus Corporation nv (datum faillissement: 26 september 2014) en Asopus Institute nv (datum faillissement: 26 september 2014). De handelsactiviteit van beide voormelde vennootschappen betrof adviesbureau op het gebied van bedrijfsbeheer en -voering. Voormelde vennootschappen hadden reeds een zogenaamd "track record" van bijna 20 jaar wat in principe wees op een succesvol business model. Een dalende omzet en een steeds zwaarder doorwegende kostenstructuur, heeft evenwel geleid tot het faillissement van voormelde vennootschappen. Het faillissement van Asopus Corporation nv en Asopus Institute nv heeft tot op redactiedatum van huidig jaarverslag niet geleid tot enige aansprakelijkheid in hoofde van de raden van bestuur van voormelde vennootschappen. Chris Peeters heeft aan de vennootschap bij wijze van verklaring onder ede bevestigd dat er in het kader van de faillissementen van Asopus Corporation nv en Asopus Institute nv geen enkele fout kan aangerekend worden aan de respectieve raden van bestuur als college in het algemeen of aan hem persoonlijk als lid van de respectieve raden bestuur in het bijzonder en dat hij geen kennelijke grove fout heeft begaan die tot het faillissement van de voormelde vennootschappen heeft bijgedragen.

Chris Peeters is als vaste vertegenwoordiger van de gedelegeerd bestuurder van nv EM, Achelos Enterprises bv ook betrokken bij het faillissement van nv EM. Dit faillissement werd uitgesproken op 19 november 2015. Door de economische crisis is de koop/verkoop van luxe motorboten sterk achteruit gegaan hetgeen uiteindelijk tot het faillissement van de vennootschap heeft geleid. Ook in het kader van dit faillissement werd op redactiedatum van huidig verslag geen enkele aansprakelijkheid geformuleerd in hoofde van Chris Peeters en/of de bestuurders van deze vennootschap. Chris Peeters heeft aan de vennootschap bij wijze van verklaring onder ede bevestigd dat er in het kader van faillissement van nv EM hem geen enkele fout kan worden aangerekend, ook niet als lid van de raad van bestuur.





MARLEEN WILLEKENS

Onafhankelijk bestuurder

Marleen Willekens werd benoemd tot onafhankelijk bestuurder van de vennootschap bij besluit van de algemene jaarvergadering van 27 april 2016, waarbij dit mandaat een einde zal nemen onmiddellijk na de algemene jaarvergadering die in het jaar 2019 gehouden wordt en waarop zal worden besloten tot de goedkeuring van de jaarrekening van de jaarrekening per 31 december 2018.

Professionele loopbaan:

Prof. dr. Marleen Willekens, geboren in 1965, behaalde aan de Universiteit Gent een licentie in bedrijfseconomische wetenschappen (1987) en startte daarna haar loopbaan in de financiële sector als stagiaire bij de Bank Brussel Lambert. In 1989 besliste zij aan de slag te gaan in de academische wereld wat leidde tot het behalen van een Ph.D. in "industrial and business studies" aan de University of Warwick. Na het behalen van haar doctoraat werd zij in 1995 benoemd als jong docent aan de KU Leuven in de onderzoeksgroep Accountancy van de Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen waar zij sedert 2009 gewoon hoogleraar is. Van 2006 tot 2008 was zij hoogleraar aan de Universiteit van Tilburg, en sedert 2012 is zij ook deeltijds professor Auditing aan de BI Norwegian Business School in Oslo. Marleen Willekens doceert o.m. Auditing, Financial Accounting en Accounting voor managers aan de KU Leuven, en geeft ook gastcolleges aan tal van buitenlandse universiteiten, in MBA's en executive programma's. Zij is tevens auteur en co-auteur van diverse artikelen en boeken in het domein van auditing en accounting. In binnen- en buitenland ontving zij verscheidene awards voor haar onderzoek in dit domein.

Lopende mandaten:

- lid van de raad van bestuur en voorzitter van het auditcomité van Intervest (beursgenoteerd)
- lid van de raad van bestuur en voorzitter van het auditcomité van Aedifica (beursgenoteerd)
- voorzitter van de Nederlandstalige jury (NL3) van het bekwaamheids-examen voor bedrijfsrevisor.

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:

- lid van de raad van bestuur en gewezen ondervoorzitter van het ICCI (Informatie Center van het Revisoraat)
- onafhankelijk bestuurder DCL (Parijs).



Mechelen Camus - Galapagos





Eerste mandaat

April 2016 - april 2019

Aanwezigheid: 11/13

JACQUELINE DE RIJK – HEEREN

Onafhankelijk bestuurder

Jacqueline de Rijk - Heeren werd benoemd tot onafhankelijk bestuurder van de vennootschap bij besluit van de algemene jaarvergadering van 27 april 2016, waarbij dit mandaat een einde zal nemen onmiddellijk na de algemene jaarvergadering die in het jaar 2019 gehouden wordt en waarop zal worden besloten tot de goedkeuring van de jaarrekening per 31 december 2018.

Professionele loopbaan:

Jacqueline de Rijk - Heeren is geboren in 1952. Zij volgde de opleiding vakbekwaamheid voor nationaal en internationaal beroepsgoederenvervoer en vervolgens de opleiding tot specialist vervoer van gevaarlijke stoffen bij de Stichting Scheepvaart en Transportonderwijs. Vanaf 1994 vervult zij de functie van directeur/bestuurder bij Jan de Rijk nv (handelsnaam Jan de Rijk Logistics). Sinds 1995 is ze directeur bij Euroute Holding nv en sinds 2005 is zij directeur bij Europand bv en Euroroute Investment bv. Sinds de tweede helft van 2017 is zij lid van de Economic Board West Brabant van de regionale ontwikkelingsmaatschappij REWIN West Brabant.

Lopende mandaten:

- lid van de raad van bestuur van Intervest (beursgenoteerd)
- bestuurslid en penningmeester Nederland Distributieland
- vice-voorzitter van de sectorraad Stichting Nationale en Internationale Wegvervoer Organisatie
- bestuurslid Multimodaal Coördinatie- en adviescentrum Brabant.

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:

- directeur Europand Eindhoven bv.





Tweede mandaat

April 2015 - april 2018

Aanwezigheid: 11/13

JOHAN BUIJS

Bestuurder

Johan Buijs werd benoemd tot niet-onafhankelijk bestuurder van de vennootschap bij besluit van de buitengewone algemene vergadering van 27 oktober 2011, en dit voor een termijn die een einde heeft genomen onmiddellijk na de algemene jaarvergadering die op 29 april 2015 werd gehouden. Vervolgens werd Johan Buijs herbenoemd tot niet-onafhankelijk bestuurder van de vennootschap bij beslissing van de algemene jaarvergadering van 29 april 2015, waarbij dit mandaat een einde zal nemen onmiddellijk na de algemene jaarvergadering die in het jaar 2018 gehouden wordt en waarop zal worden besloten tot de goedkeuring van de jaarrekening per 31 december 2017. Tot april 2016 was Johan Buijs niet-onafhankelijk, uitvoerend bestuurder en effectieve leider van Intervest.

Professionele loopbaan:

Johan Buijs, geboren in 1965, studeerde civiele techniek aan de Technische Universiteit Delft. Hij startte zijn loopbaan in 1989 als constructeur bij adviesbureau D3BN Civiel Ingenieurs. Daarna was hij werkzaam als constructeur/projectleider bij Royal Haskoning en projectmanager en directeur bij D3BN Rotterdam en directeur bij D3BN infrastructuur. Hij vervolgde zijn carrière als hoofd afdeling bouwzaken en, vanaf januari 2005, als statutair directeur bij Wereldhave Management Holding bv. In 2006 werd Johan Buijs aangesteld als statutair directeur bij Wereldhave nv. Tot augustus 2016 gaf hij als algemeen directeur leiding aan NSI nv. Momenteel is hij actief als ceo en co-founder van Spark Real Estate bv.

Lopende mandaten:

- lid van de raad van bestuur van Intervest (beursgenoteerd)
- lid van de raad van commissarissen van Stadsherstel Historisch Rotterdam nv
- lid van de raad van commissarissen van Matrix Innovation Centre.

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:

- bestuurder bij IVBN, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland.





GUNTHER GIELEN

Bestuurder

Gunther Gielen werd benoemd tot bestuurder van de vennootschap als vertegenwoordiger van de aandeelhouder Belfius. De benoeming werd vastgesteld bij besluit van de algemene jaarvergadering van 27 april 2016, waarbij dit mandaat een einde zal nemen onmiddellijk na de algemene jaarvergadering die in het jaar 2019 gehouden wordt en waarop zal worden besloten tot de goedkeuring van de jaarrekening per 31 december 2018.

Professionele loopbaan:

Gunther Gielen, geboren in 1973, behaalde aan de KU Leuven een diploma handelsingenieur en vervolgens een master of Finance aan de Universiteit Antwerpen. Van 1997 tot 1999 was hij analist geavanceerde financiële producten en derivaten bij Bacob. Van 1999 tot 2002 was hij equity analyst bij Artesia Banking Corporation. Van 2002 tot 2006 was hij bij Dexia senior risk manager equities en real estate en vervolgens van 2006 tot 2010 principal risk manager ALM equities en real estate. Van 2010 tot 2013 was hij head of expertise center risk management equities en real estate bij Dexia conso (later Belfius conso). Van 2013 tot 2014 was hij head of portfolio management bij Belfius Insurance Invest. Sinds mei 2014 vervult hij de functie van afgevaardigd bestuurder bij Belfius Insurance Invest.

Lopende mandaten:

- lid van de raad van bestuur van Intervest (beursgenoteerd)
- lid van de raad van bestuur van Auxipar (België, holding gespecialiseerd in energie, farmaceutische en financiële participaties)
- lid van de raad van bestuur van Technical Property Fund 2 SPPICAV (Frankrijk, logistiek vastgoed)
- lid van de raad van bestuur Coquelets S.A. (België, vastgoed)
- lid van de raad van bestuur Legros-Renier Les Amarantes Seigneurie de Loverval S.A. (België vastgoed)
- lid van de raad van bestuur LFB S.A. (België, vastgoed)
- lid van de raad van bestuur van Immo Malvoz SPRL (België, vastgoed)
- lid van de raad van bestuur van Immo Zeedrift (België, vastgoed)
- lid van de raad van bestuur van Belfius Insurance Invest
- lid van de raad van bestuur van L'Economie Populaire (België, apotheken)
- lid van de raad van bestuur van ImmoActivity S.A. (België, vastgoed).

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:

- lid van de raad van bestuur van Promotion Leopold
- lid van de raad van bestuur van AIS Consulting.



Werking raad van bestuur

Voor zover als nodig wordt gepreciseerd dat geen enkele bestuurder de laatste vijf jaar:

- werd veroordeeld in verband met fraudemisdrijven
- in de hoedanigheid van lid van een bestuursdirectie- of toezichtsorgaan of als directielid, betrokken was bij faillissement, surséances of liquidaties met uitzondering van Chris Peeters zoals hierboven beschreven
- het voorwerp heeft uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties uitgesproken door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten, of door een rechterlijke instantie onbekwaam is verklaard om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een uitgevende instelling of te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

Tussen de leden van de raad van bestuur bestaan geen familiebanden tot de tweede graad.

De raad van bestuur heeft in het jaar 2017 dertien maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2017 zijn:

- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- goedkeuring van de budgetten 2017 en het businessplan 2018
- bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, e.d.)
- de kapitaalverhogingen in het kader van het toegestaan kapitaal door inbreng in natura van drie logistieke sites
- de kapitaalverhoging door uitgifte van een keuzedividend in het kader van het toegestaan kapitaal.

Sinds de wet van 28 juli 2011¹ zijn er quota in België ingevoerd om te garanderen dat vrouwen zitting hebben in de raad van bestuur van beursgenoteerde vennootschappen (art. 518 bis van het Wetboek van Vennootschappen). Hierdoor heeft Intervest er voor gezorgd dat minstens één derde van het aantal leden van de raad van bestuur vrouwelijk is. In 2016 is de samenstelling van haar raad van bestuur grondig geanalyseerd naar aanleiding van de toenmalige wijziging in aandeelhoudersbasis. Op basis hiervan zijn de benodigde en gewenste profielen en competenties vastgesteld en zijn geschikte bestuursleden geselecteerd.

Auditcomité

In het auditcomité zetelen in 2017 drie onafhankelijke bestuurders:

- Marleen Willekens (voorzitter) (aanwezigheid 5/5)
- Jean-Pierre Blumberg (aanwezigheid 5/5)
- Chris Peeters (aanwezigheid 5/5).

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2017 allen aan de negen onafhankelijkheids-criteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd maar valt samen met de termijn van het bestuurdersmandaat.

Het auditcomité is belast met de volgende taken:

- monitoring van het financiële verslaggevingsproces
- toezicht op de interne controle
- monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris
- beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de vennootschap.

De leden van het auditcomité zijn deskundig. Tenminste één lid van het comité is onderlegd op het vlak van boekhouding en audit (Marleen Willekens). Daarnaast is het auditcomité collectief deskundig. Dit op twee vlakken: op het gebied van de activiteiten van Intervest en op het gebied van boekhouding en audit.

Het auditcomité heeft in het jaar 2017 vijf maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2017 zijn geweest:

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

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

¹ Wet van 28 juli 2011 tot wijziging van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven, het Wetboek van Vennootschappen en de wet van 19 april 2002 tot rationalisering van de werking en het beheer van de Nationale Loterij teneinde te garanderen dat vrouwen zitting hebben in de raad van bestuur van de autonome overheidsbedrijven, de genoteerde vennootschappen en de Nationale Loterij.

Directiecomité



van links naar rechts:
Jean-Paul Sols,
Inge Tas,
Marco Hengst

Het directiecomité is op 31 december 2017 als volgt samengesteld:

- bvba Jean-Paul Sols, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, chie executive officer, voorzitter van het directiecomité (begin mandaat 2006)¹
- Inge Tas, chief financial officer (begin mandaat 2006)
- Marco Hengst, chief investment officer (begin mandaat 1 mei 2016).

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de raad van bestuur bestuursbevoegdheden overgedragen. De regels in verband met de samenstelling en werking van het directiecomité worden nader beschreven in het Corporate Governance Charter van de vennootschap dat kan geraadpleegd worden op www.intervest.be.

Hoofdstuk 6 van het Corporate Governance Charter geeft toelichting over de samenstelling van het directiecomité, alsook over de taakverdeling, het voorzitterschap, de wijze van vergaderen, beraadslagen en stemmen, de bevoegdheden, de rapporteringsplicht en de evaluatiemethode.

De leden van het directiecomité zijn tevens de effectieve leiders van de vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet.

De leden van het directiecomité worden benoemd voor onbepaalde duur.

¹ Het uitoefenen van een mandaat van effectieve leider onder de vorm van een rechtspersoon met een onbepaalde duur dient te worden omgezet naar een mandaat in natuurlijke persoon binnen een termijn die maximum vier jaar (vanaf de aannahme van het GVV-statuut) kan bedragen.

Evaluatie van de bestuursorganen

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

Bij dit evaluatieproces wordt:

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

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

Belangenconflicten

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

Artikel 17 van de statuten van de vennootschap bepaalt dienaangaande het volgende:

“De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien in de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet en in het Wetboek van Vennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.”

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

De raad van bestuur, het directiecomité en elk lid afzonderlijk leggen zich de strenge discipline op om elk mogelijk belangenconflict uit te sluiten,

ongeacht of het van patrimoniale, professionele of enige andere aard is, en willen nauwkeurig voldoen aan de wettelijke regel van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen inzake belangenconflicten tussen de vennootschap en een bestuurder.

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

Wanneer een bestuurder of een lid van het directiecomité, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang heeft van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met een verrichting of beslissing die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur of het directiecomité behoort, brengt het betrokken lid de voorzitter en de leden bijgevolg hier vooraf van op de hoogte. Het betreffende lid kan dan niet aan de beraadslagingen en aan de stemming over de betrokken verrichting deelnemen.

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

Tegenstrijdig belang in hoofde van een grootaandeelhouder

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

Tegenstrijdig belang in hoofde van bepaalde personen vermeld in artikel 37 van de GVV-Wet

Tevens voorziet artikel 37 van de GVV-Wet dat de Financial Services and Markets Authority (FSMA) voorafgaandelijk door de GVV ter kennis moet worden gebracht van geplande verrichtingen door de GVV of één van haar perimetervennootschappen wanneer één of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen: de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten; de promotor van de openbare GVV; de andere aandeelhouders van alle perimetervennootschappen van de openbare GVV; en de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers; en de met al deze partijen verbonden personen.

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

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

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

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

Toepassing in 2017

In dit kader wenst de raad van bestuur te vermelden dat de procedure ter voorkoming van belangenconflicten niet diende toegepast te worden in 2017.



3.3. Remuneratieverslag

Benoemings- en remuneratiecomité

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

Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

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

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

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

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

Basisvergoeding 2017

Bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de bestuurders bedraagt in 2017 als lid van de raad van bestuur € 20.000 per jaar (€ 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur, exclusief BTW).

Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité.

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

Leden directiecomité

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2017 als remuneratie is toegekend aan de drie leden van het directiecomité, bedraagt € 766.227 waarvan € 324.636 voor de voorzitter van het directiecomité, tevens ceo van Intervest, en in totaal € 441.591 voor de andere twee leden van het directiecomité (onkostenvergoeding en pensioenplan inbegrepen).

Het mandaat van Luc Feyaerts bvba werd beëindigd per 31 maart 2017. Deze vennootschap ontving een vaste vergoeding van € 53.669 (niet-aftrekbare btw inbegrepen) voor de eerste drie maanden van 2017.

Aan de leden van het directiecomité zijn geen opties verleend op aandelen van de vennootschap.

Er is geen BTW van toepassing op deze vergoedingen.

In 2017 uitbetaalde variabele vergoeding over 2016

De leden van het directiecomité konden in 2016 in aanmerking komen voor een jaarlijkse variabele vergoeding van gezamenlijk maximaal € 250.000. In 2016 lagen de criteria op het gebied van uitvoering van de groeistrategie (10%), bewaking van de schuldgraad (10%), optimalisatie van de werking van de organisatie (10%), het behalen van gebudgetteerde cijfers op het vlak van EPRA resultaat en resultaat per aandeel (25%), brutohuurinkomsten (10%), operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (10%). Elk directielid had verder individuele doelstellingen (25%) die verbonden zijn aan specifieke aspecten van de uitrol van de strategie van de vennootschap.

Op basis van de in 2016 gerealiseerde doelstellingen werd een variabele vergoeding toegekend van in totaal € 197.591 (exclusief BTW). Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele vergoeding voorzien.

Naast deze reguliere variabele vergoeding kan een directielid in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse variabele vergoeding die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2016 is geen bijkomende variabele vergoeding uitgekeerd.

Overzicht uitbetaalde vergoedingen bestuurders en leden directiecomité

BESTUURDERS in duizenden €	2017 (uit te betalen in 2018)	2016 (uitbetaald in 2017)
Jean-Pierre Blumberg	25	25
Chris Peeters	20	20
Marleen Willekens	20	20
Jacqueline De Rijk - Heeren	20	20
Gunther Gielen	20	20
Johan Buijs	20	0*
TOTAAL	125	105

* In 2016 heeft Johan Buijs zijn mandaat als bestuurder onbezoldigd uitgeoefend. Hij ontving een vergoeding voor zijn werkzaamheden in een interne werkgroep die investeringsbeslissingen voorbereidt, voor een bedrag van € 20.000, opgenomen in de rubriek algemene kosten.

LEDEN DIRECTIECOMITÉ in duizenden €	2017	2016
Jean-Paul Sols bvba, ceo (60% tot 1/8/2016, daarna 100%)	389	263
Vaste vergoeding	324	243
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	65	20
Pensioenverplichtingen	0	0
Inge Tas, cfo (60% tot 1/8/2016, daarna 100%)	317	202
Vaste vergoeding	226	164
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	59	20
Pensioenverplichtingen	32	18
Marco Hengst, cio (100% vanaf 1/5/2016)	223	112
Vaste vergoeding	160	99
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	39	0
Pensioenverplichtingen	24	13
Luc Feyaerts bvba, coo (100%) (tot 31/3/2017)	91	223
Vaste vergoeding (inclusief niet-aftrekbare BTW)	54	203
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	37	20
Pensioenverplichtingen	0	0
TOTAAL	1.020	800

Sinds 1 augustus 2016 heeft de vennootschap een volledig dedicated management. De ceo, Jean-Paul Sols bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols en de cfo, Inge Tas, hebben hun samenwerking met de openbaar gereguleerde vastgoedvennootschap Vastned Retail Belgium beëindigd en zijn sinds 1 augustus 2016 volledig beschikbaar voor Intervest. Op 1 mei 2016 is het directiecomité uitgebreid met een cio (chief investment officer) en is Marco Hengst toegetreden in deze functie. Luc Feyaerts bvba heeft zijn mandaat beëindigd per 31 maart 2017.

Basisvergoeding 2018 en variabele vergoeding over 2017

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van de hierboven genoemde vergoedingen over 2017.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité wordt per 1 januari van elk jaar (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 2,83% per 1 januari 2018.

De drie leden van het directiecomité kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse variabele vergoeding van gezamenlijk maximaal €200.000. In 2017 liggen de criteria op het gebied van uitvoering van de groeistrategie (10%), bewaking van de schuldgraad (10%), optimalisatie van de werking van de organisatie (10%), behalen van gebudgetteerde cijfers op het vlak van EPRA resultaat, operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille en resultaat per aandeel (25%), realiseren van gebudgetteerde verhuringen (20%) en behalen van een bezettingsgraad doelstelling (5%). Elk directielid heeft verder individuele doelstellingen (20%) die verbonden zijn aan specifieke aspecten van de uitrol van de strategie van de vennootschap.

Op basis van de in 2017 gerealiseerde doelstellingen werd een variabele vergoeding toegekend van in totaal € 178.550. Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele vergoeding voorzien.

Variabel langetermijnvergoedingsplan

De raad van bestuur heeft de principiële beslissing genomen tot goedkeuring van een variabel langetermijnvergoedingsplan voor alle leden van het directiecomité en dit over de boekjaren 2017 tot en met 2019.

De variabele langetermijnvergoeding heeft de volgende kenmerken:

- Termijn van 3 jaar (einddatum 31 december 2019)
- Vergoeding conform vooraf vastgestelde maximale bedragen (maximaal per jaar 25% tot 30% van de jaarlijkse vaste vergoeding, pensioenverplichting inbegrepen voor natuurlijke personen)
- Toekenningscriteria:
 - 70% op basis van de 'total shareholder's return' van Intervest over de boekjaren 2017 tot en met 2019, geschaald, in vergelijking met de gemiddelde total shareholder's return' van een vooraf vastgestelde groep sectorgenoten
 - 30% vrij te bepalen door de raad van bestuur op basis van de prestaties van het directiecomité, de specifieke situatie van de vennootschap en van de markt in het algemeen.
- Uitbetaling van de vergoeding in het eerste kwartaal van 2020 voor 50% in contanten en 50% in aandelen Intervest, waarbij een lock-up periode geldt van 2 jaar voor de aandelen.

Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

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

3.4. Andere betrokken partijen

Commissaris

De commissaris, aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders, is Deloitte Bedrijfsrevisoren bv o.v.v.e. CVBA en wordt vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor.

Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen, te weten: Cushman & Wakefield, CBRE Valuation Services (België) en CBRE Valuation Advisory B.V. (Nederland), ieder voor een gedeelte van de vastgoedportefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

Onafhankelijke controlefuncties

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

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

Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

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



Intervest heeft de externe consulent BDO (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Lieven Van Brussel – Partner (BDO Risk & Assurance Services)), aangesteld als de persoon die belast is met de interne audit, waarbij Johan Buijs, niet-uitvoerende bestuurder van Intervest, is aangesteld om de controle vanuit de vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO uit te voeren. Aldus is hij te beschouwen als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Het mandaat van BDO als externe consulent heeft een duur van 4 jaar en is op verzoek van Intervest geëindigd op 31 december 2017. Intervest heeft PwC Bedrijfsrevisoren cvba begin 2018 aangesteld als interne auditor voor een periode van 3 jaar, eindigend op 31 december 2020.

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

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

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

De onafhankelijke risicobeheerfunctie wordt vanaf de omvorming van het statuut van de vennootschap naar openbare GVV waargenomen door Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo. Het mandaat is voor onbepaalde duur.

Onafhankelijke compliancefunctie

Regels betreffende compliance en integriteit zijn bevat in de functie van de compliance officer. Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code 2009 van de Commissie Corporate Governance, heeft de vennootschap Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo, aangesteld als compliance officer, belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële

diensten en Richtlijn 2003/6/EC betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie. De compliance officer ziet er eveneens op toe dat de vennootschap de wetten, de reglementen en de gedragsregels die van toepassing zijn op de vennootschap, naleeft. Om een integere bedrijfs-cultuur te waarborgen heeft Intervest Offices & Warehouses nv een interne gedragscode en een klokkenluidersregeling opgesteld.

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

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

Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo, werd benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliancefunctie. Het mandaat is voor onbepaalde duur.

4. Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen

Intervest streeft vanuit de huidige maatschappelijke context naar een samenhangend en duurzaam maatschappelijk beleid in lijn met de verwachtingen van alle belanghebbenden: klanten, medewerkers, aandeelhouders, leveranciers en andere stakeholders.

Intervest heeft hiervoor diverse maatregelen geïmplementeerd op het vlak van vrijwaring van het milieu, de zorg voor het welzijn van klanten en personeel en dit met oog voor maatschappelijk engagement en deugdelijk bestuur.

4.1. Zorg voor de omgeving

Duurzaamheidsprestaties van de gebouwen

Sinds 2009 certificeert Intervest stelselmatig en stapsgewijs de gebouwen binnen haar portefeuille op hun milieuprestaties. Dit gebeurt op basis van de BREEAM-In-Use methodiek ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'-In-Use, of kort 'BIU'). BREEAM-In-Use beoordeelt bestaande gebouwen op hun duurzaamheid, zowel op bouwfysische aspecten, bedrijfsvoering en beheer, als op het gebruik van het gebouw.

Door enkele belangrijke aanpassingen aan de BIU-auditmethodiek specifiek voor de eigenheid van vastgoed in continentaal Europa, dienden verschillende sites opnieuw geaudit te worden. In 2016 zijn de reeds eerder gecertificeerde gebouwen herzien en is de certificering opnieuw uitgevoerd op basis van deze BIU-methodiek en is bijkomend het certificeringsproces verder uitgebreid. Eind 2017 is nu 33% van de totale portefeuille van Intervest gecertificeerd (33% van de kantoren, 6 gebouwen; 32% van het logistiek vastgoed, 8 gebouwen).

Bij vergelijking van de reeds BIU-gecertificeerde gebouwen binnen de portefeuille van Intervest, blijkt dat met name grootschalige gebouwen met één enkele huurder goed scoren. De duurzaamheidsprestatie van een gebouw wordt immers in belangrijke mate bepaald door de aandacht van de gebruiker hiervoor. Een voorbeeld hiervan is de zeer goede score van het logistiek gebouw te Boom, dat wordt uitgebaat door CEVA Logistics.

De interne kwaliteitsverantwoordelijke van Intervest verwerkt deze analyses en zet ze om in zinvolle, concrete maatregelen en aanpassingen die bijdragen tot het verbeteren van de kwaliteit en efficiëntie van het gebouw. Deze maatregelen verhogen het welzijn van de huurder en tegelijk worden door de hogere performantie van het gebouw (betere energie-efficiëntie) de operationele kosten voor de huurders aantoonbaar verminderd.



Boom - Fotovoltaïsche installatie

Duurzame producten en materialen

Voor de realisatie van haar turnkey-solutions-projecten heeft Intervest partners geselecteerd die werken met duurzame producten of materialen. Zo wordt onder andere samengewerkt met Steelcase voor het meubilair. Deze wereldwijd actieve producent van o.m. kantoormeubilair, met een vermaarde reputatie op het vlak van duurzaamheid, volgt de EMAS-werkwijze om een zo duurzaam mogelijk product af te leveren. EMAS berust op drie pijlers: Material Chemistry, Life-Cycle Assessment en Designing for Disassembly. Deze werkwijze garandeert een keten die van grondstof tot recycling een zo klein mogelijke negatieve impact heeft op mens en milieu. Dit wordt voor elk product van Steelcase gedocumenteerd met een EPD (Environmental Product Declaration). Intervest gebruikt ook de Cradle-to-cradle-tapijten van Desso. 'Cradle to cradle' is een businessmodel met als streefdoel producten zo te ontwerpen dat ze van begin tot einde veilig en herbruikbaar zijn.

Greenhouse BXL

Bij de herontwikkeling van Greenhouse BXL, een campus bestaande uit twee grote gebouwen waarbij een verbindend atrium voorzien is, wordt sterk de nadruk gelegd op duurzaamheid. Naar analogie met de groene gevel in Greenhouse Antwerp is het idee van de groene wand ook in dit project doorgetrokken. De verticale plantentuin wordt zowel binnen als buiten toegepast en heeft een totale oppervlakte van 300 m². De moeilijkheidsgraad in dit project is de selectie van de planten. De beplanting aan de binnenzijde heeft andere karakteristieken dan de planten aan de buitenzijde. Om een uniform uitzicht te hebben, dienen ze wel op elkaar afgestemd te zijn. In totaal zitten er 30.000 planten verwerkt in de groene wand. De voordelen van de groene gevel zijn divers. Zo toont onderzoek¹ aan dat binnensteden met groen 's zomers als snel enkele graden koeler zijn. Groene gevels dragen bij tot het terugdringen van het urban heat island effect. Bovendien zorgen ze voor meer biodiversiteit en nemen de planten luchtverontreinigende stoffen op, met name ultrafijne deeltjes die normaal gesproken diep in de luchtwegen ingeademd worden. Er is ook sprake van een positieve impact op de binnentemperatuur, de controle op de relatieve vochtigheid, een betere akoestiek door geluidsdempend effect, e.d. Bovendien heeft de verticale plantentuin ook een positief effect op de leefomgeving. De waterbevoorrading gebeurt met gerecupeerd water van op de dakzone. Het geheel wordt aangestuurd door een geïntegreerd beheerssysteem voor de aanvoer van water en voedingsstoffen. Naast de groene wand worden er ook verschillende plantentuinen aangelegd zowel binnen als buiten het pand. De dakopbouw is van het type "groen dak" dat tevens als terras dienst doet.

Voor de technieken inzake koeling/verwarming/verluchting werd gekozen voor energiezuinige oplossingen zonder daarbij het comfort voor de gebruiker uit het oog te verliezen. Het atrium wordt uitgerust met een combinatie van intelligent gestuurde zonnewering en automatisch opengaande raamvleugels. Hierdoor kan de koellast laag gehouden worden. Voor de verwarming wordt de stookruimte van het gebouw volledig vernieuwd en uitgebreid. Een combinatie van modulerende hoogrendementsgasketels zorgt voor een energie-efficiënte warmte-opwekking.

Voor de verlichting is een volledige ledoplossing uitgewerkt.



RE:flex Berchem - Plat4mation



Greenhouse Antwerp - Groene gevel

¹ Hop, M.E.C.M.; Hiemstra, J.A. Ecosysteemdiensten van groene daken en gevels: een literatuurstudie naar diensten op het niveau van wijk en stad.

Nieuwbouw

Ook bij nieuwbouwprojecten kiest Intervest voor duurzame en energiezuinige oplossingen. Zo zijn bij het logistieke nieuwbouwproject in Luik (uitbreiding voor huurder Vincent Logistics) door Intervest een aantal duurzame uitvoeringstechnieken in het project geïntegreerd, die verder gaan dan de wettelijke verplichtingen.

Voor de dakopbouw is gekozen voor betonnen TT-elementen, die naast een grotere sterkte ook een grote inertie bezitten. Zo worden schommelingen van temperatuur en vochtigheid vermeden, waardoor logistieke (crossdock-) operaties van gevoelige voedingsproducten probleemloos kunnen worden uitgevoerd zonder bijkomende klimatisatietechnieken.

Verder werd onder meer ook ledlijnverlichting in het gebouw toegepast met een bewegings- en daglichtsensor voor iedere individuele armatuur, waardoor de verlichting intelligent en optimaal kan worden aangestuurd.

Dakrenovatie

In 2017 heeft Intervest geïnvesteerd in de renovatie van enkele daken. In het logistieke segment werden de daken van de sites in Wommelgem en Opglabbeek gerenoveerd (+/- 27.000 m²) en in het kantorensegment werd het dak van De Arend gebouw A aangepakt (+/- 800 m²). Bij de renovatie is telkens gekozen om de daken ook bijkomend te isoleren. Hierdoor stijgt de warmteweerstand met 4,5 Wm²/k (R-waarde) wat een energiebesparing tot gevolg heeft.

Energie-efficiëntie

Relighting

Om de energie-efficiëntie van de bestaande gebouwen te verbeteren en ook het comfort voor de gebruikers, heeft Intervest in 2017 verschillende relighting-projecten uitgevoerd. Hierbij wordt de oorspronkelijke verlichting (in oudere logistieke gebouwen veelal kwikdamplampen, in oudere kantoren veelal TL8-armaturen), vervangen door meer energie-efficiënte verlichting zoals ledsystemen. Bij dergelijke relighting-projecten worden de nieuwe systemen gecombineerd met aanwezigheidsensors en daglichtdetectie, waardoor het energieverbruik van de verlichting met meer dan 75% kan worden gereduceerd. Tegelijk hebben deze systemen een veel langere levensduur, waardoor de onderhoudskosten van deze verlichting sterk worden gereduceerd. Binnen de portefeuille van Intervest zijn in 2017

relightingprojecten gerealiseerd in Aartselaar en De Arend, in het kantorensegment en in de logistieke site Wommelgem zowel in de magazijnruimte als in de kantoren.

In het kantoorgebouw in Aartselaar is de bestaande TL8-verlichting vervangen door een volledige ledoplossing, wat een besparing van meer dan 50% oplevert.

In Wommelgem is in de magazijnruimte een Dali-besturingssysteem geïnstalleerd. Hierdoor kan via een webbrowser de sterkte van de verlichting per gang worden aangepast en kan er gekeken worden welke lampen defect zijn. Het besturingssysteem laat ook toe na te gaan hoeveel uren welke verlichting aanstaat zodat er een optimalisatie van de indeling van de rekken kan gebeuren. De verlichting dimt automatisch naar 10% indien er geen passage is in de gangen dankzij de aanwezigheidsensoren.

Door de veel langere levensduur van ledverlichting kan bovendien bespaard worden op de onderhoudskosten.

Verwarming en koeling

Naast verlichting heeft ook de verwarming en de koeling van de gebouwen van Intervest een belangrijke milieutechnische impact. Bij het vervangen van technische installaties, wordt daarom zo veel mogelijk gebruik gemaakt van moderne technologieën, om het verbruik te verminderen en de efficiëntie te verbeteren. Zo worden bij de vervanging van HVAC-systemen in de kantoren steeds systemen met warmtewisselaars geïntroduceerd en worden bij de logistieke gebouwen energie-management-systemen toegepast om de efficiëntie van de bestaande systemen te verbeteren.

Op de logistieke site in Wommelgem heeft Intervest bijkomend een EMS-systeem (Energy Management System) geïnstalleerd resulterend in een bijkomende besparing van 15%.

Hoogrendementscondensatieketels, zijn geïnstalleerd in De Arend in Edegem, inclusief een nieuwe regeling en in Park Rozendal (Hoeilaart) waar ook een nieuwe hoogrendementsijsmachine is geïnstalleerd.

Voor Toyota Material Handling zijn in Wilrijk nieuwe hoogrendementgasluchtverhitters, condenserend, geplaatst.



Wommelgem - Feeder One



Aartselaar - Protime



Wlrijk - Toyota Material Handling

Energiebeleid

Intervest heeft een actief aankoopbeleid op het vlak van energie (elektriciteit en gas). Hierdoor kan er ten volle ingespeeld worden op de energiemarkten, waarbij de prijs de laatste jaren in een dalende trend zit. De aangekochte elektriciteit is 100% groene stroom, waarvan de oorsprong via de nodige garanties door de leverancier wordt aangetoond. Naast het verlagen van de kostprijs van energie zet Intervest zich ook in om het verbruik van energie steeds verder te laten dalen. In de eerste helft van 2016 is elektriciteit aangekocht voor 2017 en deels ook reeds voor 2018 en 2019, gebruikmakend van de lage prijzen. Door haar proactief energiebeleid slaagt de vennootschap erin voor haar klanten interessante prijzen te bekomen.

Op verschillende daken van de logistieke gebouwen van Intervest zijn installaties gerealiseerd voor de opwekking van elektriciteit door middel van zonne-energie. In de meeste gevallen heeft de vennootschap hiervoor aan gespecialiseerde partijen langdurige opstalrechten verleend op de daken, zonder dat de vennootschap zelf eigenaar is van de PV-installatie. Daarnaast baat Intervest sinds de acquisities van de logistieke sites in Luik zelf een installatie uit. Verdeeld over 9 sites zijn op een dakoppervlakte van in totaal 253.000 m² fotovoltaïsche installaties geplaatst met een totaal geïnstalleerd vermogen van 12,5 megawatt piek (MWp). Dit levert een totale CO₂-reductie op van ongeveer 3.100 ton per jaar. Ook op de in 2017 aangekochte gebouwen in Zellik bevindt zich op een gedeelte van de site een fotovoltaïsche installatie die Intervest zelf uitbaat.

Afvalverwijdering

Ook door haar verdoorgedreven aanpak van afvalverwijdering geeft Intervest invulling aan haar duurzaamheidsstreven. Zo bestaat de mogelijkheid om enerzijds restafval, PMD en anderzijds papier- en kartonafval te scheiden. Verder zijn er mogelijkheden voorzien voor de recyclage van minder standaard afvalsoorten zoals batterijen, inktpatronen, vertrouwelijke documenten, hout, glas en tl-lampen. Zwerfvuil wordt systematisch mee verzameld en afgevoerd tijdens het groenonderhoud of op afroep via de klusjesdienst.

4.2. Zorg voor de dialoog

Met alle stakeholders is op regelmatige basis overleg gepland. Op deze manier beoogt Intervest met haar stakeholders een goede relatie die gebaseerd is op vertrouwen en voortdurende optimalisatie.

Ieder kwartaal rapporteert een uitgebreid persbericht over de operationele en financiële toestand van de vennootschap. De raad van bestuur vergadert minimaal 4 keer per jaar. Met de medewerkers zijn er op frequente basis overlegmomenten voorzien.

De zorg voor het maatschappelijk welzijn vertaalt zich voor de klanten en hun medewerkers ook in de voorzieningen in de omgeving van de gebouwen en in de gebouwen zelf.

4.3. Zorg voor de klanten

Evacuatie/intern noodplan

Voor alle 'multi-tenant' kantoor- en logistieke gebouwen organiseert Intervest gemeenschappelijke evacuatie-oefeningen met als doel desgevallend snel en efficiënt het gebouw te kunnen evacueren bij calamiteiten. Deze aangekondigde oefeningen worden aangestuurd door Intervest in samenwerking met de desbetreffende technisch beheerder van de site en eventueel met de verantwoordelijke van het bedrijf dat aangesteld is voor veiligheid en preventie. Na afloop analyseert Intervest de evacuatieoefening en bezorgt haar klanten een verslag met de evacuatietijden, eventuele aanbevelingen of actiepunten voor de klant of Intervest. Daarnaast is in 2017 bijzondere aandacht geschonken aan de assistentie van de klanten/huurders bij het opstellen van het interne noodplan, het private evacuatieplan, de brandrisico-analyse en het interventiedossier om zich zo in regel te stellen met het KB van 28 maart 2014 inzake brandpreventie op de arbeidsplaats.

Facility management

Erg gewaardeerd is de 24 uur op 24, 7 dagen op 7 dienstverlening voor het dagelijks beheer van de gebouwen. Intervest heeft een modulair aanbod met onder andere schoonmaakdiensten, receptie-diensten, kleine en/of grote klussen, technische interventies, strijkservice, fitness, binnen beplanting, enz. In 2017 is de dienstverlening verder uitgebreid met het aanbieden van douche faciliteiten, shuttleservice en autoverhuring.

Ondersteund door Planon, een onlinetool, zorgt Intervest voor het efficiënt verwerken van de verschillende aanvragen voor allerhande interventies. Met de 'Planon self service' heeft de klant rechtstreeks de mogelijkheid om een melding in te geven in het systeem. De klant kan in de webtool zelf de status van de gevraagde interventie mee opvolgen. Leveranciers en partners kunnen op deze manier goed opgevolgd worden en bijgestuurd worden waar nodig.

Community aanpak

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

Mechelen Campus is opgevat als een interactieve community waarbij Intervest en Quares, de on-site beheerder, zorgen voor een ruim aanbod van voorzieningen om het dagdagelijkse leven van de kantoorgebruikers zo aangenaam en comfortabel mogelijk te maken. Zo is er een broodjesbar/restaurant, strijkatelier, klusjesdienst, kindercrèche, fitnesscenter, seminarieruimte met vergaderzalen. In 2017 is dit aanbod verder uitgebreid met een shuttleservice, autoverhuring, laadpalen en zijn er douche faciliteiten geïnstalleerd.

Charging plaza

Intervest heeft op Mechelen Campus en Intercity Business Park samen met Allego een netwerk van laadpalen voor elektrische wagens uitgebouwd. In Mechelen Campus werden er zes bovengrondse laadpunten geplaatst. In de ondergrondse parking werd een charging plaza geïnstalleerd. Hier kunnen 22 wagens gelijktijdig opgeladen worden. In Intercity Business Park werden 12 laadpunten geplaatst. Voor 2018 staat de verdere uitbouw van de laadinfrastructuur binnen de portefeuille op de planning.



Mechelen Campus - Charging plaza

Evenementen

Vanuit RE:flex zorgt Intervest ook regelmatig voor evenementen op Mechelen Campus en Intercity Business Park, al dan niet in samenwerking met zittende huurders of organisaties zoals VOKA, BNI, ed.

Zo is in 2017 Mechelen Campus het gastterrein geweest voor aper'eau Mechelen, een aperitief-concept waarbij men op een informele, ontspannen manier met collega's de werkweek kan afsluiten en kennis kan maken met de mensen uit de omliggende bedrijven. Foodtrucks met heerlijke gerechtjes en dranken om honger en dorst te stillen, overgoten met zomerse beats, zijn de basisingrediënten van dit succesvolle concept dat op Mechelen Campus talrijke mensen bekoorde.

Dagelijks hebben honderden mensen een bloedtransfusie nodig. Slechts 3% van de bevolking geeft bloed. Daarom ondersteunt Intervest de bloedinzameling van het Rode Kruis en mobiliseerde ze op Mechelen Campus de klanten om bloed te komen geven.

Bloed geven duurt 10 minuten en er zijn meteen 3 patiënten mee geholpen. Het Rode Kruis Vlaanderen was tevreden met de opkomst en Intervest is van plan dit initiatief volgend jaar verder te steunen.

Intercity Business Park fungeerde als pop-up locatie voor Tesla en bood gedurende een ganze week de mogelijkheid om informatie te verkrijgen en een proefrit te maken. Vooral dit laatste bleek erg in de smaak te vallen bij de klanten van Intercity Business Park.



Community building op Mechelen Campus - Rode Kruis bloedinzameling

Engagementen in het kader van duurzaamheid

VOKA Charter duurzaam ondernemen

Intervest heeft zich ingeschreven op het charter “duurzaam ondernemen” van VOKA. Hierin zijn 17 duurzaamheidsdoelstellingen van de VN opgenomen. Er wordt aandacht geschonken aan People, Planet, Prosperity, Peace en Partnership. In samenspraak met VOKA worden er verschillende actiepunten vastgelegd waarvan er 10 gerealiseerd dienen te worden in 2018.

Flux50

Intervest heeft zich eveneens aangesloten bij Flux50, de Vlaamse speerpunt-cluster die samenwerking stimuleert tussen bedrijven en organisaties uit verschillende sectoren en van verschillende omvang, maar ook met kennisinstellingen, beleidsmakers en zelfs de eindgebruiker. Flux50 heeft als doel innovatietrajecten op te starten in vijf thematische domeinen of innovatorzones: energiehavens, microgrids, multi-energie toepassingen op wijkniveau, energy cloud toepassingen en intelligente renovatie. Smart Business Area of the Future is een 10 maanden durende haalbaarheidsstudie gecoördineerd door Engie in de innovatorzone microgrid. Intervest maakt samen met Quares, Engie en Continental deel uit van het business consortium dat op de kantoren-site Mechelen Campus en directe omgeving de mogelijkheden zal analyseren om er op termijn een smart-gridomgeving te maken, om energie tussen elkaar uit te wisselen.

4.4. Zorg voor de medewerkers

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

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

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

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

4.5. Zorg voor deugdelijk bestuur

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

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

4.6. Zorg voor het maatschappelijk welzijn

Run To Walk Again

To Walk Again is een stichting die voor mensen met een fysieke beperking fondsen verzamelt om het aanbieden van postrevalidatie en sportfaciliteiten mogelijk te maken. Reeds zes jaar organiseert To Walk Again de RunTWA. Tijdens dit evenement worden gedurende twee dagen zonder onderbreking zeven marathons afgelegd door een team van lopers. Eén van de marathons wordt afgelegd in een handbike, door een persoon met een beperking.

Reeds vijf jaar op rij kan het Jasper-on-Wheelsteam rekenen op de steun van Intervest. Jasper on Wheels is het team dat zich vormde rond een basketbalspeler die door een ongelukkige val tijdens een wedstrijd een dwarslaesie in de hals opliep en verlamd is van borst tot teen. In de editie van 2017 verleent Intervest bovendien nog steun aan twee andere teams, Fartlek I en II en nemen medewerkers en partners ook actief deel als looper en fietser.

De ingezamelde fondsen dienen o.m. voor het aanschaffen van een staprobot die ingeschakeld wordt in het postrevalidatietraject van personen met een fysieke beperking.



Vélo Afrique

Vélo Afrique wil enthousiaste MTB'ers op een unieke manier laten kennismaken met de prachtige Afrikaanse cultuur. De fiets is hét transportmiddel bij uitstek om te kunnen genieten van de natuur en de 'couleur locale' te kunnen opsnuiven. Het mag daarbij best wel avontuurlijk zijn vandaar dat de MTB etappes toch enige conditie en technische rijvaardigheden vergen.

Maar meer nog dan de prestaties van de deelnemers is teamspirit en een open geest van het grootste belang. Samen de eindstreep halen is het streven. Niet alleen voor de organisatie, maar ook voor de medefietsers en vooral voor het goede doel

Twee medewerkers van Intervest hebben in 2017 fondsen ingezameld met hun deelname aan Vélo Afrique, editie Kameroen.

Een 10 dagen durend MTB-avontuur met zeven fietsetappes en twee rustdagen. In totaal hebben ze 480 km gefietst waarvan 95% offroad en 7.749 hoogtemeters overbrugd.

De fondsen die iedere deelnemer verzamelt, stelt Vélo Afrique in staat te investeren in beter onderwijs in Afrika. Samen met de lokale bevolking zijn reeds vijf scholen en opleidingscentra gebouwd in één van de armste wijken van Dakar, Medina, Gounass, Jaxaay en Pout. Deze scholen zijn ondertussen een educatief en sociaal centrum geworden binnen de wijk en voor velen een lichtbaken voor een betere toekomst.

De ingezamelde fondsen van de editie in Kameroen zijn voorzien voor de bouw van een school in Foubot.

Vélo Afrique



SOEPEL INSPELEN OP WIJZIGENDE OMSTANDIG- HEDEN

“Een bijzonder vlotte overgang naar een vast kantoor vanuit de co-workingruimte, met behoud van flexibiliteit, dienstverlening en een brede ondersteuning.”

Gerry Appeltants - Managing Director BeLux





Verlag van het directiecomité

1. De markt van kantoren en logistiek vastgoed
2. Belangrijke ontwikkelingen in 2017
3. Financiële resultaten 2017
4. Financiële structuur
5. Winstbestemming 2017
6. EPRA Best Practices
7. Vooruitzichten 2018



RE: flex Mechelen - Coworking conference

1. De markt van kantoren en logistiek vastgoed

1.1. Kantoren¹

De huurmarkt

Brussel en periferie

Inclusief Vlaams- en Waals-Brabant blijft de Brusselse kantorenmarkt de belangrijkste deelmarkt van het land. Meer dan de helft van alle kantoren wordt in deze markt gecommmercialiseerd.

In totaal werd er 402.000 m² gecommmercialiseerd in 363 transacties. In vergelijking met 2016 gaat het om een daling met 10%. De volumes van 500.000 à 600.000 m² uit de topjaren 2005-2007 behoren tot het verleden, vooral als gevolg van het efficiëntere ruimtegebruik door de huurders en het opkomende succes van co-working. Een bijzondere tendens die reeds eerder is ontstaan, is de verdere opkomst van coworkingfaciliteiten en zogenaamde managed of serviced offices, zijnde kantoren die instapklaar verhuurd worden. In Brussel centrum zowel als in de periferie zijn in 2016 en 2017 ongeveer 10.000 m² van dergelijke concepten in de steigers gezet. Brussel volgt daarmee de trend die ook in andere grootsteden opgang maakt.

In de periferie van Brussel is de beschikbaarheid van kantoren lager dan 15% (14,8%) en dit voor het eerst sedert 2008. In de omgeving van de luchthaven bedraagt de beschikbaarheid ongeveer 20%.

De verschillende publieke overheden gaven minder present (- 20%). De bedrijven waren actiever en tekenden voor 66% van de take-up.

Opvallend is dat meer dan een kwart van alle 'Brusselse' take-up werd gerealiseerd buiten het grondgebied van het hoofdstedelijk gewest. De periferie in het noorden (+ 69%) en het zuiden (+ 18%) deed het goed. De prime rent voor Brussel bedraagt € 305 /m²/jaar.

Regionale markten

De opvallendste prestatie van het jaar gebeurde in Antwerpen, waar de take-up verdubbelde tot 197.000 m². Dit cijfer ligt tweederde boven het tienjaarlijkse gemiddelde (117.000 m²). De sprong is te danken aan de megadeal met de Lokale Politie, goed voor een kwart van de totale take-up. Ook zonder deze transacties haalde de Antwerpse markt in 2017 zijn hoogste niveau sinds 2008. Enkel 2011 (141.600 m²) komt in de buurt. De prime rent voor Antwerpen is lichtjes gestegen omwille van nieuwbouwprojecten die vlot worden verhuurd. De prime rent bedraagt € 150 /m²/jaar.

De prestatie van Mechelen stelde dan weer teleur, waar de take-up nauwelijks 5.000 m² haalde.



¹ Bronnen:
C&W marketbeat Brussels Office Market H2 2017, JLL Research
Market Overview Q4, 2017

De investeringsmarkt

De toprendementen voor kantoren is net zoals in 2016 historisch laag en situeert zich rond de 3,65%. Dit is echter van toepassing voor een heel beperkt aantal nieuwe kwaliteitsgebouwen die zeer langdurig verhuurd zijn aan bijzonder stabiele huurders.

In de gedecentraliseerde zone situeren de top rendementen zich rond de 7,25%.

De verwachtingen van de huurders

Er is internationaal een sterke trend ingezet naar meer flexibiliteit en dienstverlening met betrekking tot kantoren. Meerdere vastgoedspelers zetten hier echter al op in en richten hun business model hierop. Business centers (zoals Regus) waren gedurende lange tijd uniek, echter sedert enkele jaren evolueren tal van kantoorinvesteerdere in een gelijkaardige richting. De kantorenmarkt is duidelijk in volle transitie van het traditioneel aanbieden van m² kantoorruimte, naar het aanbieden van meer servicegerichte oplossingen voor kantoorgebruikers. Binnen deze oplossingen is het verhuren van m² kantoorruimte slechts één van de elementen, naast het bieden van een toegankelijke en aangename leef- en werkkwaliteit en de nodige ondersteunende dienstverlening in zowel het bedrijfs- als in het privé kader. Door echter te excelleren in zowel het aanbieden van aantrekkelijke omgevingen (levenskwaliteit), turnkey solutions, flexibiliteit als dienstverlening onderscheidt Intervest zich op kwalitatieve en niet louter op kwantitatieve (prijsstechnische) elementen.

Deze trend wordt aangestuurd door wijzigende functies van de kantooromgeving. Technologie maakt het mogelijk om van op eender welke plek te werken. Er is een trend waarneembaar (voornamelijk bij kleinere en innovatieve groeibedrijven) waarbij kantoren meer en meer een netwerk-omgeving worden. Vooral kleinere huurders die op zoek zijn naar groei, blijken geïnteresseerd in mogelijke synergie-effecten.

Flexibiliteit in tijd en ruimte speelt vooral bij kleine startende bedrijven. Geen lange engagements, weinig of geen eigen investeringen en zo weinig mogelijk kopzorgen. Dit gaat van coworking ruimtes tot managed offices. Dit blijft in termen van huurinkomsten voorlopig een beperkt deel van de markt. Dit is wel een sterk groeiend deel van de markt en bovendien maken traditionele grote bedrijven er in toenemende mate gebruik van.

Het overgrote deel van de bedrijven blijft tot op heden vrij traditioneel denken m.b.t. huisvesting zowel conceptueel als inzake huurtermijnen. Huurtermijnen van 3/6/9 jaar, 6/9 of langere termijn (bij grote bedrijven) komen nog steeds het meest voor. Er zullen dus nog steeds kantoren op 'traditionele wijze' verhuurd worden, want het verhuren en rentabiliseren van m² kantoorruimte blijft de hoofdactiviteit van de meeste eigenaar-verhuurders. De wijziging in wat klanten zoeken, betekent wel dat in de toekomst kantoorhuurders steeds vaker een palet aan services aangeboden zal worden, waaruit iedere klant de voor hem interessante elementen kan kiezen. In dit kader kan de verhuurder dus duidelijk een rol spelen door het aanleveren van turnkey solutions inzake inrichting van kantoren en het ontzorgen door het aanbieden van bijkomende dienstverlening à la carte. Afhankelijk van de aard van het gebouw zijn er soms bijkomend mogelijkheden om meer impact te hebben op het algemeen concept (bijvoorbeeld het gelijkvloers wordt een inspirerende lobby, lounge, horeca).

Naast inspelen op deze nieuwe tendensen blijft kwalitatief property management echter primordiaal in de relatie met de huurder. Intervest is ervan overtuigd dat het belangrijk is, in de directe relatie met de klant, om deze dienstverlening met eigen mensen aan te sturen.

Uit onderzoek van CBRE (To stay or not to stay, augustus 2015; onderzoek in het VK en NL) blijkt dat de overweging van een kantoorgebruiker om al dan niet te verhuizen hoofdzakelijk (60% van de gevallen) wordt genomen omwille van wijzigende ruimtebehoeften. Daarnaast blijkt de kwaliteit van de technische dienstverlening belangrijker te zijn dan de kwaliteit van de commerciële dienstverlening van de verhuurder.



Mechelen Campus - RE: flex

De meest kritische elementen van de technische dienstverlening (property management) zijn:

- duidelijke en snelle oplossing van gemelde problemen (17%)
- betrouwbare liften (12%)
- duidelijke communicatie en gemelde opvolging van de werken (12%)
- betrouwbare klimaatinstallaties (11%)
- moderne gebouwvoorzieningen (8%).

De meest kritische elementen van de commerciële dienstverlening (asset management) zijn:

- duidelijke doorrekening van gemeenschappelijke lasten zonder verborgen kosten
- correcte communicatie en foutloze huuropvraging
- duidelijke procedures over de te contacteren personen
- mature en kwalitatieve account manager met begrip voor de business van de huurder
- duidelijke visie over lange termijn gebouw- en huurderbehoefte bij onderhoudswerken.

Uit een recente studie van het ULI (Urban Land Institute) komen bijkomende volgende besluiten:

- vastgoed moet een 'service industry' worden eerder dan een 'asset industry'. Inzake services is er sprake van funding, coaching, netwerken en bijkomende leveringen.
- een uitgangspunt is permanente aanpassing, terugkoppeling en complexiteit. Er is nood aan een nieuw business model, met op maat gemaakte oplossingen inzake bereikbaarheid, ligging en lay-out van de kantoren.
- de belangen van verhuurders en huurders dienen op elkaar afgestemd te worden en transparantie dient uitgebouwd te worden om een win-win te creëren.
- voorzien van praktische begeleiding (onder meer juridisch en financieel advies en netwerking mogelijkheden).



1.2. Logistiek

De huurmarkt in België¹

In de logistieke vastgoedmarkt werden er 42 transacties geïnventariseerd met een totale oppervlakte van 491.000 m². In oppervlakte gaat het om een daling met meer dan 40%. In vergelijking met het vijfjaarlijkse gemiddelde (580.000 m²) ligt de take-up 15% lager. 56 % van het transactievolume vindt plaats in Vlaanderen, 42 % in Wallonië en 2 % in Brussel.

In Vlaanderen werd twee derde minder oppervlakte gecommmercialiseerd, maar in Wallonië verdubbelde de markt bij in omvang. Met 28 deals voor 275.000 m² blijft Vlaanderen wel een stuk groter, maar het verschil met Wallonië wordt wel opvallend kleiner.

De investeringsmarkt in België²

Het gebrek aan investeringsopportuniteiten dreef de logistieke toprendementen verder omlaag. Hoewel er weinig feitelijke onderbouwing is van het toprendement wordt dit einde 2017 geraamd op 5,75 %. De toprendementen zijn tevens moeilijk exact te bepalen gezien de meeste transacties binnen een specifiek kader plaatsvinden waarbij de ontwikkeling nog moet gerealiseerd worden.

Logistiek – verhuringen/verkopen

	2017		2016	
	Aantal transacties	Volumes in m ²	Aantal transacties	Volumes in m ²
België	42	490.968	67	843.818
Brussel	1	9.798	-	-
Vlaanderen	15	274.817	60	728.951

¹ Bron: Expertise News 540/12/01/2018 C&W marketbeat Brussels Office Market H2 2017.

² Bron: C&W marketbeat Brussels Office Market H2 2017 JLL Research.

De huurmarkt in Nederland¹

De markt voor logistiek vastgoed in Nederland brak in 2017 jaar alle records. De opname van bedrijfsruimte (waarin ook industrieel vastgoed is opgenomen) bedroeg in 2017 circa 4,5 miljoen m² (tegen 3,6 miljoen m² in 2016), waarvan circa 2,5 miljoen m² effectief tot het segment logistiek vastgoed behoort. De opname van logistiek vastgoed is hiermee ten opzichte van 2016 gestegen met 39 %.

De leegstand van de totale Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is met circa 2,8 % erg laag. Dit komt overeen met een totale oppervlakte van 7,8 miljoen m², waarvan slechts 1,2 miljoen m² logistiek vastgoed. De opname van logistiek vastgoed overstijgt hiermee twee keer het aanbod van bestaande gebouwen, zodat een groot deel van de logistieke opname moet worden gerealiseerd in nieuwbouwprojecten. In het aanbod worden nog niet in uitvoering zijnde nieuwbouwplannen of mogelijke ontwikkelingen niet meegenomen, maar door deze nieuwbouwprojecten is het effectief potentiële aanbod veel groter.

De focus op nieuwbouw distributiecentra wordt nog versterkt, doordat Nederland veel logistieke dienstverleners aan zich weet te binden die vanuit Europese distributiecentra grote Europese afzetgebieden bedienen. Mede doordat deze afzetgebieden groter worden neemt de behoefte aan grootschalig logistiek vastgoed toe, dat in de bestaande voorraad slechts zeer beperkt beschikbaar is. Deze grote transacties worden bij gevolg ingevuld in nieuwbouwprojecten en stuwen de opname in het segment logistiek vastgoed.

Door de nadruk op grootschalige transacties is de geografische spreiding van logistiek vastgoed beperkt. Meer dan 50 % van de transacties vond namelijk plaats in een beperkt aantal logistieke hotspots. Belangrijke troeven van deze logistieke hotspots zijn: bereikbaarheid van de consumentenmarkt, multimodaliteit, beschikbaarheid van grond en logistiek vastgoed, arbeidsmarktpotentieel en ook de samenwerking met de overheid. De samenwerking met de overheid is belangrijk inzake vergunningen, opleidingen, marketing van de regio waarbij een globaal ondernemingsvriendelijke aanpak voorop staat.

Voor de logistieke hotspots profiteerden van de behoefte bij eindgebruikers - vooral supermarkt-concerns en e-tailers - naar grote duurzame en het liefst ook visueel aantrekkelijke distributiecentra. De logistieke hotspots die het meeste gebruikers konden aantrekken zijn de regio's West-Brabant, Venlo-Venray, Tilburg-Waalwijk. Deze werden voor 2017 dan ook uitgeroepen als toplocaties.

¹ Bron: Cushman & Wakefield – “Nederland Compleet”.

De investeringsmarkt in Nederland

De Nederlandse investeringsmarkt voor vastgoed heeft in 2017 eveneens alle records gebroken. Ten opzichte van 2016 is het investeringsvolume gestegen met € 6,2 miljard om tot een totaal volume van € 20,2 miljard te komen. Het vorige record dateert van 2007, waar een totaal volume van € 16,5 miljard werd verhandeld. Dit werd ingegeven door een sterke economische groei van de Nederlandse economie met 3,3% op jaarbasis (Europees gemiddelde 2,4%) in combinatie met een kwantitatieve verruiming van de ECB vanaf 2015. Van de totale vastgoedinvesteringsmarkt werd € 12,8 miljard door buitenlandse partijen gedaan.

Binnen de totale investeringsmarkt nam de bedrijfsruimtemarkt € 3,5 miljard voor haar rekening. Dit werd ingegeven door een sterke groei van e-commerce met een explosie van de vraag naar logistiek vastgoed tot gevolg.

Voor 2018 wordt wederom een sterk jaar verwacht, al zal het niet zo spectaculair worden als 2017. De vraag blijft weliswaar onverminderd sterk, maar er komen namelijk nauwelijks logistieke portefeuilles op de markt.



Tilburg

De verwachtingen van de huurders

De verwachtingen van de huurders zijn sterk afhankelijk van de specifieke activiteit of de huurder typologie.

De internationale 3PL organisaties zijn sterk gefocust op efficiëntie en kostenreductie om commercieel zo slagvaardig mogelijk te zijn ten opzichte van hun concullega's. Dit resulteert in een neerwaartse druk op de huurprijzen voor bestaande gebouwen, omdat hun activiteiten in nieuwbouw omwille van hun moderne layout en energie-efficiëntie vaak goedkoper kunnen worden gerealiseerd. Zij zijn over het algemeen zeer risico avers en proberen de financiële risico's steeds volledig af te dekken binnen de minimale (vaak 3 jaar of minder) contracttermijn met hun klanten. Door meerdere klanten te clusteren op één locatie proberen zij de efficiëntie en de kostenreductie verder te verbeteren.

Retailers en retailproducenten (zoals Michael Kors, VF Europe, Nike, Estée Lauder, Sketchers, enz.) zijn met name gericht op het verzekeren van de continuïteit van hun logistieke keten binnen een uniforme logistieke omgeving. Zij kiezen vaak voor nieuwbouwoplossingen voor hun specifieke taille en hebben een meer langetermijn focus.

De ruimtebehoefte van industriële producenten die zelf hun logistiek verzorgen is omwille van de techniciteit van hun product vaak specifiek dan dat van de retailers. De focus op het verzekeren van de langetermijn continuïteit van hun operaties is echter eveneens primordiaal.

Verladers en distributeurs hebben over het algemeen een beperkte oppervlaktebehoefte, maar zij hebben een zeer groot aantal laadpoorten nodig aan de gebouwen. Typisch bedienen zij een zeer groot aantal klanten vanuit één enkele locatie, waardoor zij hun business op middellange termijn benaderen.

Atypische showroomgebruikers (zoals bijv. Peugeot, Facq, Van Marcke en Metro) zoeken locaties met een uitstekende visibiliteit.

Door diverse trends als schaalvergroting en e-commerce worden evenwel steeds hogere en andere eisen gesteld aan logistiek vastgoed. Deze eisen kunnen slechts beperkt worden ingevuld in bestaande gebouwen, waardoor de behoefte naar nieuwbouw groeit. Dit heeft tot gevolg, dat ondanks de forse toename van de opname van logistiek vastgoed, de leestand van verouderd bestaand vastgoed toeneemt. Dit komt omdat een substantieel deel van de bestaande voorraad niet meer voldoet aan de huidige eisen van de eindgebruikers.

Omwille van efficiëntie zullen distributiecentra steeds vaker op multimodaal bereikbare locaties gevestigd worden in de buurt van containerterminals (barge) en grote waterwegen (Albertkanaal, Rijn). Zo kunnen de inkomende goederen immers worden gebundeld en in dikke stromen vanuit de mainports aangevoerd worden en kunnen de goederen vervolgens ('file vrij') meer fijnmazig gedistribueerd worden naar de koopkrachtigste Europese regio's (Ruhrgebied, Parijs, Benelux). Rekening houdend met de congestieproblematiek zullen nationale distributiecentra in de Benelux op de as Amsterdam-Brussel gevestigd worden en zullen Europese distributiecentra eerder in het oosten van de Benelux (Noord-Brabant, Nederlands en Belgisch Limburg en Luik) worden gevestigd.

Omwille van schaalvergroting zullen steeds meer logistieke clusters ontstaan voor meerdere klanten. Hierdoor kunnen veranderende behoeften van individuele klanten op een locatie worden opgevangen.

Omwille van de groeiende e-commerce logistiek zullen in toenemende mate cross-dock en stadsdistributiecentra aan de rand van de stedelijke agglomeraties worden gevestigd. Indien aflever-snelheid van e-commerce activiteiten echter nog verder toeneemt, zullen meer kleinschalige (en milieuvriendelijkere) magazijnen ook binnen het stadscentrum worden gerealiseerd. Gezien wordt verwacht dat over 5 jaar ongeveer 30% van de totale consumentenbestedingen via e-commerce zal verlopen (ten opzichte van 10% nu), is een groei van beide types logistieke centra onafwendbaar.



Herentals - Nike



Oevel - Estée Lauder



Wilrijk - Peugeot - uitstekende visibiliteit aan A12

TURNKEY-SOLUTIONSPROJECT BLUEBEE



Cafeteria met ontspanningsruimte



Informele Vergaderplaats



Vergaderruimte



Open Workspace - Bluebee te Mechelen Campus

2. Belangrijke ontwikkelingen in 2017

2.1. Bezettingsgraad en verhuringen in 2017

De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 86% op 31 december 2017. Zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL is de bezettingsgraad 91% op 31 december 2017, wat gelijk gebleven is ten opzichte van jaareinde 2016.

Voor de kantorenportefeuille bedraagt de bezettingsgraad 76% op 31 december 2017 en 85% zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL (86% op 31 december 2016).

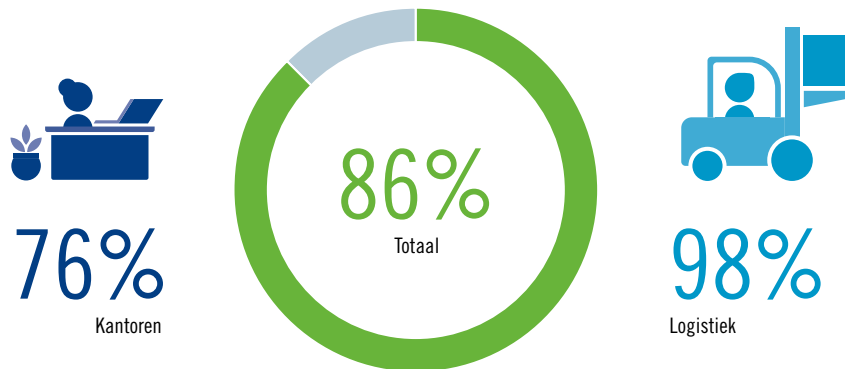
Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad toegenomen met 2% ten opzichte van 31 december 2016 tot 98% op 31 december 2017 en dit ten gevolge van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille met sites die volledig verhuurd zijn.

Op vlak van verhuringen heeft Intervest het afgelopen jaar 9% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten verlengd of vernieuwd. In totaal zijn 30 verhuurtransacties afgesloten voor 83.926m² met nieuwe of zittende huurders. In 2016 was dit 24% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten in 50 transacties, goed voor 216.980 m².

De verhuuractiviteit van Intervest heeft zich ook in 2017 vooral toegespitst op verlengingen en uitbreidingen van bestaande huurovereenkomsten. In totaliteit zijn in 2017 circa 6% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten van de vastgoedvennootschap of 50.372 m² verlengd of uitgebreid op bestaande huurcontracten ten opzichte van 20% in 2016.

Verhuringen aan nieuwe huurders in 2017 bedragen 3% van de totale nettohuurinkomsten van de vennootschap of 33.554 m² ten opzichte van 4% in 2016.

In 2017 zijn 30 huurovereenkomsten afgesloten of verlengd, goed voor 9% van de huurinkomsten.



Verhuuractiviteit in de kantorenportefeuille

In de kantorenportefeuille heeft de activiteit zich voornamelijk geconcentreerd op verlengingen en uitbreidingen met bestaande huurders en dit vooral in de kantoorparken in Mechelen. Er zijn nieuwe huurders aangetrokken voor 2% van de jaarlijkse huurinkomsten van dit segment en verlengingen met bestaande huurders voor 4%. In totaal is voor circa 9.600 m² aan huurtransacties afgesloten (op een totale kantorenportefeuille van ongeveer 210.000 m²).

Nieuwe huurders

In 2017 zijn in de kantorenportefeuille van Intervest voor een totale oppervlakte van 3.968 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten en zijn hiermee 10 nieuwe huurders aangetrokken voornamelijk in Mechelen (in jaar 2016, 11 nieuwe huurders voor een totale oppervlakte van 3.431 m²).

De belangrijkste transacties in 2017 zijn:

- Valesta in Mechelen Campus voor 866 m²
- Cazimir in Diegem Greenhouse BXL voor 700 m²
- Tecan in Mechelen Campus voor 538 m²
- Fabricom in Aartselaar voor 520 m²
- Plat4mation in Mechelen Campus voor 318 m²
- T-Fitness Belgique in Antwerpen Gateway House voor 301 m²

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantorenportefeuille zijn in 2017 voor een oppervlakte van 5.665 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 10 transacties. Over dezelfde periode in 2016 is een oppervlakte van 9.944 m² heronderhandeld in 21 transacties.

De belangrijkste transacties in 2017 zijn:

- uitbreiding van Mylan in Hoeilaart Park Rozendal voor 1.916 m²
- uitbreiding van Galapagos in Mechelen Campus voor 866 m²
- uitbreiding en verlenging van Mitiska REIM in Dilbeek Inter Access Park voor 817 m²
- verlenging van Info Support in Mechelen Intercity Business Park voor 541 m²
- verlenging van Pebble Media voor 427 m² in Mechelen Campus
- verlenging van Trend Micro in Mechelen Campus voor 322 m²
- verlenging van Blue Crux in Mechelen Campus voor 318 m²

VERLENGING
FEEDER ONE,
WOMMELGEM

24.180 m²



NIEUWE HUURDER
MIRKA,
OPGLABBEEK

14.660 m²





NIEUWE HUURDER
TECAN,
MECHELEN CAMPUS

538 m²



UITBREIDING
MYLAN,
PARK ROZENDAL

1.916 m²

Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

Ook voor de logistieke portefeuille van Intervest heeft de meeste activiteit zich vooral geconcentreerd op verlengingen en uitbreidingen met bestaande huurders. Er zijn nieuwe huurders aangekomen voor 5% van de jaarlijkse huurinkomsten van dit segment en verlengingen met bestaande huurders voor 8%. In totaal is voor circa 74.300 m² aan huurtransacties afgesloten (op een totale logistieke portefeuille van circa 584.000 m²).

Nieuwe huurders

In de logistieke portefeuille van Intervest zijn in 2017 voor een oppervlakte van 29.586 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in 5 transacties. In 2016 was dit een oppervlakte van 38.029 m² in 6 transacties.

De belangrijkste transacties in 2017 zijn verhuringen aan:

- Mirka in Opglabbeek voor 14.660 m²
- Iron Mountain in Boom voor circa 6.387 m²
- Feeder One in Duffel voor 4.067 m²
- Wastic BVBA in Herentals voor 2.770 m²

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille zijn in 2017 voor een oppervlakte van 44.707 m² huurovereenkomsten verlengd of uitgebreid in 5 transacties. Over dezelfde periode in 2016 is een oppervlakte van 165.575m² heronderhandeld in 12 transacties.

De belangrijkste transacties in 2017 zijn:

- verlenging van Feeder One in Wommelgem voor 24.180 m²
- verlenging van Covidien in Opglabbeek voor 13.101 m²
- uitbreiding van Toyota Material Handling Europe Logistics in Wilrijk voor 7.065 m².

2.2. Investerings in 2017

In 2017 heeft Intervest gefocust op de groei van de **logistieke vastgoedportefeuille** met als strategische doelstelling de logistieke portefeuille op termijn te laten groeien tot deze circa 60% van de totale vastgoedportefeuille zal uitmaken. De verhouding tussen de beide segmenten is op jaareinde 2017 54% logistieke gebouwen en 46% kantoren. In totaal heeft Intervest in 2017 voor € 52 miljoen **nieuwe acquisities** en voor € 7 miljoen **uitbreidingen op bestaande sites** gerealiseerd.

In **België** zijn drie logistieke sites aan de vastgoedportefeuille toegevoegd, gelegen in Oevel, Aarschot en Zellik. De oplevering van het logistiek **nieuwbouwproject** op Herentals Logistics 3 is volledig volgens planning uitgevoerd in het tweede kwartaal van 2017.

In **Nederland** is de eerste stap gezet met de aankoop van een logistiek complex in Tilburg en een distributiecentrum in Raamsdonksveer.

In de **kantorenportefeuille** verlopen de werkzaamheden voor de herontwikkeling van Greenhouse BXL met een derde RE:flex, volgens schema en is een eerste huurder aangetrokken.

Verwerving van drie logistieke sites, gelegen in Oevel, Aarschot en Zellik

De uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille met de sites in Oevel en Aarschot in mei 2017 en in Zellik in december 2017, is goed voor een investering van € 28 miljoen. De oppervlakte van deze sites samen bedraagt circa 53.000 m². De bezettingsgraad van elke site is 100%. De drie sites genereren samen een huurinkomstenstroom van ruim € 2 miljoen op jaarbasis. Deze verwervingen hebben gemiddeld een bruto-aanvangsrendement van 7,3%. Deze drie transacties zijn uitgevoerd via kapitaalverhogingen door inbreng in natura met in totaal de uitgifte van 1,2 miljoen aandelen Intervest. Hierdoor is het eigen vermogen van de vennootschap versterkt met € 27 miljoen. De aanschaffingswaarde van deze sites ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.

Oevel

De site in Oevel zorgt voor een uitbreiding in de logistieke corridor langs de snelwegen E313 en E314 tussen Antwerpen-Limburg-Luik. De site kent een uitstekende ligging langs deze snelweg en vormt een cluster met de huidige eigendommen van Intervest in Oevel en Herentals. Met deze investering versterkt Intervest haar marktpositie op deze belangrijke logistieke as.

De site in Oevel betreft een logistiek gebouw met 10.840 m² magazijn, 410 m² mezzanine en 410 m² kantoren en wordt tot 2022 gehuurd door Vos Logistics, een Europese logistieke dienstverlener. Het bedrijf verzorgt vervoer van verpakte en onverpakte goederen en biedt logistieke en distributie-oplossingen aan. Het volledige gebouw is voorzien van fotovoltaïsche installaties, waarvoor Intervest een opstalrecht gegeven heeft op het dak aan de exploitant.



Aarschot

Met de verwerving van de distributie-hub in Aarschot anticipeert Intervest op het toenemende belang van snelle stadsdistributie. Het gebouw fungeert als last-minute distributiehub voor de regio. Met deze investering speelt Intervest in op het toenemende belang van distributie-hubs die essentieel zijn voor de snelle groei van e-commerce.

De site in Aarschot bestaat uit 2 logistieke gebouwen van samen 11.570 m² magazijnruimte en 600 m² kantoorruimte, alsook 2 kleinere opslagruimtes van elk 800 m². 80% van de site is sinds 1 januari 2017 voor lange termijn verhuurd aan bpost voor een up-to-date regionaal verdeelcentrum. De gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten van deze site is 5,9 jaar tot de eerste opzegmogelijkheid.



Zellik

“Grote percelen industriegrond zijn niet of nauwelijks beschikbaar in de Brusselse regio wat deze verwerving van een oudere magazijnruimte voor herontwikkeling aan competitieve voorwaarden tot een opportuniteit maakt. Door de verwerving van deze logistieke site met potentiële meerwaarde na herontwikkeling onderscheidt Intervest zich op de Belgische markt als een investeerder met een logistieke toekomstvisie”

JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST



De site in Zellik is een strategische locatie in de Brusselse periferie, gelegen op de as Antwerpen - Brussel - Nijvel. De Brusselse periferie blijft een toplocatie voor Belgische logistiek, zowel voor nationale als voor snelle stadsdistributie.

De site in Zellik heeft een verhuurbare oppervlakte van ca. 26.000 m² en bestaat uit een opslagruimte van 23.234 m² met 1.000 m² kantoorruimte, verhuurd aan 3 PL'er NedCargo, en een professioneel afhaalpunt van 1.344 m² met 336 m² kantoren verhuurd aan FACQ, verdeler van sanitaire onderdelen. Er bevindt zich een fotovoltaïsche installatie op een gedeelte van de site.

De gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten van de site is 2,4 jaar tot de eerste opzegmogelijkheid. De huurovereenkomst met FACQ loopt nog tot mei 2022, NedCargo heeft de mogelijkheid het gebouw in december 2019 te verlaten. Het distributiecentrum van NedCargo beantwoordt niet langer aan de vereisten van een hedendaags logistiek centrum en een herontwikkeling dringt zich op in 2020. Intervest voorziet om op deze locatie een state-of-the-art nieuwbouw te realiseren van ca. 29.000 m² magazijnruimte en bijhorende kantoren, na herontwikkeling. Rekening houdend met de specificiteit van de locatie zullen zowel kleinere als grotere entiteiten er kunnen huisvesten. Deze herontwikkeling geeft Intervest de mogelijkheid om op relatief korte termijn meerwaarde te creëren binnen haar eigen portefeuille.

Oplevering logistiek ontwikkelingsproject op Herentals Logistics 3

Begin 2017 zijn op de logistieke site Herentals Logistics 3 de werken gestart voor de nieuwbouw van een distributiecentrum van 12.000 m² voor huurder Schrauwen Sanitair en Verwarming. De site maakt reeds sinds 2008 deel uit van de vastgoedportefeuille van Intervest en is gelegen op één van de belangrijkste logistieke corridors in België, naast de oprit van de E313, met zichtlocatie. De site biedt nog verdere toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor een bijkomend magazijn van ongeveer 8.000 m².

Deze investering in 2017 van circa € 5 miljoen kadert in de groeistrategie van Intervest om haar portefeuille in logistiek vastgoed verder uit te bouwen op een klantgedreven wijze door o.m. ontwikkelingen op multimodaal bereikbare plaatsen. Intervest toont hiermee meer te zijn dan een aanbieder van louter m², ook in logistiek vastgoed.

Met de huurder is een langetermijnhuurovereenkomst getekend voor 15 jaar met een eerste opzegmogelijkheid na 9 jaar. De oplevering van het nieuwbouwproject is, volledig volgens planning, gebeurd in het tweede kwartaal van 2017.

“Dit project sluit naadloos aan bij de strategie om in het segment van het logistiek vastgoed ook te groeien door herontwikkelingen in de eigen portefeuille. Deze investering is bovendien uitgewerkt in nauwe samenwerking met de toekomstige klant, waarmee Intervest eens te meer aantoonst verder te kijken dan het louter aanbieden van vierkante meters en oplossingen zoekt op maat van haar klanten.”

JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST



Herentals - Schrauwen

Eerste stap in Nederland met de aankoop van twee logistieke sites in Tilburg en Raamsdonksveer

Met de verwerving van een logistiek complex in **Tilburg** en een distributiecentrum in **Raamsdonksveer**, beide in Nederland, is de eerste stap van Intervest in **Nederland** gezet. Hiermee volgt Intervest haar strategie om haar actieradius uit te breiden in een regio van 150 km rond Antwerpen. Deze uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille in Nederland in 2017 is goed voor een investering van € 24 miljoen. De oppervlakte van deze sites samen bedraagt circa 34.000 m². De bezettingsgraad van elke site is 100%. De sites genereren samen een huurinkomstenstroom van ruim € 1,7 miljoen op jaarbasis. Deze twee verwervingen hebben gemiddeld een bruto-aanvangsrendement van 7,1%. Deze investeringen zijn gefinancierd met beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen en zijn gestructureerd via 100% perimetervennootschappen van Intervest in Nederland. De aanschaffingswaarde van deze sites ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.



Tilburg - Dutch Bakery

“We zien veel overeenkomsten tussen de twee partijen: Intervest is een ambitieuze partij met een duidelijke focus op logistiek vastgoed en dat geeft ons de zekerheid dat ze goed begrijpt hoe wij werken en welke specifieke wensen we hebben als het gaat om huisvesting, nu en in de toekomst.”

ROB VERHOEF - ALGEMEEN DIRECTEUR, DUTCH BAKERY GROUP

Tilburg

De site in **Tilburg** is gelegen in de Industriezone Vossenbergh II, die via de rondweg aansluit op de A58 Eindhoven - Breda en deel uitmaakt van de logistieke hotspot Tilburg - Waalwijk. Dit industrieterrein is het grootste van Tilburg met meer dan 200 ondernemingen en kenmerkt zich door een grote diversiteit waarbij er niet enkel logistieke en distributiebedrijven gevestigd zijn, maar ook een groot aantal productie- en assemblagebedrijven in allerlei bedrijfstakken.

Het pand heeft een oppervlakte van 13.300 m² en bestaat uit 11.400 m² magazijnruimte, 1.200 m² kantoren en 700 m² mezzanine. Het pand heeft een vrije hoogte van 8 meter en beschikt over 6 laadkades en 72 parkings. De bedrijfshal en productieruimte zijn gekoeld en volledig conform de HACCP-richtlijnen van de voedingsindustrie.

De huurder van de site is Dutch Bakery, een moderne en innovatieve industriële producent van half-afgebakken broodproducten onder private-labels van supermarkten. Dutch Bakery combineert op deze locatie industriële bakkerij-activiteiten met expeditie en logistieke activiteiten en stelt meer dan 400 medewerkers te werk.

De huurovereenkomst is gestart op 1 januari 2017 met een vaste looptijd van 15 jaar op basis van een triple net overeenkomst.

Raamsdonksveer

Het distributiecentrum in het Noord-Brabantse **Raamsdonksveer** heeft een verhuurbare oppervlakte van 20.500 m² en is op lange termijn verhuurd aan een woon- en decoratieretailer. Het is goed ontsloten via de A27 (Breda - Almere) en de A59 (Moerdijk - Den Bosch), en heeft via de nabijgelegen Oosterhout Container Terminal een directe verbinding met de havens van Rotterdam en Antwerpen.

Het logistieke complex werd in 2010 built-to-suit gerealiseerd voor de huurder, die in Raamsdonksveer zijn distributieactiviteiten voor Nederland en België heeft geconcentreerd. Van hieruit bevoorradt hij zijn winkelfilialen in de Benelux en organiseert het bedrijf de levering van de e-commerce activiteiten.

De huurovereenkomst met de huurder heeft een vaste looptijd tot midden 2031.

Herontwikkeling Greenhouse BXL met derde RE:flex

Na de succesvolle en vernieuwende heroriëntering van het kantoorgebouw Greenhouse Antwerp in 2016 is Intervest in 2017 gestart met de heroriëntering van Diegem Campus waarbij deze zich als Greenhouse BXL duidelijk zal onderscheiden van het klassieke kantorenaanbod.

Begin 2017 zijn met het vertrek van huurder Deloitte de kantoorgebouwen van Diegem Campus, gelegen op Berkenlaan 6, 8a en 8b, vrij gekomen. Het gebouw op Berkenlaan 6 is in het eerste semester van 2016 reeds gedesinvesteerd.

Gezien de locatie en de kwaliteit van de gebouwen, bieden deze gebouwen een uitstekende opportuniteit voor **herpositionering** en een multi-tenant benadering tot een inspirerend kantoorgebouw waar werken en beleving samengaan met een servicegerichte en flexibele benadering van de huurders.

Het uitgewerkte concept met een derde RE:flex en coworking lounge, is erop gericht om ontmoeting en interactie te stimuleren. Het straalt professionaliteit uit, stimuleert kruisbestuiving, laat een hoge mate van flexibiliteit toe, brengt rust, stelt service centraal, is energie-efficiënt en zet in op bereikbaarheid. Een nieuwgebouwde patio zal fungeren als een levendige ontmoetingsplek met mogelijkheden voor het organiseren van events. Het "nieuwe werken" wordt in het complex geïntegreerd door een coworking lounge en inspiratieplekken te combineren.

De inrichting is er ook op gericht om interactie tussen bezoekers en gebruikers onderling te stimuleren. Er zijn onder meer een Grand Café, een restaurant, grotere gemeenschappelijke vergaderzalen en een auditorium voorzien. De gebruikers kunnen ook beroep doen op een service desk die zal garant staan voor een persoonlijke benadering in functie van de behoeften van de klant.

Het aanpalend leegstaand gebouw op Berkenlaan 7 is aangekocht in het eerste kwartaal van 2017 tegen grondwaarde voor € 1,7 miljoen. De bedoeling is om het bestaande gebouw af te breken en deze site om te vormen tot een extra open ruimte met een park, ontspanningsmogelijkheden en een ondergrondse parking, aansluitend op Greenhouse BXL.

De bouwwerken voor de herontwikkeling van de site tot Greenhouse BXL, zijn in het eerste kwartaal van 2017 gestart en zullen naar verwachting voltooid zijn in mei 2018 om de eerste klanten te verwelkomen. Het budget voor de totale geplande investering bedraagt circa € 9 miljoen (waarvan € 1 miljoen in boekjaar 2017 en € 8 miljoen in boekjaar 2018). De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de vennootschap.

De bouwwerken voor de patio met het auditorium belemmeren ondertussen de verhuurbaarheid van Greenhouse BXL niet. Cazimir, een team van gespecialiseerde advocaten dat vermogende families en ondernemers helpt met juridische vragen en zorgen over hun vermogen, heeft voor zijn nieuwe kantoorlocatie nabij Brussel gekozen voor Greenhouse BXL. Cazimir huurt er vanaf oktober 2018 een kantooroppervlakte van 700 m² voor een vaste termijn van 9 jaar. Cazimir is bijzonder gecharmeerd door Greenhouse BXL omdat het één van de nieuwste kantoorprojecten is in de periferie van Brussel, volledig geënt op het concept van het "nieuwe werken". Verschillende soorten werkplekken en vergaderruimtes, een auditorium voor informatieve bijeenkomsten, het vele groen, de mooie parkeerratio voor cliënten en werknemers en de gelegenheid tot sporten en ontspannen, zijn enkele van de belangrijkste troeven die een rol speelden bij de keuze van Cazimir.



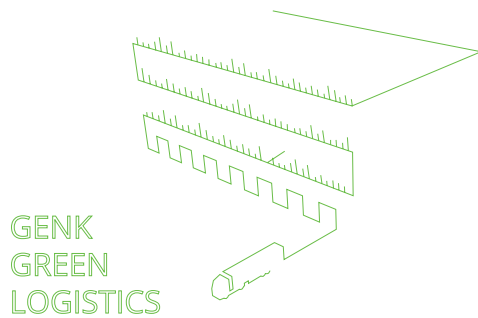
Huurovereenkomst met Cazimir

“Wij zijn verheugd om met Cazimir de eerste huurovereenkomst in Greenhouse BXL te kunnen afsluiten. De ruime belangstelling voor het project geeft aan dat dit innovatieve kantoorconcept, waar werken en beleving samengaan, beantwoordt aan de verwachtingen van de markt.”

JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST

2.3. Ontwikkelingspotentieel

Toewijzing aan 'Genk Green Logistics' van de herontwikkeling van Ford-site in Genk



De selectie van '**Genk Green Logistics**' door de Vlaamse overheid als voorkeursbieder voor de herontwikkeling van de Ford-site is goed voor een nieuwbouwpotentieel van circa 250.000 m² logistiek vastgoed, wat een beduidend grote stap voorwaarts betekent in de toekomstige realisatie van het groeiplan van Intervest.

Genk Green Logistics is de op te richten joint venture tussen Intervest enerzijds en Group Machiels anderzijds, die in samenwerking met ontwikkelaar MG Real Estate en DEME Environmental Contractors zullen instaan voor de herontwikkeling van een van de meest grootschalige tri-modaal ontsloten logistieke hubs in Vlaanderen. De Vlaamse overheid heeft hiermee gekozen voor een bundeling van complementaire expertises inzake ontwikkeling van grootschalige bedrijfsterreinen om de Ford-site in Genk te herontwikkelen tot een logistieke hotspot.

De site is **strategisch gelegen** in de belangrijke logistieke corridor Antwerpen - Limburg - Luik. De totale Ford-site heeft een terreinoppervlakte van 133 hectare waarvan 42 hectare voor zone B. De site is tri-modaal ontsloten via het Albertkanaal, het spoor en de nabijheid van de E314 en E313. De grootschaligheid van de site en haar tri-modale ontsluiting zijn unieke troeven om Genk Green Logistics als logistieke hotspot op de kaart te zetten. De toewijzing aan Genk Green Logistics behelst zone B van de Ford-site. Zone A is voorzien als openbaar domein en voor gemeenschappelijke functies. Zone C is eigendom van De Vlaamse Waterweg.

Genk Green Logistics plant een **volledig nieuwbouwproject** op zone B dat zal bestaan uit een state-of-the-art logistiek complex van ongeveer **250.000 m²** na volledige ontwikkeling. Het is de bedoeling om deze oppervlakte gefaseerd te ontwikkelen, verdeeld over verschillende gebouwen, naar schatting over een periode van vijf jaar.

Gedetailleerde informatie inzake financiering van het project, de rendementen en andere randvoorwaarden, zal systematisch gecommuniceerd worden naargelang de voortgang in de verschillende fases van het project. De onderhandelingen voor het afsluiten van een contractueel akkoord met de Vlaamse overheid zijn in het tweede semester van 2017 van start gegaan en op 31 december 2017 nog lopende.

In eerste instantie zijn de nodige sloop- en saneringswerken van de bestaande gebouwen te voorzien. De sanering van de grond en de infrastructuurwerken zullen worden gecoördineerd door De Vlaamse Waterweg in opdracht van de Vlaamse overheid. Ondertussen kan de ontwikkeling van substantiële delen van de site worden aangevat.

Genk Green Logistics staat voor een ontwikkelingsplan met een duidelijke commerciële focus op e-commerce. Het verwacht hiermee een breed scala aan gebruikers tot de site te kunnen aantrekken, gaande van retailers t.b.v. e-commerce activiteiten, e-fulfilment dienstverleners, tot de klassieke 3PL-organisaties. Genk Green Logistics zal ook open staan voor andere logistieke behoeftes of slimme maakindustrie.

Genk Green Logistics zal als referentieproject inzake duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd worden als een logistiek gebouwencomplex, met hoge duurzaamheidsprincipes. De gebouwen zullen BREEAM-gecertificeerd worden en o.m. voorzien zijn van doorgedreven isolatie, waterrecuperatie, energiezuinige ledverlichting, zonnepanelen en CO₂-neutraliteit.

2.4. Desinvesteringen

De performantie van de volledige vastgoedportefeuille wordt in functie van de strategie van Intervest op constante basis gemonitord en geëvalueerd. Indien er zich interessante opportuniteiten tot desinvesteren voordoen, worden deze desgevallend steeds in overweging genomen en geanalyseerd. In 2017 werd echter niet overgegaan tot desinvesteren.

BEYOND REAL ESTATE



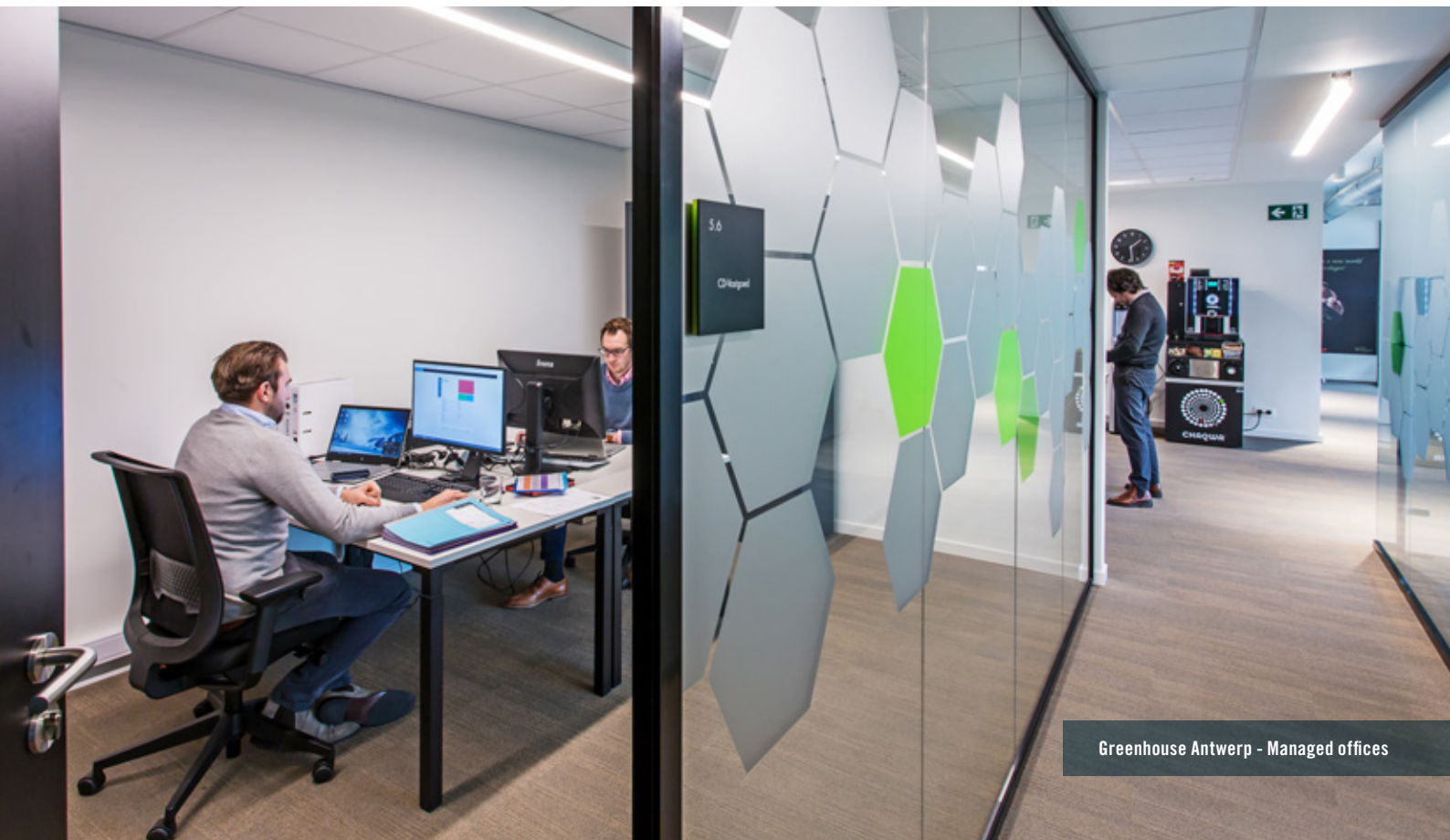
Mechelen Campus - E.ON



Mechelen Campus - RE:flex



Greenhouse Antwerp - Greenhouse café



Greenhouse Antwerp - Managed offices

2.5. Beyond real estate: van m² naar 'ontzorgen'

Intervest positioneert zich in haar beide marktsegmenten **beyond real estate** en treedt op als een real estate partner die **verder gaat dan het louter verhuuren van vierkante meters** kantoren of logistieke ruimte. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken kan Intervest de klanten 'ontzorgen' en meerwaarde bieden. De vele positieve reacties van de klanten op deze **turnkey solutions** sterken Intervest dan ook in het verder uitbouwen van deze aanpak.

In het logistieke segment vertaalt dit zich in het samen met de klant anticiperen op wijzigende **ruimtebehoeften** en **gebouwspecificaties** nu en in de toekomst. Zo zijn o.m. met Feeder One, Toyota Material Handling en Rogue Fitness, in nauwe samenwerking met de klant projecten uitgewerkt om bestaande gebouwen aan te passen om te beantwoorden aan hun specifieke behoeften qua inrichting, indeling, combinatie met kantoren, flexibele ruimtes e.d. De ontwikkeling van Herentals Logistics 3 met de built-to-suit nieuwbouw van een distributiecentrum, in nauw overleg met de klant Schrauwen Sanitair en Verwarming, is een ander mooi voorbeeld van deze klantgedreven aanpak.

Greenhouse Antwerp, het innoverend gerenoveerd kantoorgebouw van Intervest in Berchem, is afgestemd op het huidige nieuwe werken, met een RE:flex ruimte voor start-ups en coworking, een ruim aanbod aan flexibele vergaderruimtes en een restaurant, het "Greenhouse Café". In de loop van 2017 zijn hier eveneens **managed offices** voorzien, kleinere volledig ingerichte kantoren die in een mum van tijd verhuurd zijn. Daarnaast is de dienstverlening in Greenhouse Antwerp uitgebreid met de opening van **Greenhouse Boardroom**, een moderne, compleet uitgeruste vergaderfaciliteit met eigen catering.

Op Mechelen Campus is de installatie van twee **slimme laadpleinen** voor 34 elektrische wagens een extra troef voor de klanten.

Beyond real estate: turnkey solutions

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

Zowel bij nieuwe verhuringen als bij verlengingen maken klanten meer en meer gebruik van deze turnkey solutions voor de optimalisatie van het gebruik van hun kantoorruimte of hun logistieke ruimte. Een evolutie die duidelijk past in het zgn. 'ontzorgen' van de klant.

Kantoren

Ook in 2017 heeft het team van Interest een behoorlijk aantal turnkey-solutionsprojecten afgewerkt, zowel voor bestaande klanten als voor nieuwe klanten.

Voor bestaande klanten zijn projecten uitgewerkt of afgerond zoals onder meer bij Sundio Group, waar de technische ruimte is heringericht, Borealis, waar de koffiecorner omgebouwd is tot een inspirerende ontmoetingsruimte en Bluebee waar een ganse verdieping heringericht is en aangesloten op de reeds in gebruik genomen gedeeltes. Daarbij is de open ruimte vergroot met vergaderzalen en bijkomende kantoren. Tijdens de uitvoering van de werken zijn de medewerkers intern verhuisd. Voor Biocartis werd het cleanroomproject afgerond. Bij Mylan werd de volledige kantoorinrichting aangepakt. Het volledige gelijkvloers en de eerste verdieping werden totaal ontmanteld en opnieuw opgebouwd.

Daarnaast deden ook in 2017 een aantal nieuwe klanten een beroep op de turnkey-solutionsaanpak zoals In2Food, E.ON, Tecan en Plat4mation.

Voor In2Food is de volledige kantoorinrichting aangepakt. Het is een combinatie van open en gesloten ruimtes geworden waarbij gespeeld is met kleuren om de ruimtes visueel van elkaar te scheiden. Nieuwe deuropeningen en een nieuwe draagmuur zorgen voor een betere circulatie en zo is ook optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare oppervlakte.

Bij E.ON is een totale renovatie gebeurd. Het volledige kantoor is heringericht inclusief het aanpassen van de HVAC aan de nieuwe situatie. Daarbij zijn wel enkele bestaande wanden gerecupereerd die werden geïntegreerd in het geheel.

Bij Tecan werden de inrichtingswerken binnen een maand afgewerkt omdat de klant op korte termijn wou verhuizen. In het kantoorgedeelte is een combinatie van open ruimte en gesloten kantoren voorzien. In een tweede vleugel is een trainingcenter en een stockageruimte ondergebracht. De gehele ruimte kreeg een aantal frisse rode accenten in lijn met de branding van het bedrijf.

Plat4mation, aanbieder van oplossingen voor service management in de cloud, vestigde zich in 2016 met twee personen in het coworkingkantoor RE:flex op Mechelen Campus. In 2017, ruim een jaar later, verhuist het IT-bedrijf naar een eigen kantoor op dezelfde campus en doet voor de inrichting beroep op het turnkey-solutionsteam.

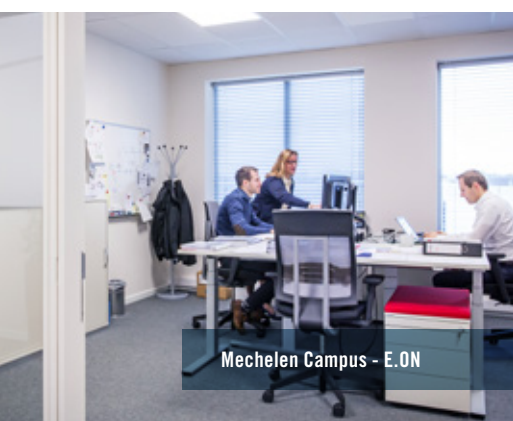
Het turnkey-solutionsteam is verder actief geweest in de eigen gebouwen. In RE:flex Mechelen is een extra vergaderzaal voorzien. In Greenhouse Antwerp zijn meerdere zogenaamde managed offices geïnstalleerd, volledig instapklare kantoorruimtes met uitgebreide dienstverlening. Nog op dezelfde locatie is Greenhouse Boardroom ingericht. Het is een modern ingerichte en compleet uitgeruste vergaderfaciliteit geworden met een eigen catering.



Hoeilaart - Mylan



Mechelen Campus - Borealis



Mechelen Campus - E.ON



Greenhouse Antwerp - Boardroom



Wommelgem - Feeder One - Kantoordeelte voor de werken



Wommelgem - Feeder One - Kantoordeelte na de werken



Schelle - Rogue

Logistiek

In het logistiek segment zijn projecten uitgewerkt voor Feeder One en is het project voor Rogue Fitness dat opgestart is in 2016, verder afgewerkt in 2017.

Voor Feeder One is zowel het logistieke gedeelte als het kantoordeelte van de site onder handen genomen. Duurzaamheid en energie-efficiëntie zijn de leidraad geweest voor de aanpassingen in het logistieke gedeelte: dakrenovatie, relighting, ADR-ruimte, vernieuwing van HVAC en installatie van een EMS systeem zijn de voornaamste componenten geweest. In het kantoordeelte is de bestaande indeling volledig herzien en opnieuw ingericht, terwijl iedereen ter plekke is kunnen blijven verder werken.

In een eerste fase is in de bestaande logistieke ruimte van Rogue Fitness Benelux in Schelle een demonstratieruimte en showroom voor de producten van Rogue uitgetekend, in combinatie met de nodige voorzieningen voor de klassieke opslagactiviteiten. Kantoren en sanitaire ruimten werden uitgebreid en opgefrist. Deze werkzaamheden zijn in 2017 afgerond. In de loop van 2018 is nog de afwerking van de showroom gepland en van de opslagruimte voor gevaarlijke stoffen. Verder heeft Intervest meegedacht met de langetermijnplanning van de klant en zijn bijkomende uitbreidingsmogelijkheden voorzien.

Voor Toyota Material Handling Europe Logistics is het kantoordeelte van hal 1A volledig gestript en kreeg het een nieuwe vloer, nieuwe ledverlichting en nieuw sanitair. Er zijn ook extra ramen geplaatst om meer zonlicht binnen te halen.

Beyond real estate: uitgebreide dienstverlening

De klant 'ontzorgen' staat centraal in de missie van Intervest. Het aanbieden van diensten op klant-, gebouw-, site- en portefeuilleniveau vereenvoudigt voor de klanten het dagdagelijkse beheer van de werkomgeving. Intervest zorgt voor de coördinatie, de planning, de communicatie en de opvolging van de verschillende diensten, is het centrale aanspreekpunt, en garandeert hierbij een zeer goede prijs/kwaliteitsverhouding met garantie. Intervest neemt hierdoor de 'vastgoedzorg' van de klanten gedeeltelijk of geheel over en voorziet ook bijkomende diensten voor de medewerkers van de klanten zodat de klanten zich kunnen concentreren op hun kernactiviteiten.

Ondersteund door Planon, een onlinetool, zorgt Intervest voor het efficiënt verwerken van de verschillende aanvragen voor allerhande interventies. Met de 'Planon self service' heeft de klant rechtstreeks de mogelijkheid om een melding in te geven in het systeem. Zo kan de klant in Planon zelf de status van de gevraagde interventie mee opvolgen. Leveranciers en partners kunnen op deze manier goed opgevolgd worden en bijgestuurd worden waar nodig. In 2017 is gestart met een upgrade van Planon die voorzien is om live te gaan eerste kwartaal van 2018.



Mechelen Campus - RE:flex



Greenhouse Antwerp - Vergaderruimte

Beyond real estate: RE:flex en managed offices

RE:flex biedt met meerdere formules toegang tot een flexibele "(derde) werkplek" en een waaier aan faciliteiten en diensten die volgens werkelijk gebruik worden afgerekend. Elke RE:flex is tevens voorzien van state-of-the-art conferentie- en vergaderfaciliteiten, die bovendien ook geschikt zijn voor seminars, recepties, productpresentaties, team meetings, en dergelijke.

De eerste RE:flex werd geïnstalleerd in Mechelen Campus midden 2012. Daar is de centrale ligging van Mechelen een bijkomende troef gebleken (bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten, minder fileproblemen, enz). Om aan de groeiende vraag te voldoen werd in RE:flex Mechelen medio 2015 een bijkomende verdieping ingericht, met extra werkplekken en vergaderfaciliteiten.





















In Greenhouse Antwerp, het gerenoveerde kantoorgebouw in Berchem, is in 2016 een tweede RE:flex geopend op het gelijkvloers en een deel van de eerste verdieping, met zowel een coworking omgeving als een ruime keuze aan vergaderruimtes. Ook hier is RE:flex zowel gericht op kleine, startende bedrijven als grote bedrijven die voor tijdelijke projecten nood hebben aan vergaderruimtes of werkplekken in Antwerpen.

De opening van een derde RE:flex staat tegen midden 2018 gepland in Greenhouse BXL, de herontwikkeling van de site in Diegem.

RE:flex is bovendien een mooi voorbeeld van de turnkey-solutionsaanpak van Intervest. Elke RE:flex is immers volledig intern uitgetekend en ontworpen. Voor het meubilair is via een partnership samengewerkt met Steelcase, één van de grootste producenten wereldwijd van kantoor-meubilair en tevens klant in Mechelen Campus.

Mechelen Campus Toren huisvest ook een business center op de elfde, twaalfde en veertiende verdieping waar MC Square kleine kantooruimtes met full service omkadering doorverhuurt aan startende of kleinere ondernemingen.

In 2017 is in Greenhouse Antwerp nog een bijkomende uitbreiding gebeurd met individuele volledig ingerichte kantooruimtes, managed offices, die op een flexibele basis kunnen gehuurd worden en in een mum van tijd ook verhuurd zijn.

				
24/7 toegang RE:flex GOLD-leden	Print- en kopie- faciliteiten	High speed internet	Toegekend telefoonnummer	Schoonmaak- dienst
				
Receptiediensten	Postbehandeling	Pakjesdienst	Vergaderzalen	Seminarie- faciliteiten
				
Koffie	Restaurant	Catering	Douches	Strijkdienst
				
Parking	Oplaadpunt elektrische wagens	Shuttledienst	Huurwagens	Klusjesdienst

Beyond real estate - een waaier aan faciliteiten en diensten

3. Financiële resultaten 2017

3.1. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	2017	2016
Huurinkomsten	43.349	45.280
Met verhuur verbonden kosten	-4	-157
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	623	490
Vastgoedresultaat	43.968	45.613
Vastgoedkosten	-6.162	-5.242
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-2.729	-2.145
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	35.077	38.226
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-12.798
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.274	2.425
Ander portefeuilleresultaat	-89	363
Operationeel resultaat	27.714	28.216
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-7.467	-9.147
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.119	1.547
Belastingen	-180	-34
NETTORESULTAAT	21.186	20.582
Toelichting:		
EPRA resultaat*	27.430	29.044
Portefeilleresultaat	-7.363	-10.009
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.119	1.547

* Voor de berekening van het EPRA resultaat wordt verwezen naar de Begrippenlijst.

Analyse van de resultaten¹

De strategie van Intervest is gebaseerd op een heroriëntering van haar kantorenportefeuille en een groei van de logistieke vastgoedportefeuille. Voor boekjaar 2017 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest € 43,4 miljoen en dalen daarmee met € 1,9 miljoen of 4% ten opzichte van boekjaar 2016 (€ 45,3 miljoen).

In het kantoorsegment verminderen de huurinkomsten in 2017 met € 4,0 miljoen of 9%, voornamelijk als gevolg van de strategische heroriëntering van de kantorenportefeuille. Dit enerzijds door de desinvestering van vijf niet-strategische gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016 en anderzijds, door de herontwikkeling van de kantoorste site in Diegem tot Greenhouse BXL na het vertrek van huurder Deloitte in Diegem op 31 januari 2017 waardoor deze site niet verhuurd is in 2017.

De daling van de huurinkomsten in het kantoorsegment wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de toename van de huurinkomsten in het logistieke segment met € 2,1 miljoen of 5%, hoofdzakelijk door de in 2017 uitgevoerde acquisities van vijf logistieke sites.

Toename van de huurinkomsten in de logistieke portefeuille met 5% door acquisities en afname in de kantorenportefeuille met 9% door strategische heroriëntering.

De **vastgoedkosten** bedragen voor boekjaar 2017 € 6,2 miljoen (€ 5,2 miljoen). De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de technische kosten met € 0,2 miljoen en de stijging van beheerskosten van het vastgoed met € 0,6 miljoen door een uitbreiding van het acquisitie-team en de versterking van het team voor het logistiek vastgoed.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 2,7 miljoen voor boekjaar 2017 (€ 2,1 miljoen). De toename met € 0,6 miljoen is te wijten aan toegenomen personeels-, huisvestings- en kantoorkosten, als gevolg van een uitgebreider directiecomité en personeelsbestand alsook aan hogere advieskosten in het kader van de groei van de vennootschap.

De daling van de huurinkomsten gecombineerd met de toename van de algemene en vastgoedkosten, zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in 2017 daalt met € 3,1 miljoen of 8% tot € 35,1 miljoen (€ 38,2 miljoen). Hierdoor bedraagt de operationele marge van Intervest 81% voor boekjaar 2017 (84%).

In boekjaar 2017 heeft Intervest geen vastgoedbeleggingen gedesinvesteerd. In 2016 bedroeg het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** € -12,8 miljoen door de minderwaarde gerealiseerd op de desinvestering van vijf gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016.

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2017 € -7,3 miljoen (€ 2,4 miljoen) of een daling van de reële waarde met 1% ten opzichte van jaareinde 2016. Deze variëaties zijn voornamelijk het gecombineerd effect van:

- de toename van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met € 1,4 miljoen voornamelijk in de regio Mechelen
- de afname van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille met € -8,7 miljoen, hoofdzakelijk als gevolg van de toekomstige verwachte leegstandsperiode in Puurs en de wijziging van de huursituatie in Wommelgem.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges))** bedraagt in 2017 € -7,5 miljoen en is daarmee € 1,6 miljoen lager dan in 2016 (€ -9,1 miljoen). De afname van de financieringskosten volgt voornamelijk uit de inwerkingtreding van interest rate swaps aan lagere rentevoeten. De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap bedraagt voor 2017 2,6% inclusief bankmarges, ten opzicht van 3,1% in 2016.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,6% inclusief bankmarges voor boekjaar 2017 (3,1% in 2016).

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2016.

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

Het **nettoresultaat** van Intervest van het boekjaar 2017 bedraagt € 21,2 miljoen (€ 20,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 27,4 miljoen (€ 29,0 miljoen); de daling van € 1,6 miljoen is hoofdzakelijk te wijten aan de daling van de huurinkomsten en de stijging van de algemene en vastgoedkosten, deels gecompenseerd door de daling van de financieringskosten door nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten
- het **portefeuilleresultaat** van € -7,3 miljoen (€ -10,0 miljoen)
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € 1,1 miljoen (€ 1,5 miljoen).

Voor het boekjaar 2017 betekent dit voor Intervest een EPRA resultaat van € 27,4 miljoen (€ 29,0 miljoen). Rekening houdend met 17.409.850 gewogen gemiddeld aantal aandelen geeft dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,58 ten opzichte van € 1,73 per aandeel voor boekjaar 2016. Rekening houdend met 17.740.407 dividendgerechtigde aandelen op jaareinde geeft dit een EPRA resultaat per aandeel van € 1,55 ten opzichte van € 1,73 per aandeel voor boekjaar 2016.

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

Voor boekjaar 2017 zal aan de aandeelhouders bijgevolg een **brutodividend** van € 1,40 aangeboden worden (€ 1,40 voor boekjaar 2016). Dit komt neer op een pay-out ratio van 91%² van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2017 (€ 22,49) biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 6,2%.

RESULTAAT PER AANDEEL	2017	2016
Aantal aandelen op jaareinde	18.405.624	16.784.521
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.740.407	16.784.521
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17.409.850	16.784.521
Nettoresultaat (€)	1,22	1,23
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	1,58	1,73
EPRA resultaat op basis van aantal dividendgerechtigde aandelen (€)	1,55	1,73
Uitkeringspercentage (%)	91%	81%
Brutodividend (€)	1,40	1,40
Percentage roerende voorheffing*	30%	30%
Nettodividend (€)	0,9800	0,9800

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

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

2 Intervest Offices & Warehouses is een gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen.

3.2. Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2017	31.12.2016
ACTIVA		
Vaste activa	663.846	612.373
Vlottende activa	15.572	12.790
Totaal activa	679.418	625.163
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	359.366	326.085
Kapitaal	167.720	152.948
Uitgiftepremies	111.642	90.821
Reserves	58.818	61.734
Nettoresultaat van het boekjaar	21.186	20.582
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	320.052	299.078
Langlopende verplichtingen	255.584	223.953
Kortlopende verplichtingen	64.468	75.125
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	679.418	625.163
BALANSGEGEVENS PER AANDEEL¹	31.12.2017	31.12.2016
Aantal aandelen in omloop op jaareinde	18.405.624	16.784.521
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.740.407	16.784.521
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,52	19,43
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,35	20,37
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	19,62	19,60
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,49	23,90
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	15%	23%
Schuldgraad (max. 65%)	44,6%	45,7%

¹ De definitie van enkele parameters in de tabel wordt weergegeven in de Begrippenlijst.

Actief ¹

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 663 miljoen op 31 december 2017.

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de vennootschap is in 2017 toegenomen met circa € 52 miljoen en bedraagt op 31 december 2017 € 663 miljoen (€ 611 miljoen). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2017 volgende evoluties gekend.

- De toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met circa € 49 miljoen of 16% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2016, die hoofdzakelijk het gecombineerd effect is van:
 - € 52 miljoen acquisities van vijf logistieke gebouwen, drie in België en twee in Nederland
 - € -9 miljoen of -3% door de afname van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille hoofdzakelijk als gevolg van de inschatting van de toekomstige verwachte leegstandsperiode in Puurs en de wijziging van de huursituatie in Wommelgem
 - € 6 miljoen door investeringen en uitbreidingen in de bestaande logistieke portefeuille, voornamelijk in Herentals Logistics 3
- De stijging van de reële waarde van de **kantorenportefeuille** met circa € 2 miljoen of 1% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2016, die voornamelijk het gecombineerd effect is van:
 - € 1 miljoen of 1% als gevolg van de toename van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille voornamelijk in de regio Mechelen
 - € 1 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille.

De **vlottende activa** bedragen € 16 miljoen en bestaan hoofdzakelijk voor € 10 miljoen uit handelsvorderingen, waarvan € 7 miljoen vooruitfacturaties voor het eerste kwartaal van 2018, € 3 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

Passief ¹

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2017 versterkt met € 33 miljoen en bedraagt op 31 december 2017 € 359 miljoen (€ 326 miljoen), vertegenwoordigd door 18.405.624 aandelen (16.784.521 aandelen). Deze toename komt hoofdzakelijk voort uit het nettoresultaat van boekjaar 2017, de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2016 en vier kapitaalverhogingen:

- De aandeelhouders van Intervest hebben voor de uitkering van het **dividend** over het boekjaar 2016 voor 55% van hun aandelen geopteerd voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit heeft op 22 mei 2017 geleid tot een versterking van het eigen vermogen met € 9 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 420.847 nieuwe aandelen. De nieuw gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang op 1 januari 2017.
- De verwerving van de logistieke sites in Oevel en Aarschot op 5 mei 2017 is gerealiseerd via kapitaalverhogingen door inbreng in natura met de uitgifte van 535.039 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 13 miljoen. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2017.

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2016.

- De verwerving van de logistieke site in Zellik op 22 december 2017 is eveneens gerealiseerd via een kapitaalverhoging door inbreng in natura met de uitgifte van 665.217 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 14 miljoen. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2018.

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2017 door deze kapitaalverhogingen gestegen met € 15 miljoen tot € 168 miljoen (€ 153 miljoen) en de **uitgiftepremies** met € 21 miljoen tot € 112 miljoen (€ 91 miljoen).

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 59 miljoen (€ 62 miljoen) en bestaan voornamelijk uit:

- de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 38 miljoen (€ 54 miljoen), samengesteld uit de reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 53 miljoen (€ 70 miljoen), en de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen; immers, conform de interpretatie van de GVV-sector van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006 en de geactualiseerde interpretatie van de BE-REIT Vereniging, gepubliceerd op 10 november 2016) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan reële waarde; het verschil met de investeringswaarde wordt afzonderlijk in het eigen vermogen getoond; dit verschil bedraagt op 31 december 2016 € -15 miljoen (€ -16 miljoen)
- een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van € -3 miljoen (€ -5 miljoen)
- overgedragen resultaten van vorige boekjaren en de andere reserves die voor uitkering vatbaar zijn voor € 24 miljoen (€ 13 miljoen).

Op 31 december 2017 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,52 (€ 19,43). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2017 € 22,49 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 15% ten opzichte van de reële nettowaarde.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 256 miljoen (€ 224 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 252 miljoen (€ 220 miljoen) die voor € 192 miljoen bestaan uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2018 en de in maart 2014 uitgegeven obligatieleningen voor € 60 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 2 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 64 miljoen (€ 75 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 47 miljoen uit kortlopende financiële schulden, i.e. bankleningen met een vervaldag vóór 31 december 2018 (€ 62 miljoen), voor € 2 miljoen uit handelsschulden en voor € 15 miljoen uit overlopende rekeningen.

De **schuldgraad** van Intervest bedraagt 44,6% op 31 december 2017 (45,7% op 31 december 2016). De daling van de schuldgraad met 1,1% wordt voornamelijk veroorzaakt door de versterking van het eigen vermogen als gevolg van het keuzedividend en de acquisities in Oevel, Aarschot en Zellik gerealiseerd via kapitaalverhogingen door inbreng in natura met de uitgifte van nieuwe aandelen.

4. Financiële structuur

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

Concreet heeft Intervest in 2017 de verdere **optimalisering van haar financieringsstructuur** verwezenlijkt door:

- Het verlengen van de gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen van 2,9 naar 4,6 jaar door:
 - de herfinanciering van haar kredietportefeuille bij KBC Bank voor € 75 miljoen, gespreid in 3 tranches met looptijden van 5, 6 en 7 jaar
 - het afsluiten van een bijkomende financiering van € 40 miljoen bij Belfius Bank met een looptijd van 7 jaar
 - het aangaan van een kredietovereenkomst met een nieuwe Belgische financieringspartner Argenta Spaarbank, voor € 50 miljoen met een looptijd van 8 jaar.
- De diversificatie van haar financieringspartners
- De aanscherping van haar indekkingsstrategie door de huidige lage rentevoeten: waar voorheen de beoogde hedgeratio 66% was, is het streefdoel vanaf begin 2017 bepaald op 80%. De hedgeratio bedraagt 76% op jaareinde 2017.
- Het verlengen van de gemiddelde looptijd van de interest rate swaps van 2,5 naar 3,6 jaar door het afsluiten van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten voor € 40 miljoen.
- Het verlagen van de gemiddelde financieringskost van Intervest van 3,1% in 2016 naar 2,6% in 2017.

Deze (her)financieringen tonen het vertrouwen van de financiële instellingen in Intervest en haar strategie aan. Ze hebben geleid tot een adequate spreiding van de vervaldagenkalender van de langetermijnfinancieringen tussen 2018 en 2025, met oog voor evenwicht tussen kostprijs, looptijd en diversifiëring van de financieringsbronnen.

Bovendien is er op jaareinde 2017 een buffer van € 101 miljoen aan niet gebruikte kredietlijnen beschikbaar om de groei in 2018 te financieren met vreemd vermogen.

Dit is mogelijk door de beperkte schuldgraad van 44,6% op 31 december 2017 waardoor er nog circa 75 miljoen kan geïnvesteerd worden met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.

Deze solide kapitaalstructuur is gerealiseerd door de creatie van nieuw eigen vermogen door de uitgifte van 9,7% aandelen in de loop van 2017 in het kader van drie inbrengen in natura (logistieke sites in Oevel, Aarschot en Zellik) voor € 27 miljoen en het keuzedividend met een succesratio van 55% voor € 9 miljoen.



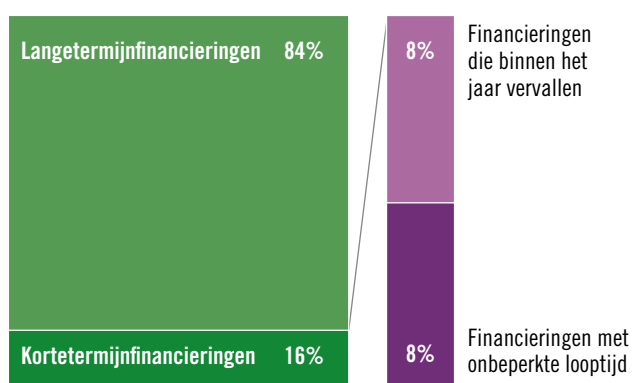
4.1. Kenmerken financiële structuur

De belangrijkste **kenmerken van de financiële structuur** op jaareinde 2017 zijn:

- bedrag financiële schulden: € 299 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- 84% langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 4,6 jaar
- 16% kortetermijnfinancieringen, voor 8% bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 32 miljoen), voor 8% bestaande uit kredieten die in 2018 op vervaldatum komen (€ 33 miljoen)
- 80% van de opgenomen kredietlijnen zijn bilaterale kredieten, 20% zijn obligatieleningen
- gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2018 en 2025
- spreiding van de kredieten over 7 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- € 101 miljoen aan niet-opgenomen gecommitteerde kredietlijnen
- indekkingsratio: 57% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 43% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten heeft 76% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 24% een variabele rentevoet
- op 31 december 2017 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 3,6 jaar
- de gewogen gemiddelde rentevoet van de interest rate swaps is 0,7% op 31 december 2017
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 1,8 miljoen negatief
- gemiddelde rentevoet voor 2017: 2,6% inclusief bankmarges (3,1% voor 2016)
- schuldgraad van 44,6% (wettelijk maximum: 65%) (45,7% op 31 december 2016)
- interestcover ratio van 4,7 voor 2017 (4,2 voor 2016)
- geen wijziging in 2017 in de bestaande gecontracteerde convenanten
- op 31 december 2017 voldoet de GVV aan haar convenanten.

4.2. Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2017 zijn 84% van de beschikbare kredietlijnen van Interest langetermijnfinancieringen en 16% kortetermijnfinancieringen, voor 8% bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 32 miljoen) en voor 8% uit kredieten die in 2018 op vervaldatum komen en dienen verlengd of geherfinancierd te worden (€ 33 miljoen).



4.3. Looptijd en spreiding van de vervaldatum van langetermijnfinancieringen

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is 4,6 jaar op 31 december 2017.

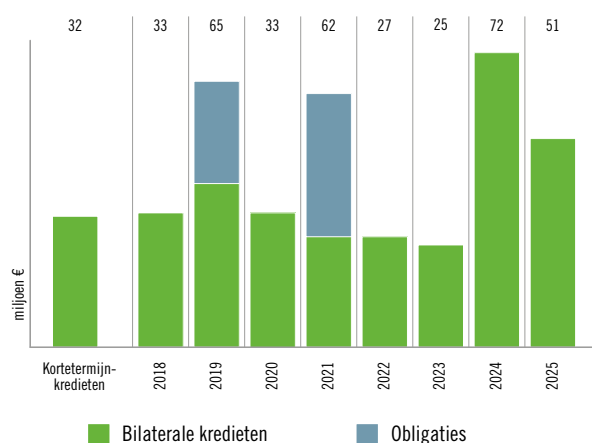
Het is de strategie van Interest om de gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen tussen 3,5 en 5 jaar te houden maar hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.

In 2017 heeft Interest verder gewerkt aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen. In dit kader heeft Interest in 2017 haar kredietenportefeuille bij KBC Bank voor een totaalbedrag van € 75 miljoen geherfinancierd, gespreid in drie tranches met looptijden van 5, 6 en 7 jaar. Tevens zijn er twee nieuwe kredieten afgesloten. Enerzijds een kredietovereenkomst met een nieuwe Belgische financieringspartner Argenta Spaarbank, voor € 50 miljoen met een looptijd van 8 jaar en anderzijds een kredietovereenkomst van € 40 miljoen bij Belfius Bank met een looptijd van 7 jaar.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is daardoor toegenomen van 2,9 jaar op 31 december 2016 naar 4,6 jaar op 31 december 2017.

Vervaldagenkalender financieringen

Op 31 december 2017 geeft de vervaldagenkalender van de financieringen het in de grafiek getoonde beeld. In boekjaar 2018 dient Intervest slechts twee kredieten voor een bedrag van € 33 miljoen te herfinancieren.



In 2018 dient slechts 8% van de kredietlijnen geherfinancierd te worden.

4.4. Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2017 beschikt de vennootschap over € 101 miljoen niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen bij haar financiers, ter financiering van toekomstige investeringen, voor geplande herfinancieringen, om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen en voor de betaling van het dividend over het boekjaar 2017.

Intervest houdt een strakke thesauriepositie aan zodat de positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is en het overschot aan cash aangewend wordt ter afbouw van de financiële schulden. De cashpositie van de vennootschap bedraagt slechts € 0,7 miljoen op 31 december 2017.

4.5. Indekkingsratio

76% van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedekt door financiële derivaten.

In 2017 heeft Intervest haar indekkingsstrategie aangescherpt. Voorheen bestond de strategie van Intervest er uit om bij de samenstelling van de kredietportefeuille te streven naar een verhouding van een derde met variabele rente en twee derde met vaste rente. Gezien de aanhoudende lage rentevoeten op de financiële markten heeft Intervest in 2017 het streefdoel voor de indekkingsratio verhoogd tot 80%.

Op 31 december 2017 hebben de obligatieleningen ten belope van in totaal € 60 miljoen een vaste rentevoet en heeft de vennootschap interest rate swaps afgesloten voor een totaal notioneel bedrag van € 160 miljoen. Verder heeft de vennootschap een kredietovereenkomst met een vaste rentevoet voor een bedrag van € 7 miljoen met een initiële looptijd van 10 jaar.

Van de opgenomen kredietlijnen op 31 december 2017 heeft 76% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 24% een variabele rentevoet.

Op 31 december 2017 bestaat 57% van de kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of financieringen gefixeerd door middel van renteswaps, 43% heeft een variabele rentevoet. Het procentuele verschil met de opgenomen financieringen is het gevolg van de beschikbare kredietlijnen.

Op 31 december 2017 is de gewogen gemiddelde rentevoet van de interest rate swaps 0,7%.

76%



vaste rentevoet

24%

variabele rentevoet



4.6. Looptijd van de vastliggende rentevoeten

Op 2 januari 2017 zijn interest rate swaps op vervaldatum gekomen voor een notioneel bedrag van € 60 miljoen met een gemiddelde rentevoet van 2,3%. In het eerste semester van 2017 heeft Intervest voor € 30 miljoen nieuwe indekkingsovereenkomsten (interest rate swaps) afgesloten met looptijden van 6 en 7 jaar (zie Toelichting 18 van het Financieel verslag voor het overzicht en de reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2017). Verder is een bestaande interest rate swap met een notioneel bedrag van € 10 miljoen en een rentevoet van 2,3425% omgevormd naar een interest rate swap met een looptijd van 7 jaar aan 0,85%.

Op 31 december 2017 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 3,6 jaar.

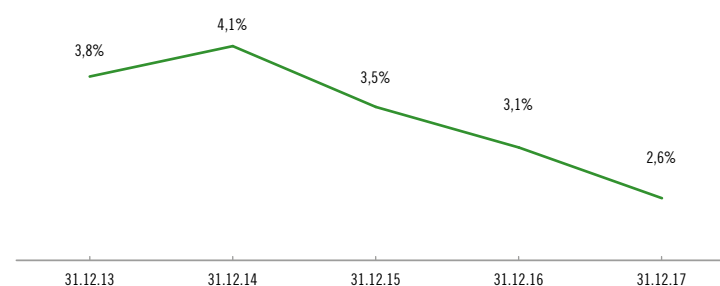
De rentevoeten op de kredieten van de vennootschap liggen op 31 december 2017 vast voor een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,4 jaar (interest rate swaps en kredieten met vaste rentevoet).

4.7. Gemiddelde rentevoet van de financieringen

Voor het boekjaar 2017 bedraagt de gemiddelde rentevoet van de financieringen van Intervest 2,6% inclusief bankmarges (3,1% in 2016). Deze daling is voornamelijk het gevolg uit de inwerkingtreding van interest rate swaps aan lagere rentevoeten.

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt 2,9% in 2017 (3,2% in 2016). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt 1,8% in 2017 (3,0% in 2016).

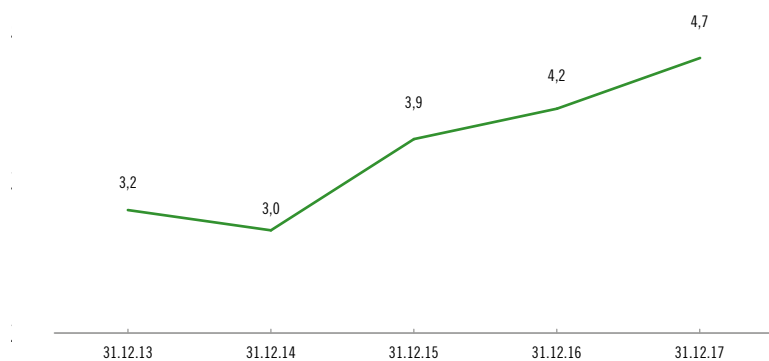
Gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,6% in 2017 (3,1% in 2016).



4.8. Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten conform IAS 39). Deze ratio bedraagt voor Intervest 4,7 voor het boekjaar 2017 (4,2 voor het boekjaar 2016) wat hoger is dan het vereiste minimum 2 tot 2,5 die als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap.

De interestcover ratio is 4,7 voor boekjaar 2017.



4.9. Rentegevoeligheid

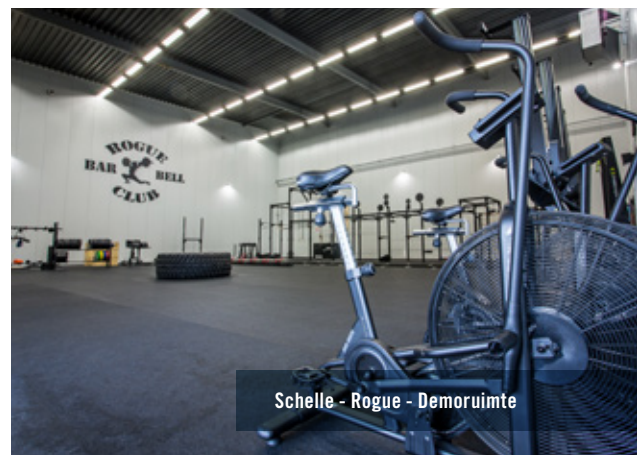
Voor het boekjaar 2017 bedraagt het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,6 miljoen negatief (€ 0,5 miljoen negatief in 2016).

4.10. Bancaire tegenpartijen

De kredietenportefeuille van Interinvest is gespreid over 7 Europese financiële instellingen en obligatiehouders.

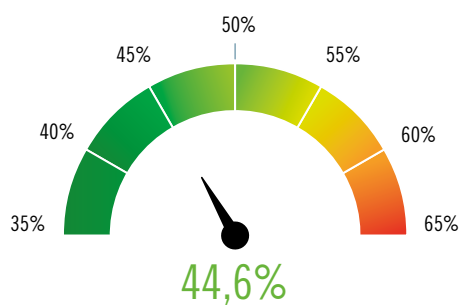
Interinvest onderhoudt handelsrelaties met:

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



4.11. Schuldgraad

De schuldgraad bedraagt 44,6% op 31 december 2017 (45,7% op 31 december 2016).

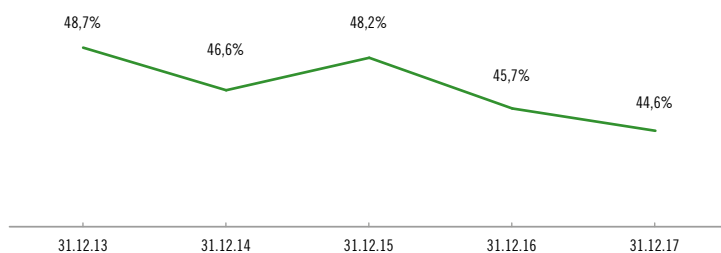


Toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Om een proactief beleid van de schuldgraad te waarborgen, dient een GVV met een schuldgraad hoger dan 50%, als gevolg van artikel 24 van het GVV-KB, een financieel plan op te stellen. Dit plan bevat een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen.

Het beleid van Intervest bestaat uit het trachten te handhaven van een schuldgraad tussen 45% en 50%.

Op 31 december 2017 bedraagt de schuldgraad van Intervest 44,6% waardoor de drempel van 50% niet overschreden is. Een overschrijding heeft een eerste maal op 30 september 2011 plaatsgevonden met een schuldgraad van 50,5%. Daarna heeft de schuldgraad steeds gefluctueerd tussen 45% en 52%. In de loop van haar geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Intervest nooit de wettelijke drempel van 65%.



De daling van de schuldgraad met 1,1% van 45,7% op 31 december 2016 tot 44,6% op 31 december 2017 is voornamelijk veroorzaakt door de versterking van het eigen vermogen als gevolg van het keuzedividend en de acquisities in Oevel, Aarschot en Zellik gerealiseerd via kapitaalverhogingen door inbreng in natura met de uitgifte van nieuwe aandelen.

Op basis van de huidige schuldgraad van 44,6% per 31 december 2017 heeft Intervest nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 395 miljoen, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 262 miljoen alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden en € 75 miljoen tot de drempel van 50%.

De waarderingen van de vastgoedportefeuille hebben eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalstructuur zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer € 214 miljoen of 32% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van € 663 miljoen op 31 december 2017. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed, met gemiddeld 3,5% (van 7,3% gemiddeld naar 10,8% gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed, betekent dit een daling van de lopende huren met € 15,5 miljoen of 32%.

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

Op basis van het huidige opgestelde financieel plan wordt verwacht dat de schuldgraad van Intervest in de loop van 2018 zal fluctueren tussen 45% en 50%, dit ten opzichte van 44,6% op 31 december 2017.

Bij deze inschatting zijn de volgende theoretische assumpties genomen:

- geen investeringen en desinvesteringen in 2018
- de winstreservering die rekening houdt met de winst voor het boekjaar 2017 en de dividendbetaling over het boekjaar 2017
- een keuzedividend in mei 2018 waarbij het investeringspotentieel dat hierdoor wordt vrijgemaakt wordt aangewend voor balansversterking
- een stabiele waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

Deze inschatting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk Risicofactoren.



5. Winstbestemming 2017

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2017 van Interest Offices & Warehouses nv als volgt te bestemmen:

in duizenden €

Nettoresultaat van het boekjaar 2017¹	21.186
TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	
Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ² van vastgoed:	
• Boekjaar	4.985
• Vorige boekjaren	0
• Realisatie vastgoed	0
Toevoeging aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	2.378
Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-1.119
Toevoeging aan de andere reserve	0
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-2.593
Vergoeding van het kapitaal	24.837

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt op 25 april 2018 voorgesteld om een brutodividend van € 1,40 per aandeel uit te keren.

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar 2017 een brutodividend aangeboden worden van € 1,40 per aandeel. Dit komt neer op een nettodividend van € 0,98 na aftrek van 30% roerende voorheffing. Rekening houdend met 17.740.407 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2017 betekent dit een uit te keren dividend van € 24.836.570.

De uitkering van het EPRA resultaat is conform de GVV-Wet.

Het dividend is betaalbaar vanaf 23 mei 2018.

¹ De huidige winstverdeling is gebaseerd op de enkelvoudige cijfers (zie 8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening in het Financieel verslag).

² Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

6. EPRA Best Practices¹

In december 2014 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')² gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestaties-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Intervest onderschrijft het belang van standaardisering van de rapportage van prestatie-indicatoren uit oogpunt van vergelijkbaarheid en verbetering van de kwaliteit van de informatie aan beleggers en andere gebruikers van het jaarverslag. Om deze reden heeft Intervest er voor gekozen om de belangrijkste prestatie-indicatoren op te nemen in een apart hoofdstuk van het jaarverslag.

6.1. EPRA opnieuw goud

Het Jaarverslag 2016 van Intervest heeft op de EPRA-conferentie in Londen voor de derde keer op rij een EPRA BPR GOLD AWARD gekregen.

EPRA is de European Public Real Estate Association die aanbevelingen formuleert om de transparantie en consistentie van financiële rapportering te verhogen, de zogenaamde BPR of Best Practices Recommendations. Voor het afgelopen jaar heeft EPRA zo'n 120 jaarverslagen van beursgenoteerde vastgoedondernemingen uit gans Europa onder de loep genomen en aan 65 een Gold award toegekend.

De Gold award voor het Jaarverslag 2016 is een erkenning van de onafgebroken inspanningen die Intervest levert voor een consistente en transparante financiële verslaggeving.



- 1 Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNAW.
- 2 Het verslag kan geraadpleegd worden op de website van EPRA: www.epra.com.

6.2. EPRA Kernprestatie-indicatoren

De commissaris heeft nagegaan of het “EPRA resultaat”, de “EPRA NAW” en “EPRA NNNAW” ratio’s berekend zijn volgens de definities van de EPRA BPR van december 2014, en of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio’s worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA*		31.12.2017	31.12.2016
1	EPRA resultaat	<p>Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.</p> <p>Doelstelling: meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen).</p>	in duizenden €	27.430	29.044
			€/aandeel	1,58	1,73
2	EPRA NAW	<p>Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.</p> <p>Doelstelling: na aanpassingen aan de nettowaarde (reële waarde) voorziet de EPRA NAW de aandeelhouder met relevante informatie over de reële waarde van activa en passiva binnen een vastgoedvennootschap met een langetermijn strategie.</p>	in duizenden €	361.207	329.046
			€/aandeel	19,62	19,60
3	EPRA NNNAW	<p>EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.</p> <p>Doelstelling: na aanpassingen aan de EPRA NAW voorziet de EPRA NNNAW de aandeelhouder met relevante informatie over de reële waarde van activa en passiva binnen een vastgoedvennootschap.</p>	in duizenden €	354.892	320.246
			€/aandeel	19,28	19,08

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA*	31.12.2017	31.12.2016
4	(i) EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen. Doelstelling: een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement.	6,0%	6,4%
	(ii) EPRA aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-ervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen). Doelstelling: een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement.	6,2%	6,6%
5	EPRA huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille. Doelstelling: meet de leegstand van de portefeuille vastgoedbeleggingen op basis van de GHW (ERV).	13,8%	9,4%
6	EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht. Doelstelling: meet betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap.	20,6%	16,8%
	EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht. Doelstelling: meet betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap zonder effect van wijzigingen in leegstandskosten.	19,1%	15,8%

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

6.3. Tabellen EPRA Kernprestatie-indicatoren

Tabel 1: EPRA resultaat

in duizenden €	31.12.2017	31.12.2016
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	21.186	20.582
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.274	-2.425
II. Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	12.798
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.119	-1.547
Ander portefeuilleresultaat	89	-363
EPRA resultaat (groepsaandeel)	27.430	29.044
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	17.409.850	16.784.521
EPRA resultaat (€/aandeel) (groepsaandeel)	1,58	1,73

Het EPRA resultaat bedraagt € 27,4 miljoen voor boekjaar 2017 ten opzichte van € 29 miljoen voor boekjaar 2016 of een daling met € 1,6 miljoen of 5,5%. Deze daling is voornamelijk het gevolg de daling van de huurinkomsten en de stijging van de algemene en vastgoedkosten deels gecompenseerd door lagere financieringskosten als gevolg van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,58 voor boekjaar 2017 in vergelijking met € 1,73 voor boekjaar 2016.

Tabel 2 en 3: EPRA NAW en EPRA NNAW

in duizenden €	31.12.2017	31.12.2016
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel)	359.366	326.085
Nettoactiefwaarde/aandeel (€) (groepsaandeel)	19,52	19,43
Verwaterde nettowaarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	359.366	326.085
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	1.841	2.960
EPRA NAW (groepsaandeel)	361.207	329.046
Aantal aandelen op jaareinde	18.405.624	16.784.521
EPRA NAW/aandeel (€) (groepsaandeel)	19,62	19,60
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-1.841	-2.960
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-4.474	-5.839
EPRA NNAW (groepsaandeel)	354.892	320.247
Aantal aandelen op jaareinde	18.405.624	16.784.521
EPRA NNAW/aandeel (€) (groepsaandeel)	19,28	19,08

De EPRA NAW per aandeel bedraagt op 31 december 2017 € 19,62 in vergelijking met € 19,60 op 31 december 2016.

De EPRA NNAW per aandeel bedraagt op 31 december 2017 € 19,28 in vergelijking met € 19,08 op 31 december 2016.

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

in duizenden €	31.12.2017	31.12.2016
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	662.539	610.944
Uit te sluiten:		
Grondreserve, met het oog op verhuring*	-1.683	-3.062
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	660.856	607.882
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	17.606	15.197
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	678.462	623.079
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	46.801	45.011
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten**	-5.954	-5.414
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	40.847	39.597
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.026	1.325
Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (C)	41.873	40.922
(in %)		
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	6,0%	6,4%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	6,2%	6,6%

* Op 31 december 2017 heeft de vennootschap in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve die verdere uitbreidingsmogelijkheden biedt voor een bijkomend magazijn van ongeveer 8.000 m². Op jaareinde 2017 is deze grondreserve gewaardeerd als bouwrijp terrein.

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

Het EPRA Netto Initieel Rendement en het EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement op 31 december 2017 zijn licht gedaald ten opzichte van 31 december 2016, voornamelijk als gevolg van de strategische heroriëntering van de kantorenportefeuille met de herontwikkeling van de kantoorste site in Diegem tot Greenhouse BXL.

Tabel 5: EPRA huurleegstandspercentage

Segment	Verhuurbare oppervlakte	Geschatte huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geschatte huurwaarde (ERV)	EPRA huurleegstand	EPRA huurleegstand
	(in m ²)	(in duizenden €)	(in duizenden €)	(in %)	(in %)
				31.12.2017	31.12.2016
Kantoren	210.457	6.615	27.043	24%	14%
Logistiek vastgoed	584.439	580	25.119	2%	4%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	794.896	7.195	52.162	14%	9%

Het EPRA huurleegstandspercentage op 31 december 2017 is met 5% gestegen ten opzichte van 31 december 2016. Het EPRA huurleegstandspercentage van de kantorenportefeuille neemt toe met 10% als gevolg van de leegstand in Diegem na het vertrek van Deloitte in januari 2017. In de logistieke portefeuille daalt het EPRA huurleegstandspercentage met 2%.

Tabel 6: EPRA kost ratio's

in duizenden €	31.12.2017	31.12.2016
Algemene kosten	2.722	2.232
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	36	136
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	21	21
Vastgoedkosten	6.162	5.242
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-21	-21
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	8.920	7.610
Leegstandskosten	-634	-475
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	8.286	7.135
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	43.328	45.259
(in %)		
EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	20,6%	16,8%
EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	19,1%	15,8%

De stijging van de algemene en vastgoedkosten en de daling van de huurinkomsten zorgen ervoor dat de EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) en de EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) op 31 december 2017 toegenomen zijn ten opzichte van 31 december 2016.

Tabel 7: EPRA nettohuurinkomsten op constante vergelijkingsbasis

in duizenden €		31.12.2017			31.12.2016		
Segment	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Acquisities	Desinvesteringen	Totale netto-huurinkomsten	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Evolutie nettohuurinkomsten	Evolutie nettohuurinkomsten (in %)
Kantoren	19.294	455	0	19.749	22.335	-3.041	-14%
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						101	0%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						-3.062	-14%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders						-87	0%
Wijziging in ontvangen schadevergoedingen						7	0%
Andere wijzigingen						0	0%
Logistiek	21.682	1.918	0	23.600	21.295	387	2%
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						58	0%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						465	2%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders						-204	-1%
Wijzigingen in ontvangen schadevergoedingen						68	0%
Andere wijzigingen						0	0%
TOTAAL HUURINKOMSTEN bij gelijkblijvende samenstelling	40.976	2.373	0	43.349	43.630	-2.654	-6%
Reconciliatie met de geconsolideerde netto huurinkomsten							
Met verhuur verbonden kosten				-4			
NETTOHUURRESULTAAT				43.345			

Bovenstaande tabel geeft de evolutie van de EPRA huurinkomsten weer bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille. Bij de huurinkomsten van 2016 worden de huurinkomsten met betrekking tot de verkochte gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016 buiten beschouwing gelaten.

Ook de extra huurinkomsten ontvangen als gevolg van de acquisitie van vijf logistieke gebouwen in 2017 worden niet mee opgenomen in de vergelijkingsbasis.

De like for like van de EPRA huurinkomsten vertoont voor de kantorenportefeuille een daling van 14%. Dit is voornamelijk te wijten aan de daling in de bezettingsgraad als gevolg van de herontwikkeling van Greenhouse BXL. De like for like van de EPRA huurinkomsten in de logistieke portefeuille vertoont een stijging van 2%.

Tabel 8: EPRA investeringsuitgaven op constante vergelijkingsbasis

in duizenden €		31.12.2017		31.12.2016	
		Kantoren	Logistiek	Kantoren	Logistiek
Verwerving van vastgoedbeleggingen ¹		0	51.539	7.319	0
Like-for-like portefeuille ²		878	6.452	3.824	2.678
Totaal		878	57.991	11.143	2.678

¹ De verwerving van vastgoedbeleggingen omvat de investeringsuitgaven voor de logistieke panden Aarschot, Oevel, Zellik, Tilburg (NL) en Raamsdonksveer (NL).

² De investeringsuitgaven vermeld bij de "like for like portefeuille" betreffen investeringen en uitbreidingen in gebouwen in bezit van de vennootschap op 31 december 2016.

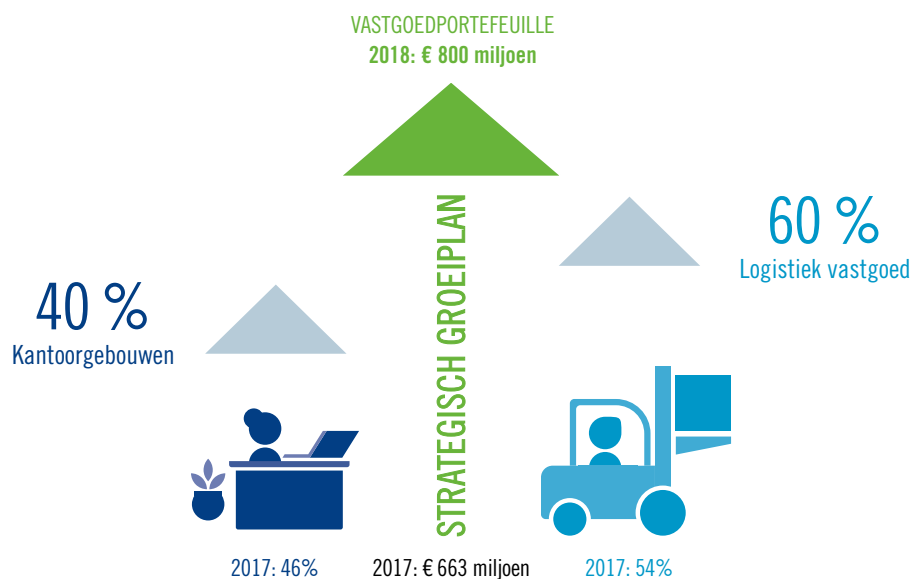
7. Vooruitzichten 2018

De permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten maken dat Interinvest haar strategie en aanpak jaarlijks zorgvuldig bijstuurt en verfijnt zonder daarbij aan de essentie te raken.

In 2017 heeft Interinvest ervoor gezorgd dat de vennootschap, naast de uitgevoerde acquisities, voorbereid is voor verdere groei. In 2018 blijft de basisfocus op uitbreiding in logistiek vastgoed en heroriëntering naar inspirerende kantoorgebouwen.

Investerings

Ook in 2018 zal Interinvest verder werken aan haar strategisch groeiplan met de heroriëntering van haar kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille. Hierbij is het de bedoeling om de vastgoedportefeuille, die eind 2017 € 663 miljoen groot is, te laten groeien tot € 800 miljoen tegen eind 2018.



De strategische accentverschuiving, die enkele jaren geleden ingezet is, naar een verhouding van 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen, blijft het objectief. De verhouding tussen de beide segmenten is op jaareinde 2017 54% logistieke gebouwen en 46% kantoren.

Het te verwerven vastgoed zal bij voorkeur gelegen zijn op de belangrijke logistieke assen waar Intervest reeds actief is, met name de as Antwerpen – Brussel – Nijvel en de as Antwerpen – Limburg – Luik. Andere locaties in België, Nederland en Duitsland komen eveneens in aanmerking. Locaties die potentieel hebben voor de toekomst en trimodaal ontsloten terreinen genieten de voorkeur.

Gezien de grote belangstelling van investeerders voor de logistieke investeringsmarkt en de relatief hoge prijzen die daarvan het gevolg zijn, beoogt Intervest een combinatie van het verwerven van grondposities met het oog op built-to-suitprojecten, sale-and-leasebackoperaties en klassieke investeringen om een voldoende attractief rendement te realiseren.

Voor het logistiek vastgoed heeft Intervest momenteel een beloftevolle pijplijn van mogelijke acquisities, ook in Nederland. Intervest is inmiddels in de Nederlandse vastgoedmarkt gekend als een actieve investeerder die agiel reageert bij investeringsopportuniteiten, wat haar competitiviteit voor toekomstige acquisities versterkt. De ondertekening in januari 2018 van de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van een logistiek project van circa 28.000 m² in Roosendaal (Nederland) is hiervan een bevestiging.



In Duitsland wordt de markt verder verkend. Intervest zal evalueren of er investeringsopportuniteiten mogelijk zijn die passen in de strategie en die voldoende toegevoegde waarde verschaffen.

Investerings in de kantorenmarkt waarbij gebouwen en locaties afgestemd zijn op een inspirerende unieke werkomgeving worden actief onderzocht. Intervest beoogt daarbij investeringen in kantoorgebouwen die een bijzonder karakter hebben zowel op vlak van multifunctionaliteit, architectuur en of duurzaamheid.

Genk Green Logistics

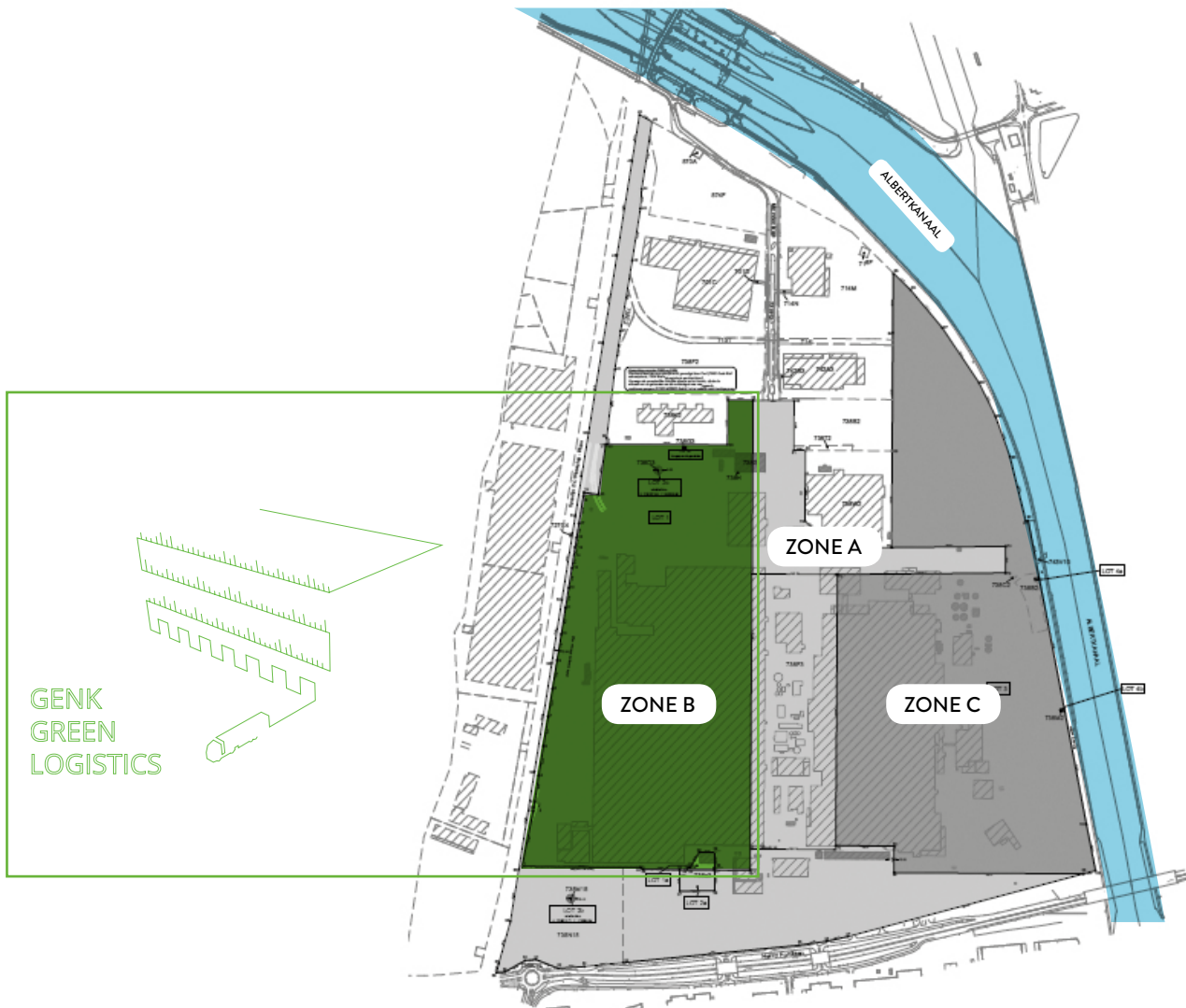


Genk Green Logistics - Verkenning

De toewijzing als voorkeursbieder door de Vlaamse overheid van de herontwikkeling van de Ford-site in Genk aan 'Genk Green Logistics' draagt in belangrijke mate bij aan de toekomstige realisatie van het groeiplan van Intervest.

Genk Green Logistics, een op te richten joint venture van Intervest en Group Machiels, heeft in samenwerking met MG Real Estate en DEME Environmental Contractors, een belangrijke complementaire expertise inzake de ontwikkeling van grootschalige bedrijfsterreinen. Over een termijn van vijf jaar biedt de site een ontwikkelingspotentieel van circa 250.000 m² logistieke gebouwen.

Met de Vlaamse overheid zal in het eerste semester van 2018 het contractueel akkoord tot vererving van de site naar verwachting gefinaliseerd worden. De commercialisatie van de nieuwbouwontwikkeling op de Ford-site zal eveneens gestart worden.



Zone B-Ontwikkelingspotentieel 250.000 m²

Greenhouse BXL

In de kantorenportefeuille is de herontwikkeling van Greenhouse BXL in Diegem tot een vernieuwende, inspirerende en servicegerichte multi-tenant campus met een derde RE:flex, prioritair. De bouwwerken zullen naar verwachting klaar zijn in het tweede kwartaal van 2018. De commercialisatie van de site is volop aan de gang. Na het aantrekken van de eerste huurder in 2017 is het de ambitie van Investment om hier in 2018 meerdere nieuwe huurders te kunnen verwelkomen.



Beyond real estate

Intervest blijft permanent inspelen op wijzigende marktomstandigheden en mee-evolueren in combinatie met een stevige vastgoedervaring.

In de strategische evolutie van het louter verhuren van m² naar het aanbieden van flexibele oplossingen en een uitgebreide dienstverlening gaat Intervest met de concepten van RE:flex en turnkey solutions verder op de ingeslagen weg: *beyond real estate*. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, zorgt Intervest voor het 'ontzorgen' van de klanten en het bieden van meerwaarde. Ook in 2018 zal Intervest er naar streven om bij nieuwe verhuringen of verlengingen van bestaande huurovereenkomsten turnkey solutions te implementeren: een compleet op maat gemaakte oplossing gaande van inrichtingsplannen, werfopvolging tot coördinatie van verhuus, binnen een vooropgestelde timing en budget.



Mechelen Campus - RE:Flex



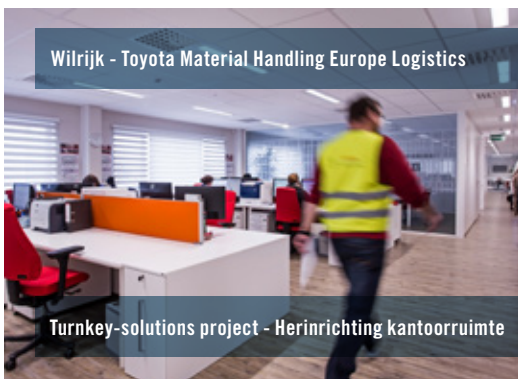
Turnkey-solutions project - Demoruimte Cochlear



BEYOND
REAL
ESTATE



Turnkey-solutionsteam



Wilrijk - Toyota Material Handling Europe Logistics

Turnkey-solutions project - Herinrichting kantoorruimte



Vernieuwde logistieke hal

Verhuringen en bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 86% op 31 december 2017. Zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL is de bezettingsgraad 91% (85% voor de kantorenportefeuille en 98% voor de logistieke portefeuille).

Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijd van de huurcontracten blijft de uitdaging op het vlak van asset management evenals het verder stabiliseren en mogelijkerwijze verbeteren van de bezettingsgraad in het kantorensegment. Naast deze verhuringen in Greenhouse BXL in Diegem streeft Intervest ernaar het volume aan nieuwe verhuringen, verlengingen en uitbreidingen in de kantorenportefeuille minimaal stabiel te houden.

De evolutie van de bezettingsgraad in het logistieke segment zal in belangrijke mate afhangen van de herverhuringen van de sites in Puurs en Boom.

Brutodividend

In het kader van haar aangekondigde groeistrategie heeft Intervest reeds in maart 2016 besloten een brutodividend voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel¹.

Financieringen

Op vlak van financiering heeft Intervest in 2017 haar financieringen en balansstructuur verbeterd en klaargezet voor het groeiplan van 2018.

Zo heeft Intervest de gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen verlengd van 2,9 naar 4,6 jaar door het afsluiten van nieuwe financieringen en het verlengen van bestaande kredietfaciliteiten met looptijden van 5 tot en met 8 jaar voor een totaal bedrag van € 165 miljoen. Dit heeft geleid tot een adequate spreiding van de vervaldagenkalender van de langetermijnfinancieringen tussen 2018 en 2025, met oog voor evenwicht tussen kostprijs, looptijd en diversifiëring van de financieringsbronnen. De gemiddelde financieringskost van Intervest is verlaagd van 3,1% in 2016 naar 2,6% in 2017.

In 2018 dient slechts 8% van de kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 33 miljoen geherfinancierd te worden.

Op jaareinde 2017 is er een buffer van € 101 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar om de groei in 2018 te financieren met vreemd vermogen. Dit is mogelijk door de beperkte schuldgraad van 44,6% op 31 december 2017 waardoor er nog circa € 75 miljoen kan geïnvesteerd worden met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45% - 50% te bereiken.

Verder zullen uitgiftes van schuldinstrumenten en aandelenuitgiftes ter financieringen van de verdere groei bestudeerd worden en steeds zoveel mogelijk afgestemd worden op de pijplijn van de vastgoedinvesteringen.

Bezettingsgraad

*minimaal stabiel
houden*

*Brutodividend
€ 1,40
per aandeel*

*In 2018 slechts 8 % van
de kredietlijnen te
herfinancieren*

*€ 101 miljoen
beschikbaar voor groei*

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

Duurzaamheid

Net zoals in de voorgaande jaren zet Intervest haar inspanningen verder op het vlak van duurzaamheid en aandacht voor het milieu.

Intervest onderschrijft het VOKA Charter Duurzaam Ondernemen (VCDO) dat gebaseerd is op de 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de VN geformuleerd in vijf domeinen: peace, people, planet, prosperity en partnership. Op basis hiervan heeft Intervest voor 2018 een plan uitgewerkt bestaande uit 10 concrete actiepunten die via het VCDO opgevolgd worden.

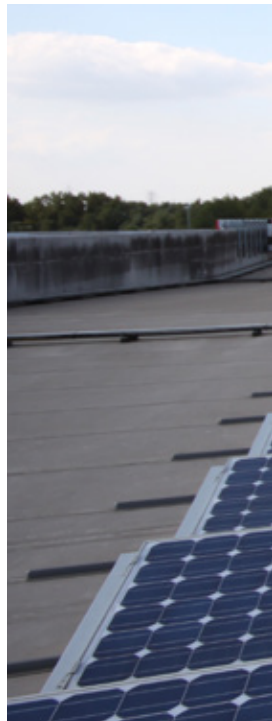


Intervest heeft zich eveneens aangesloten bij Flux50, de Vlaamse speerpuntcluster die samenwerking stimuleert tussen bedrijven en organisaties uit verschillende sectoren en van verschillende omvang, maar ook met kennisinstellingen, beleidsmakers en zelfs de eindgebruiker. Flux50 heeft als doel innovatietrajecten op te starten in vijf thematische domeinen of innovatorzones: energiehavens, microgrids, multi-energietoepassingen op wijkniveau, energy cloud toepassingen en intelligente renovatie.

Smart Business Area of the Future is een 10 maanden durende haalbaarheidsstudie gecoördineerd door Engie in de innovatorzone microgrid. Intervest maakt samen met Quares, Engie en Continental deel uit van het business consortium dat op de kantorensite Mechelen Campus en directe omgeving de mogelijkheden zal analyseren om er op termijn een smart-gridomgeving te maken, om energie tussen elkaar uit te wisselen.



De vennootschap zal verder de gebouwen in haar portefeuille voor certificatie aan BREEAM voorleggen. Het is de bedoeling in 2018 een aantal bijkomende sites op basis van de BREEAM-In-Use methodiek te laten beoordelen. Deze methodiek ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'-In-Use, of kort 'BIU') beoordeelt bestaande gebouwen op hun duurzaamheid, zowel op bouwfysische aspecten, bedrijfsvoering en beheer, als op het gebruik van het gebouw.







PRO-ACTIEF MEEDENKEN EN PLANNEN REALISEREN

“Dankzij de professionele
aanpak hebben we ons
ambitieuze project tijdig en
succesvol kunnen realiseren.”

Martine Naenen - financieel directeur



SCHRAUWEN
PARTS & SUPPLIES

OP WEG NAAR
EEN LINDSE
BAGKAMER



SCHRAUWEN

Verlag betreffende het aandeel

1. Beursgegevens
2. Dividend en aandelen
3. Aandeelhouders
4. Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007
5. Financiële kalender 2018



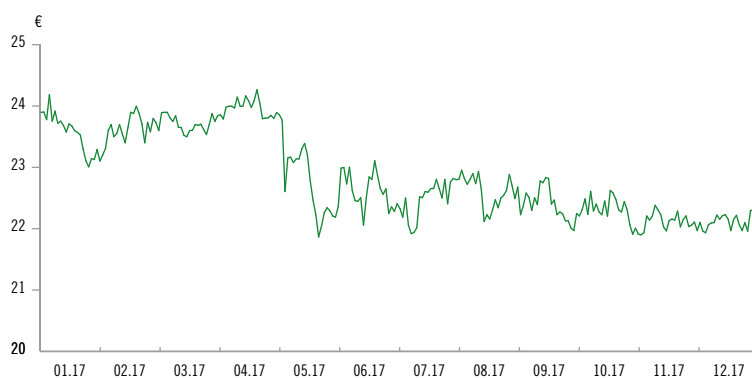
1. Beursgegevens

INTO
LISTED
EURONEXT

Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses (hierna 'Intervest' genoemd) is sinds 1999 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel (INTO).

Het aandeel is opgenomen in o.a. de beursindexen EPRA/NAREIT Developed Europe, EPRA/NAREIT Developed Europe REIT's en GPR 250 Europe.

1.1. Evolutie beurskoers in 2017



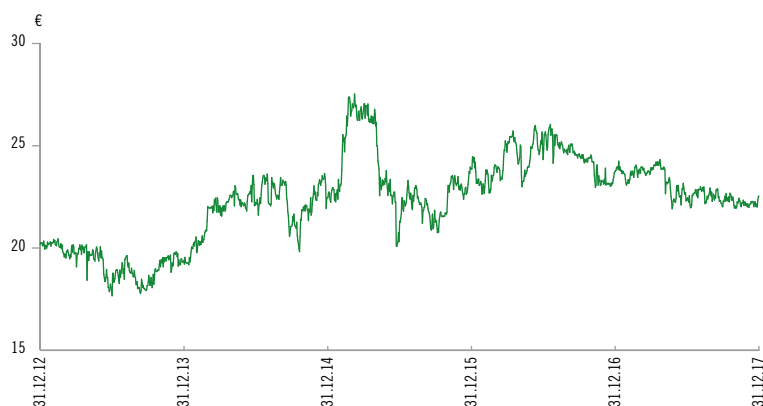
Het aandeel van Intervest heeft op 31 december 2017 het boekjaar afgesloten op een beurskoers van € 22,49 ten opzichte van € 23,90 op 31 december 2016. De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2017 bedraagt € 22,85 ten opzichte van € 24,23 in het boekjaar 2016. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 21,855 (23 mei 2017) en als hoogste slotkoers € 24,27 (20 april 2017) genoteerd.

De ex-dividend date voor het dividend over boekjaar 2016 was op 5 mei 2017.

De marktkapitalisatie van Intervest bedraagt op 31 december 2017 € 414 miljoen.



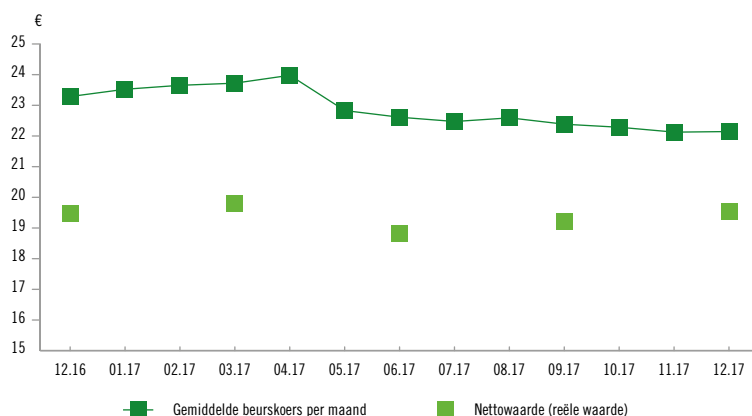
1.2. Evolutie van de beurskoers over 5 jaar



Op 31 december 2017 bedraagt de beurskoers van het aandeel € 22,49 ten opzichte van € 20,12 op 31 december 2012. Gedurende de laatste 5 jaar is de koers van het aandeel bijgevolg gestegen met 12%.

Rekening houdend met de herinvestering van de dividenden, die in deze 5 jaar werden uitgekeerd, biedt het aandeel een return op beurskoers van 9% op jaarbasis over deze 5 jaar.

1.3. Premie van de beurskoers t.o.v. nettowaarde



Het aandeel van Intervest heeft gedurende het boekjaar 2017 met een premie genoteerd van gemiddeld 18% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) en 17% ten opzichte van EPRA NAW.

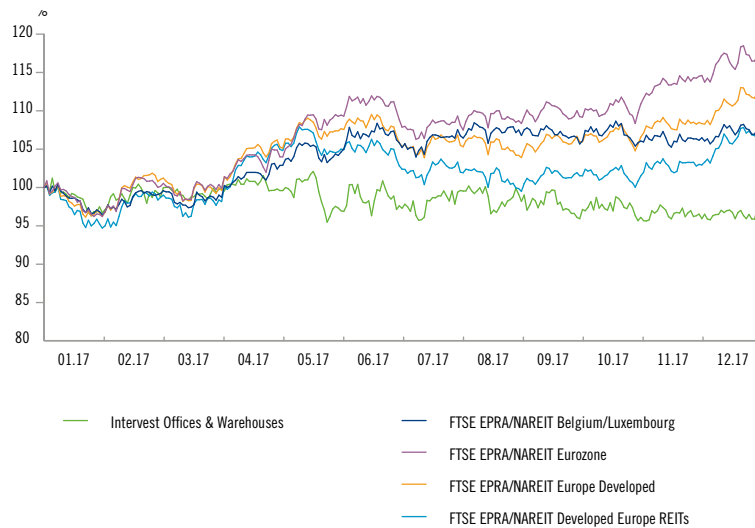
Op jaareinde 31 december 2017 bedraagt de premie 15% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) en 15% ten opzichte van EPRA NAW. De nettowaarde is inclusief het dividend over boekjaar 2017.

1.4. Vergelijking Intervest met BEL 20 Close index



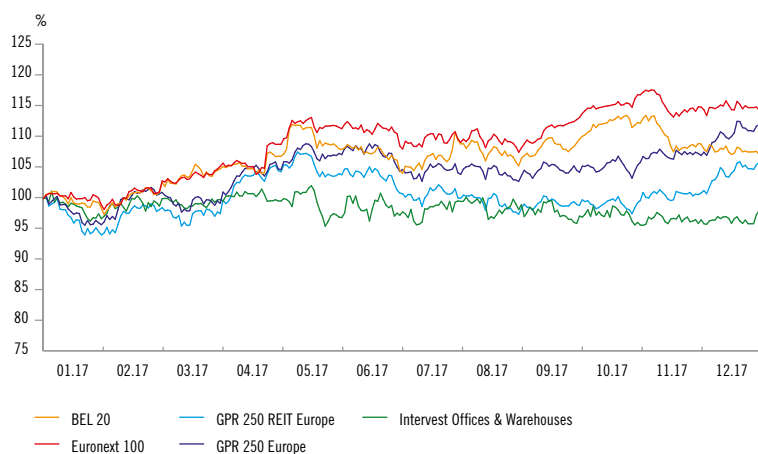
Het aandeel van Intervest heeft vanaf maart 2017 lager gepresteerd dan de BEL 20.

1.5. Vergelijking Intervest met EPRA/NAREIT indexen - Total return



Tijdens 2017 heeft het aandeel van Intervest lager gepresteerd dan de FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe REITs-index en lager dan de EPRA/NAREIT Belgium-index.

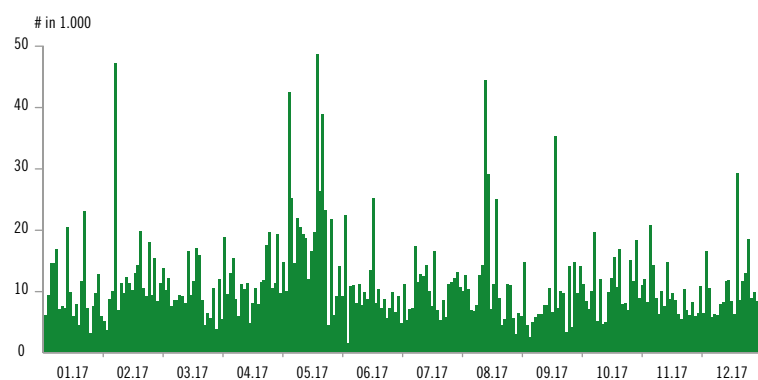
1.6. Vergelijking Intervest met GPR indexen - Total return



Uit deze grafiek blijkt dat Intervest in 2017 gemiddeld genomen lager gepresteerd heeft dan de GPR 250 Europe-index en lager dan de GPR 250 Belgium-index.

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

1.7. Verhandelde volumes Intervest



De verhandelde volumes liggen in 2017 met een gemiddelde van 11.323 aandelen per dag op een lager niveau als in 2016 (gemiddeld 18.194 stuks per dag). De omloopsnelheid van het aandeel bedraagt 15,7% in 2017 ten opzichte van 27,9% in 2016.

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

2. Dividend en aandelen

Op 31 december 2017 is de beurskoers van het Intervest aandeel € 22,49 waardoor het de aandeelhouders een brutodividendrendement van 6,2% biedt.

AANTAL AANDELEN	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Aantal aandelen op het einde van de periode	18.405.624	16.784.521	16.239.350
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.740.407	16.784.521	16.239.350
Free float (%)	83,4%	81,8%	74,4%
BEURSGEGEVENS	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Hoogste slotkoers (€)	24,27	25,99	27,48
Laagste slotkoers (€)	21,86	22,57	20,02
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,49	23,90	24,37
Premie t.o.v. de reële nettowaarde (%)	15%	23%	23%
Gemiddelde beurskoers (€)	22,85	24,23	23,36
Verhandeld aantal aandelen per jaar	2.898.600	4.675.888	4.806.037
Gemiddelde verhandeld aantal aandelen per dag	11.323	18.194	18.847
Omloopsnelheid van het aandeel (%)	15,7%	27,9%	29,6%
GEGEVENS PER AANDEEL (€)	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Nettowaarde (reële waarde)*	19,52	19,43	19,81
Nettowaarde (investeringswaarde)	20,35	20,37	20,75
Nettoactiefwaarde EPRA	19,62	19,60	20,09
Marktkapitalisatie (miljoen)	414	401	396
Uitkeringspercentage (%)	91%	81%	90%
Brutodividend	1,40	1,40	1,71
Percentage roerende voorheffing (%)	30%	30%	27%
Nettodividend	0,9800	0,9800	1,2483
Brutodividendrendement (%)	6,2%	5,9%	7,0%
Nettodividendrendement (%)	4,3%	4,1%	5,1%

* De nettowaarde (reële waarde) stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

Wijziging van het percentage roerende voorheffing op dividenden

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

3. Aandeelhouders¹

Per 31 december 2017 is het volgende aandeelhouderschap bekend bij de vennootschap.

Naam	Aantal aandelen	Datum transparantie-kennisgevingen	%
FPIM/SFPI (inclusief Belfius Groep)	1.788.821	24 augustus 2016	9,72%
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nv/Société Fédérale de Participations et d'Investissement S.A. (FPIM/SFPI) Louizalaan 32-46A, 1050 Brussel (moederonderneming van Belfius Bank nv)	0		0,00%
Belfius Verzekeringen nv	1.778.821		9,66%
Belfius Bank nv	10.000		0,05%
Allianz Koenigstrasse 28 - 80802 München, Duitsland (Allianz SE heeft de controle over Allianz Europe BV die op haar beurt de controle heeft over Allianz Benelux S.A.)	1.258.474	19 februari 2016	6,84%
Allianz SE	0		0,00%
Allianz Europe BV	1.163.236		6,32%
Allianz Benelux S.A.	95.238		0,52%
Foyer Finance S.A. Rue Léon Laval 12 - 3372 Leudelange, Groot-Hertogdom Luxemburg	678.235	16 augustus 2016	3,68%
Foyer Finance S.A.	0		0,00%
Foyer S.A.	30.000		0,16%
Foyer Vie S.A.	100.000		0,54%
Foyer International S.A.	508.235		2,76%
Foyer Assurances S.A.	40.000		0,22%
Patronale Life Belliardstraat 3, 1040 Brussel	623.584	11 mei 2017	3,39%
Fork Capital NV	296		0,00%
Patronale Life NV	623.288		3,39%
De Eik NV Eikelenbergstraat 20, 1700 Dilbeek	665.217	22 december 2017	3,61%
De Eik NV	665.217		3,61%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	13.391.293		72,76%
TOTAAL	18.405.624		100%

¹ Aantal aandelen op basis van de transparantiekennisgevingen ontvangen tot en met 31 december 2017.

In 2017 is de free float van het aandeel van Intervest toegenomen van 82% naar 83% op 31 december 2017.

Transparantiekennisgevingen 2017

Intervest heeft op 11 mei 2017 een transparantiekennisgeving ontvangen van Patronale Life nv waaruit blijkt dat deze op dat moment 3,60% van de aandelen aanhoudt ten gevolge van verwervingen of overdrachten van stemverlenende effecten of stemrechten Intervest.

Op 17 mei 2017 heeft Intervest een transparantiekennisgeving ontvangen van Foyer Finance S.A. die aangeeft dat het aandeelhouderschap in Intervest van één van haar perimetervennootschappen, IWI International Wealth Insurer S.A. onder de statutaire drempel van 3% gedaald is (passieve drempeloverschrijving). Foyer Finance S.A., Foyer S.A., Foyer Assurances S.A., Foyer Vie S.A. en IWI International Wealth Insurer S.A. houden op dat moment samen 3,92% van de aandelen Intervest.

Op 25 mei 2017 heeft Intervest een tweede transparantiekennisgeving van Foyer Finance S.A. ontvangen ten gevolge van wijzigingen in de groepsstructuur waardoor de aandelen met stemrechten Intervest van IWI International Wealth Insurer S.A. in handen komen van de opslorpande vennootschap Foyer International S.A.

Een vierde en laatste transparantiekennisgeving werd door Intervest ontvangen op 22 december 2017 van De Eik NV. Hieruit blijkt dat zij 3,61% van de aandelen aanhoudt ten gevolge van verwerving of overdrachten van stemverlenende effecten of stemrechten Intervest.

De volledige kennisgevingen alsook de aandeelhoudersstructuur kunnen tevens geraadpleegd worden op de website van Intervest onder de rubriek: Aandeelhoudersstructuur.

<https://www.intervest.be/nl/aandeelhoudersstructuur>

Overeenkomstig de wettelijke voorschriften ter zake is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwerft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Financial Services and Markets Authority (FSMA) kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten vijf procent (5%) of een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt.

Naast de in vorige paragraaf vermelde wettelijke drempels voorziet de vennootschap tevens in een statutaire drempel van drie procent (3%).

De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen, wanneer ingevolge deze overdracht het aantal stemrechten stijgt boven of daalt onder de drempels zoals bepaald hierboven.

De noemer voor deze kennisgevingen in het kader van de transparantiereglementering is een laatste keer gewijzigd op 22 december 2017 als gevolg van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van de inbreng in natura van een gebouw in Zellik.

4. Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007¹

Kapitaalstructuur²

Gewone aandelen (INTO)

Aantal	Kapitaal (in €)	%
18.405.624	€ 167.719.793	100%

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 167.719.793,25 en is verdeeld over 18.405.624 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel ervan vertegenwoordigen. Het zijn 18.405.624 gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Er bestaan geen wettelijke of statutaire beperkingen van overdracht van effecten, noch voor de uitoefening van de stemrechten.

Er zijn geen effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

De 665.217 nieuwe aandelen, uitgegeven op 22 december 2017 zijn aandelen zonder dividendrecht over boekjaar 2017. Zij werden pas dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2018.

Aandelenoptieplan

De vennootschap heeft geen aandelenoptieplan. De vennootschap heeft een variabel langetermijnvergoedingsplan voor de leden van het directiecomité, zoals beschreven in de Corporate Governance Verklaring in het Verslag van de raad van bestuur. Een gedeelte van de uitkering van dit variabel langetermijnvergoedingsplan zal gebeuren in de vorm van aandelen Intervest.

Aandeelhoudersovereenkomsten

Voor zover de Vennootschap hiervan kennis heeft, zijn er geen aandeelhouders die in onderling overleg handelen. Er zijn bij de Vennootschap geen aandeelhoudersovereenkomsten bekend die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

Toegestaan kapitaal

De algemene jaarvergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 15 mei 2017 een machtiging verleend aan de raad van bestuur om het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van:

- honderd tweeënvijftig miljoen negenhonderd zevenenveertigduizend zeshonderd twintig euro vijfendertig cent (€ 152.947.620,35), (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, en (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft; en
- dertig miljoen vijfhonderd negentachtigduizend vijfhonderd vierentwintig euro zeventien cent (€ 30.589.524,07) voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïntegreerd en goedgekeurd in punt I hierboven, met een maximum van € 152.947.620,35 in totaal gedurende een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 8 juni 2017 van de machtiging. De machtiging is geldig tot 8 juni 2022.

Het toegestaan kapitaal kan niet worden aangewend om het kapitaal te verhogen bij toepassing van artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen in het kader van een openbaar bod tot aankoop van de effecten van de vennootschap.

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

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de raad van bestuur beslist ingevolge deze toelating, een

¹ Met betrekking tot de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten voor verhandeling op de gereguleerde markt – zie ook de wet van 1 april 2007 inzake het openbare overnamebod.

² Op afsluitingsdatum van dit Jaarverslag.

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

Tot nu toe heeft de raad van bestuur gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten in het kader van:

- de kapitaalverhoging door inbreng in natura (onroerend goed) die op 22 december 2017 werd beslist ten belope van € 6.061.737,31 exclusief een uitgiftepremie van € 7.708.254,59

Aldus kan de raad van bestuur het geplaatste kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nog verhogen met € 146.885.883,04. (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, en (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft of € 24.527.786,76 voor alle andere vormen van kapitaalverhoging.

Kapitaalverhoging

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

Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen voorzien in de artikelen 26 en 27 van de GVV-Wet.

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

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

De kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien, en overeenkomstig artikel 26 §2 van de GVV-Wet, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum
3. voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag
4. behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden
5. het onder 1^o bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

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

Beslissingsorganen

De mandaten van de bestuurders zijn ad nutum herroepbaar. Indien één of meerdere mandaten vacant worden verklaard, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in een vergadering van de raad van bestuur, voorlopig in diens vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering van aandeelhouders die dan tot de definitieve aanstelling overgaat.

Voor de wijziging van de statuten is er geen andere reglementering dan deze bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

Inkoop van aandelen

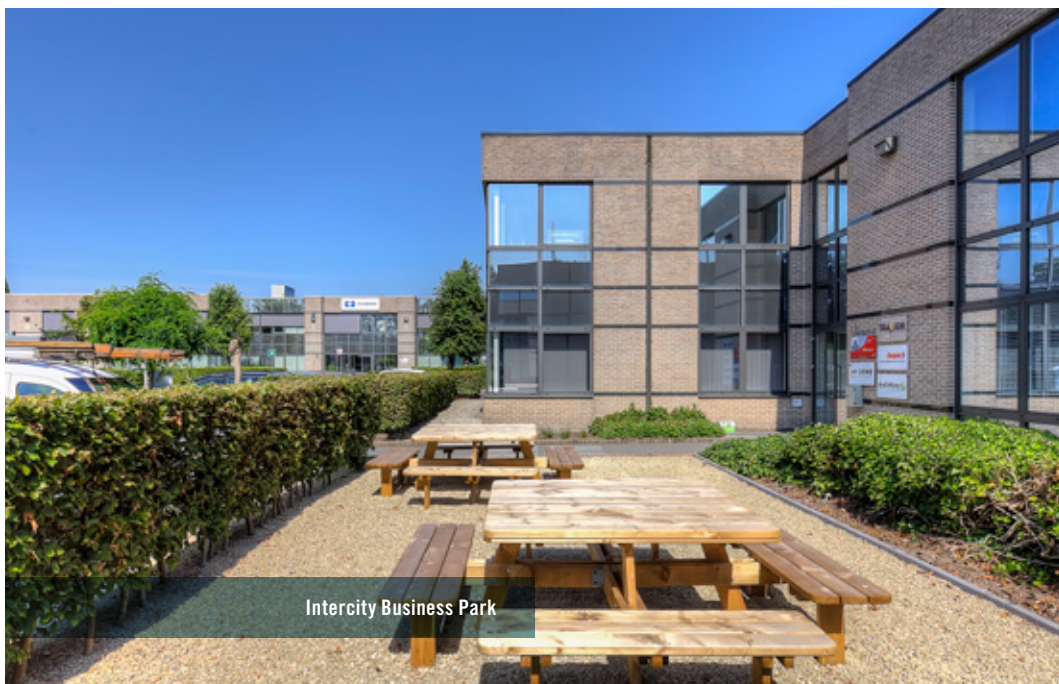
Conform artikel 9 van de statuten kan de vennootschap haar eigen volledig volgestorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

Daarenboven mag de raad van bestuur voor een periode van drie jaar vanaf de bekendmaking van de beslissing in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, i.e. vanaf 8 juni 2017, voor rekening van de vennootschap eigen aandelen van de vennootschap verwerven wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen ernstig en dreigend nadeel. Onder een “ernstig en dreigend nadeel” wordt evenwel geen openbaar overnamebod op effecten van de vennootschap in de zin van artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen verstaan.

Op 31 december 2017 heeft Intervest, noch haar perimetervennootschappen, eigen aandelen in bezit.

Overeenkomsten bij gewijzigde controle na openbaar overnamebod

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Intervest partij is en die in werking treden, wijzigen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over de vennootschap na een openbaar overnamebod, met uitzondering van de gangbare clausules in de financieringsovereenkomsten.



Intercity Business Park

5. Financiële kalender 2018



Eventuele wijzigingen in de financiële kalender zullen bekend gemaakt worden via een persbericht, dat desgevallend te raadplegen zal zijn op de website van de vennootschap, www.intervest.be.



AANGENAME WERKSFEER STIMULEREN

“Een beperkte oppervlakte
ombouwen tot een aangename,
niet-klassieke coffeecorner:
een geslaagde opdracht.”

Nathalie Rigouts - IT Manager Business Intelligence
Location Leader Mechelen



Vastgoedverslag

1. Samenstelling van de portefeuille
2. Overzicht van de portefeuille
3. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen
4. Beschrijving van de kantorenportefeuille
5. Beschrijving van het logistiek vastgoed



1. Samenstelling van de portefeuille

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

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

Het operationeel- en vastgoedbeheer van alle gebouwen van Intervest gebeurt volledig intern om een continue relatie met de klanten te waarborgen. Dankzij de knowhow van haar eigen asset en property management teams die exclusief ten dienste staan van haar klanten-huurders¹, wordt de strategie in alle investeringssegmenten uitgevoerd. De vennootschap kan verder een beroep doen op interne commerciële, boekhoudkundige, financiële, human resources en communicatiediensten.

1.1. Vastgoedportefeuille op 31 december 2017

Op 31 december 2017 heeft de vastgoedportefeuille een oppervlakte van 794.896 m² (705.068 m² op 31 december 2016).

De toename van de totale verhuurbare oppervlakte met 89.828 m² of 13% ten opzichte van jaareinde 2016 is voornamelijk het gevolg van de acquisitie van vijf logistieke sites, meer bepaald in Aarschot, Oevel en Zellik in België, en Tilburg en Raamsdonksveer in Nederland.

¹ Met uitzondering van het property management van Mechelen Campus dat uitgevoerd wordt door Quares Property and Facility Management en voor de Nederlandse panden dat uitgevoerd wordt door Storms International Property Services.

Gebouwen

Logistiek vastgoed in België**Antwerpen-Limburg-Luik**

Aarschot - Nieuwlandlaan 321 - 3200 Aarschot
 Herentals Logistics 1 - Atealaan 34b - 2200 Herentals
 Herentals Logistics 2 - Atealaan 34c - 2200 Herentals
 Herentals Logistics 3^e - Atealaan 34b - 2200 Herentals
 Luik - Première Avenue 32 - 4040 Luik
 Houthalen - Europark 1026 - 3530 Houthalen
 Oevel 1, 2, 3 en 4 - Nijverheidsstraat 8-9-9a-11 - 2260 Oevel
 Opglabbeek - Weg naar Zwartberg 231 3660 - Opglabbeek
 Wommelgem - Koralenhoeve 25 - 2160 Wommelgem

Antwerpen-Brussel-Nijvel

Aartselaar - Dijkstraat 1A - 2630 Aartselaar
 Boom - Industrieweg 18 - 2850 Boom
 Duffel - Stocletlaan 23 - 2570 Duffel
 Mechelen 1- Oude Baan 12 - 2800 Mechelen
 Mechelen 2 - Dellingsstraat 57 - 2800 Mechelen
 Puurs - Koning Leopoldlaan 5 - 2870 Puurs
 Schelle - Molenberglei 8 - 2627 Schelle
 Wilrijk 1 - Boomssteenweg 801-803 - 2610 Wilrijk
 Wilrijk 2 - Geleegweg 1-7 - 2610 Wilrijk
 Huizingen - Gustave Demeurslaan 69-71 - 1654 Huizingen
 Merchtem - Preenakker 20 - 1785 Merchtem
 Zellik - Brusselsesteenweg 464 - 1731 Zellik

Totaal logistiek vastgoed België**Logistiek vastgoed in Nederland**

Tilburg - Kronostraat 2 - 5048 CE Tilburg
 Raamsdonksveer - Zalmweg 37 - 4941 SH Raamsdonksveer

Totaal logistiek vastgoed Nederland**TOTAAL LOGISTIEK VASTGOED**

Bouw- / renovatiejaar	Jaar van laatste uitbreiding of investering	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Bezettingsgraad ¹ (%)
A/B			
		337.174	99%
2005		14.530	100%
2011		17.346	91%
2012		50.912	100%
2017		12.123	100%
2000 - 2009	2017	55.595	100%
2001	2016	26.995	100%
1995 - 2013		57.774	100%
1999 - 2012	2017	77.718	100%
1998	2017	24.181	100%
		213.429	95%
1994		9.865	100%
2000	2015	24.871	100%
1998		23.386	100%
2004		15.341	30%
1998	2010	5.969	100%
2001		43.534	100%
1993	2016	8.317	91%
1986	2013	5.364	100%
1989	2016	24.521	100%
1987	1993	17.548	100%
1992	2002	8.076	100%
1994	2008	26.637	100%
		550.603	98%
2004		13.308	100%
2010		20.528	100%
		33.836	100%
		584.439	98%

- 1 De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde van de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.
- 2 Op 31 december 2017 heeft de vennootschap in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve die verdere uitbreidingsmogelijkheden biedt voor een bijkomend magazijn van ongeveer 8.000 m². Op jaareinde 2017 is deze grondreserve gewaardeerd als bouwrijp terrein.

Gebouwen

Kantoren**Antwerpen**

Aartselaar - Kontichsesteenweg 54 2630 Aartselaar

Gateway House - Brusselstraat 59 / Montignystraat 80 - 2018 Antwerpen

Greenhouse Antwerp - Uitbreidingstraat 66 - 2600 Berchem

De Arend - Prins Boudewijnlaan 45-49 - 2650 Edegem

Brussel

Greenhouse BXL - Berkenlaan 7, 8a en 8b - 1831 Diegem

Inter Access Park - Pontbeekstraat 2 & 4 - 1700 Dilbeek (Groot-Bijgaarden)

Park Rozendal - Terhulpesteenweg 6A - 1560 Hoeilaart

Woluwe Garden - Woluwedal 18-22 - 1932 Sint-Stevens-Woluwe

Exiten - Zuiderlaan 91 - 1731 Zellik

Mechelen

Intercity Business Park - Generaal De Wittelaan 9-21 - 2800 Mechelen

Mechelen Business Tower - Blarenberglaan 2C - 2800 Mechelen

Mechelen Campus - Schaliënhoevedreef 20 A-J en T - 2800 Mechelen

TOTAAL KANTOREN**TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN**

Bouw- / renovatiejaar	Jaar van laatste uitbreiding of investering	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Bezettingsgraad ¹ (%)
A/B			
		27.838	84%
2000	2016	4.140	99%
2002	2016	11.172	60%
2016		5.595	100%
1997		6.931	100%
		56.706	61%
2000 - 2002	2017	20.175	4%
2000	2014	6.392	95%
1994	2005	2.830	85%
2000	2014	23.681	96%
2002		3.628	100%
		125.913	81%
1993 - 1999 / 2016	2015	54.190	84%
2001	2014	13.574	86%
2000 - 2005	2012 - 2015	58.149	78%
		210.457	76%
		794.896	86%

1 De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde van de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.

1.2. Aard van de portefeuille¹



Per jaareinde 2017 is de verhouding tussen de beide segmenten in de portefeuille 54% logistieke gebouwen en 46% kantoren ten opzichte van respectievelijk 51% en 49% op 31 december 2016. Deze verschuiving van 3% richting logistiek kadert in de strategische accentverschuiving die enkele jaren geleden werd ingezet naar een verhouding van 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen. Over de laatste vijf jaar is een verschuiving van 15% van de kantorenportefeuille richting het logistiek vastgoed gerealiseerd.

In 2017 heeft Intervest voor € 52 miljoen nieuwe acquisities en voor € 7 miljoen uitbreidingen op bestaande sites verwezenlijkt en dit hoofdzakelijk in het logistieke segment.

Segment	Reële waarde (€ 000)	Contractuele huur (€ 000)	Aandeel in de portefeuille (%)	Aanschaffings- waarde* (€ 000)	Verzekerde waarde (€ 000)
Kantoren	304.250	21.157	46%	294.816	347.913
Logistiek	358.289	27.431	54%	332.936	243.688
TOTAAL	662.539	48.588	100%	627.752	591.601

* Inclusief geactiveerde investeringen.

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

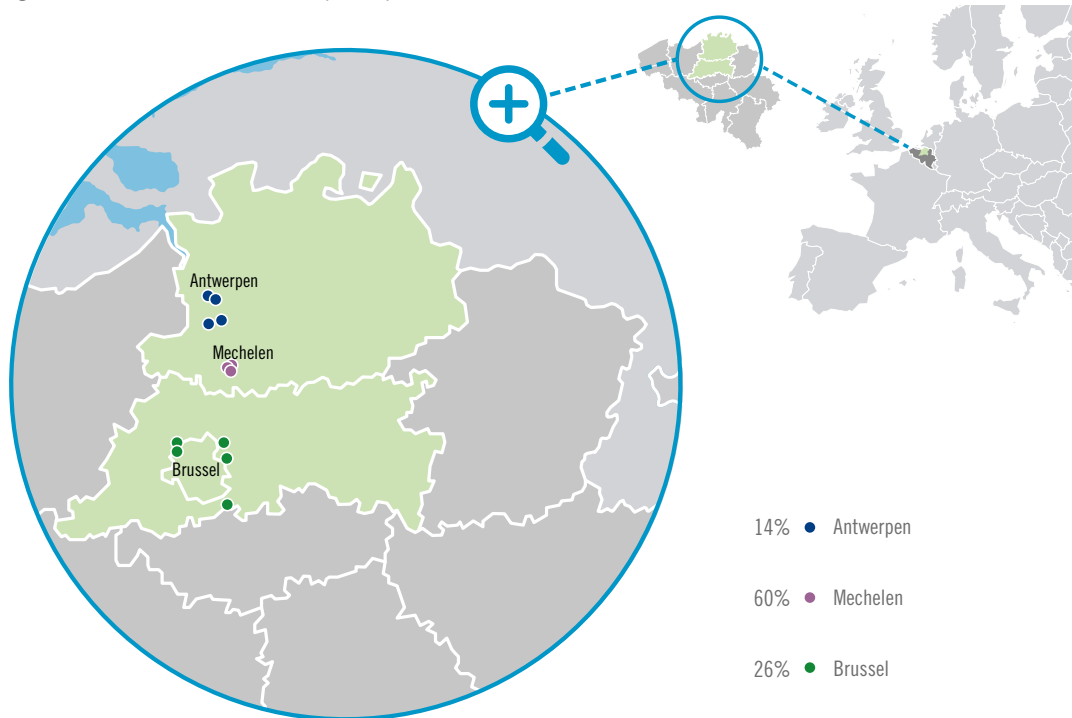


1.3. Geografische spreiding van de portefeuille¹

Intervest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft voornamelijk moderne gebouwen, gelegen op strategische locaties.

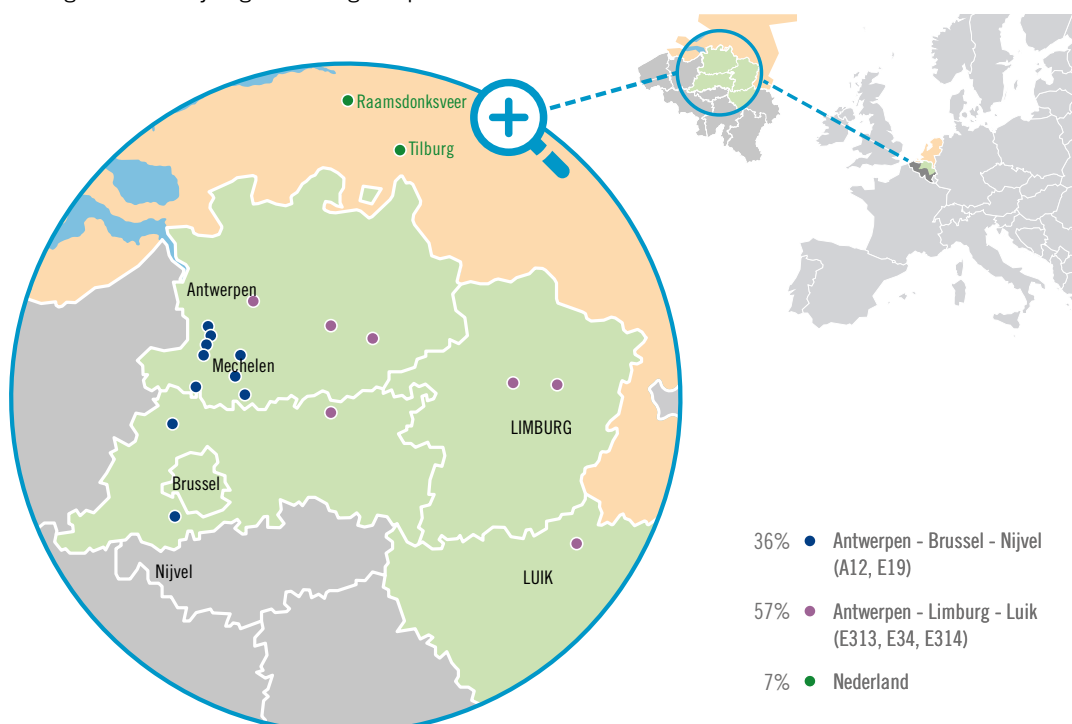
Kantoren

Het kantoorgedeelte van de portefeuille concentreert zich op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel en ligt zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad.



Logistiek vastgoed

Het logistieke deel van de portefeuille in België is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel (36%) en Antwerpen - Limburg - Luik (57%) en concretiseert zich in Nederland op de assen Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo.



¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017

1.4. Sectorale spreiding van de portefeuille¹

Kantoren

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



Logistiek vastgoed

Ongeveer 37% van de logistieke portefeuille is verhuurd aan bedrijven buiten de logistieke sector wat de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert, met name in periodes van minder gunstige conjunctuur.



¹ Percentages op basis van de contractuele huren.

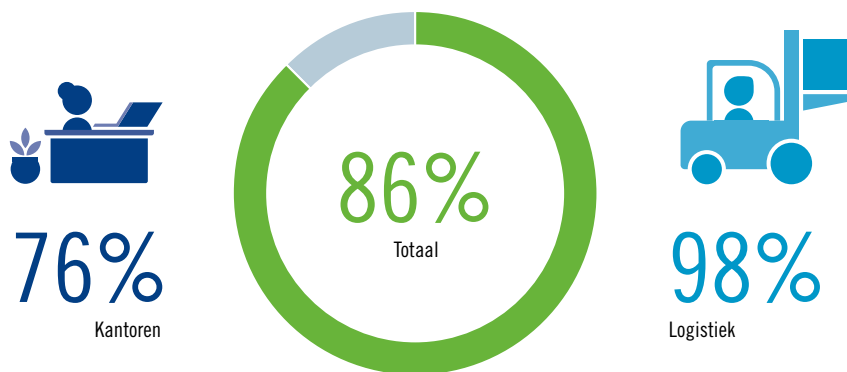
1.5. Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 86% op 31 december 2017. Zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject van Greenhouse BXL is de bezettingsgraad 91% op 31 december 2017, wat gelijk gebleven is ten opzichte van jaareinde 2016.

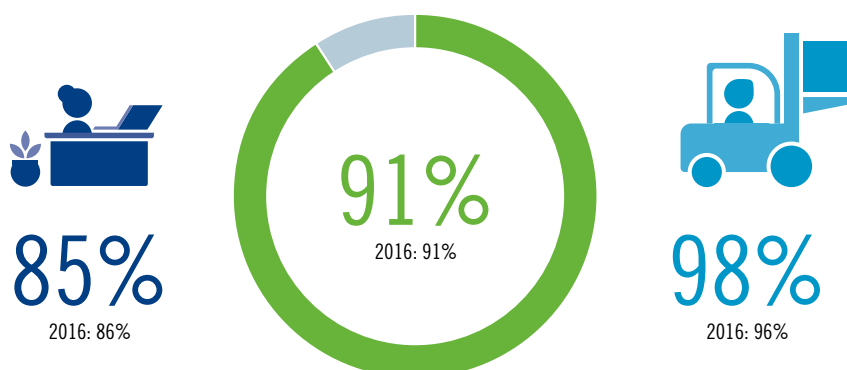
Voor de kantorenportefeuille bedraagt de bezettingsgraad 76% op 31 december 2017 en 85% zonder rekening te houden met het herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (86% op 31 december 2016).

Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad toegenomen met 2% ten opzichte van 31 december 2016 tot 98% op 31 december 2017 en dit ten gevolge van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille met sites die volledig verhuurd zijn.

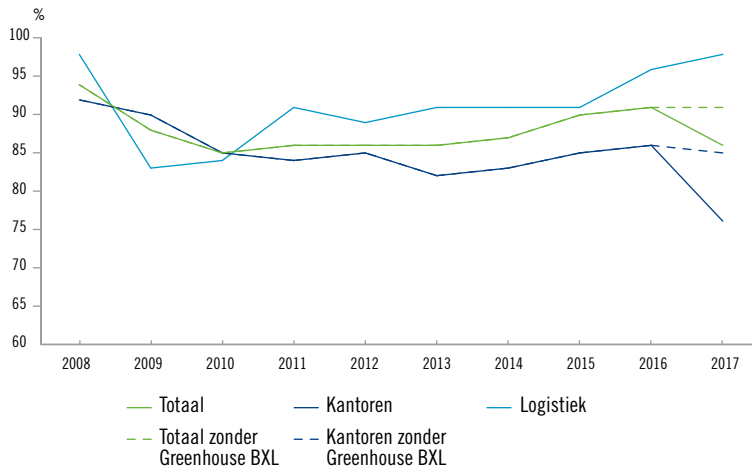
Vastgoedportefeuille



Vastgoedportefeuille exclusief herontwikkelingsproject Greenhouse BXL



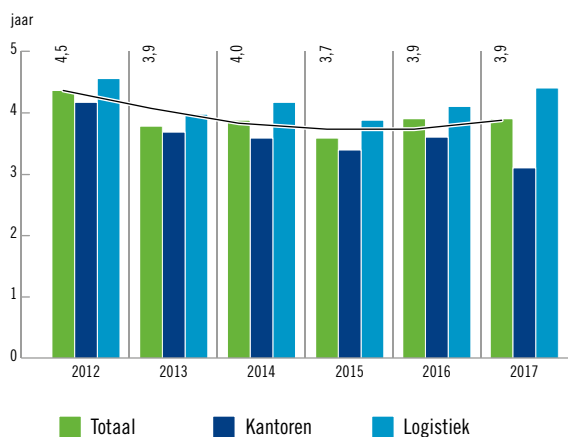
De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Interest gedurende de 10-jarige periode van 2008 tot 2017 is 88% met als maximum 94% (op 31 december 2008) en als minimum 85% (op 31 december 2010).



1.6. Looptijd huurcontracten in portefeuille¹

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de volledige portefeuille

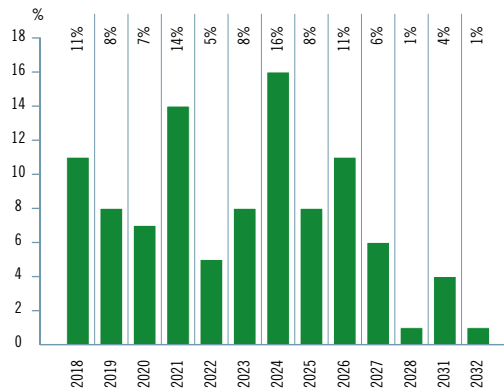
Volledige portefeuille



Op 31 december 2017 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de volledige portefeuille 3,9 jaar, en gelijk gebleven ten opzichte van 31 december 2016.

¹ Berekend op basis van contractuele huren.

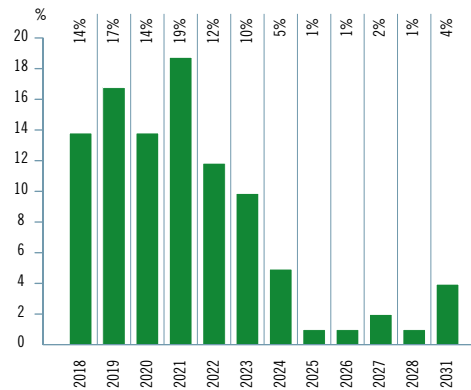
Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



De eindvervaldagen van de huurcontracten van Invest zijn goed verspreid over de komende jaren. 11% van de contracten heeft, op basis van de jaarhuur, een eindvervaldatum in het jaar 2018. Het merendeel hiervan (7%) betreft huurcontracten die oorspronkelijk een eindvervaldatum in 2017 hadden en tijdelijk verlengd zijn.

In 2019 komt slechts 8% van de contracten op eindvervaldatum en in 2020 slechts 7%.

Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

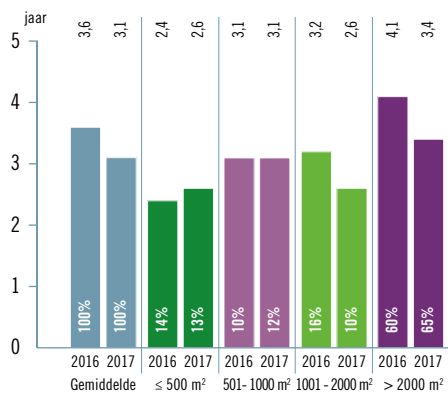


Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben deze huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. De grafiek toont het verloop van de eerstvolgende vervaldatum van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag). Daar Invest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

De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2017 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario, de in 2017 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van bijna 14 jaar.

In 2018 komt 14% van de contracten op tussentijdse- of eindvervaldatum, waarvan 4% in de kantorenportefeuille en 10% in het logistiek vastgoed.

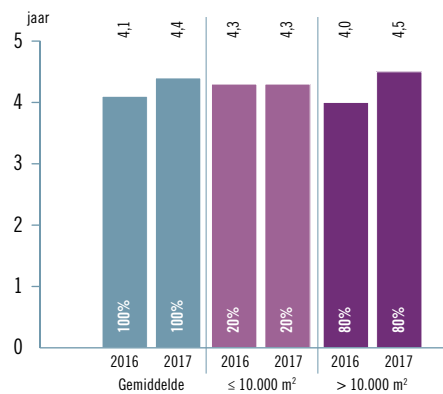
Kantoren



Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde resterende huurperiode tot de eerstvolgende vervaldag 3,1 jaar op 31 december 2017 ten opzichte van 3,6 jaar op 31 december 2016. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 65% uitmaken van de totale resterende huurinkomstestroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Intervest, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 januari 2018) gemiddeld over 3,4 jaar.

Op 31 december 2017 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 3,1 jaar ten opzichte van 3,6 jaar op 31 december 2016. Voor oppervlakten groter dan 2.000 m² is dit 3,4 jaar ten opzichte van 4,1 jaar op 31 december 2016.

Logistiek vastgoed



Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,4 jaar op 31 december 2017, ten opzichte van 4,1 jaar op 31 december 2016. Deze stijging is voornamelijk afkomstig door de verwerving van vijf logistieke sites die voor lange termijn verhuurd zijn.

Voor grote huurders (boven 10.000 m² opslagruimte) ligt de eerstvolgende vervaldag gemiddeld over 4,5 jaar (4,0 jaar op 31 december 2016).

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde looptijd van de contracten 4,4 jaar op 31 december 2017 ten opzichte van 4,1 jaar op 31 december 2016.

Gemiddelde retentie van de portefeuille in 2017

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

In het jaar 2017 kwamen 23 huurcontracten of 22% van de jaarlijkse huurinkomsten op eindvervaldatum, waarvan het reeds in 2016 aangekondigde vertrek van Deloitte in Diegem de belangrijkste was.

Zonder rekening te houden met het vertrek van huurder Deloitte stond het verlengen of vernieuwen van deze 22 andere huurcontracten, goed voor 15% van de jaarlijkse huurinkomsten, op de agenda.

In de loop van 2017 werden 17 contracten of 14% van de jaarlijkse huurinkomsten verlengd, vervangen door nieuwe contracten of ingevuld door uitbreidingen op bestaande contracten. Een deel hiervan, met name 7% van de jaarlijkse huurinkomsten, zijn contracten op korte termijn waarvan de eindvervaldag doorgeschoven is naar 2018. Voornamelijk omdat de zittende huurder het contract voor korte termijn verlengd heeft.

Bij de kantoren kwam naast het contract van Deloitte 3% van de jaarlijkse huurinkomsten (14 contracten) op eindvervaldag in 2017. Hiervan werd 2% verlengd, vervangen door nieuwe contracten of ingevuld door uitbreidingen op bestaande contracten.

In het logistieke segment hadden 8 contracten, goed voor 12% van de jaarlijkse huurinkomsten

een eindvervaldag in 2017. Deze werden allemaal verlengd, vervangen door nieuwe contracten of ingevuld door uitbreidingen op bestaande contracten. 7% van deze verlengde contracten zijn contracten op korte termijn, met een looptijd van minder dan één jaar en hebben een nieuwe eindvervaldag in 2018.

De huurders die in 2017 vertrokken zijn, hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van ongeveer 14 jaar.

Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijden van de huurcontracten blijft de uitdaging op het vlak van asset management, evenals het verder stabiliseren en mogelijkerwijze verbeteren van de bezettingsgraad in het kantorenssegment. Naast de verhuringen in Greenhouse BXL in Diegem streeft Intinvest ernaar het volume aan nieuwe verhuringen, verlengen en uitbreidingen in de kantorenportefeuille minimaal stabiel te houden.

Intinvest blijft permanent inspelen op wijzigende marktomstandigheden en mee-evolueren in combinatie met een stevige vastgoedervaring. In de strategische evolutie van het louter verhuren van m² naar het aanbieden van flexibele oplossingen en een uitgebreide dienstverlening gaat Intinvest met de concepten van RE:flex en turnkey solutions verder op de ingeslagen weg: *beyond real estate*. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, zorgt Intinvest voor het 'ontzorgen' van de klanten en het bieden van meerwaarde.

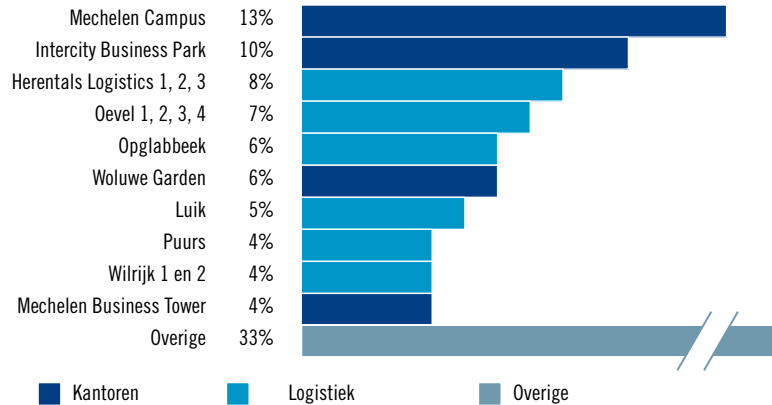
1.7. Gemiddelde leeftijd van gebouwen¹

0 - 5 jaar	17%	
6 - 10 jaar	7%	
11 - 15 jaar	21%	
16 - 20 jaar	42%	
> 20 jaar	13%	

Intinvest hanteert een proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen en via een constante monitoring van het investeringsplan wordt de kwaliteit van de portefeuille gegarandeerd. Naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid worden herontwikkelingen en renovaties van de panden uitgevoerd om zowel de kantoorgebouwen als de logistieke panden steeds hoog kwalitatief te houden en de technische en economische levensduur van de gebouwen te optimaliseren.

¹ Percentages zijn berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017. De leeftijd is uitgedrukt ten opzichte van het bouwjaar, de kleinere renovaties worden niet in rekening gebracht. Een volledige renovatie daarentegen zorgt voor een aanpassing van de leeftijd.

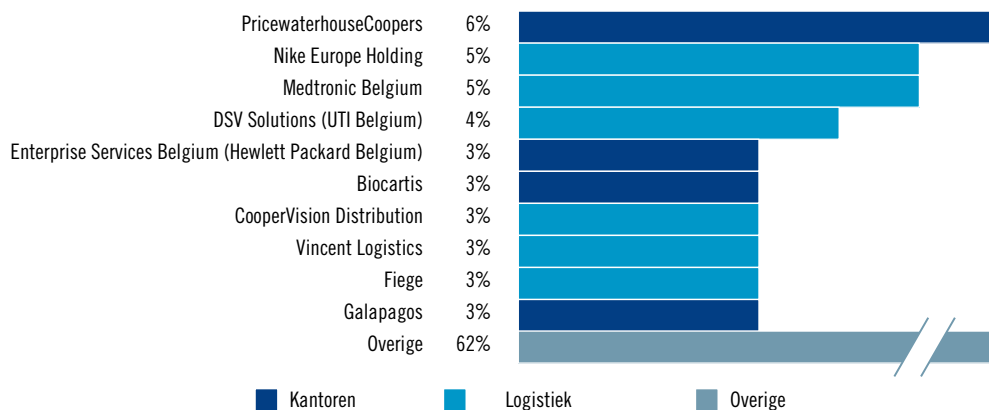
1.8. Risicospreiding van gebouwen¹



Intervest streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht het relatieve aandeel van de individuele gebouwen en complexen in de totale portefeuille te beperken.

Mechelen Campus is met een oppervlakte van 58.149 m² het grootste complex, maar is opgebouwd uit elf afzonderlijke gebouwen. Woluwe Garden en Intercity Business Park zijn eveneens complexen die bestaan uit verschillende gebouwen.

1.9. Risicospreiding naar huurders²



De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 38% van de huurinkomsten. Dit zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns. 15% van de belangrijkste huurders behoren tot het kantoorsegment, 23% behoren tot het logistieke segment.

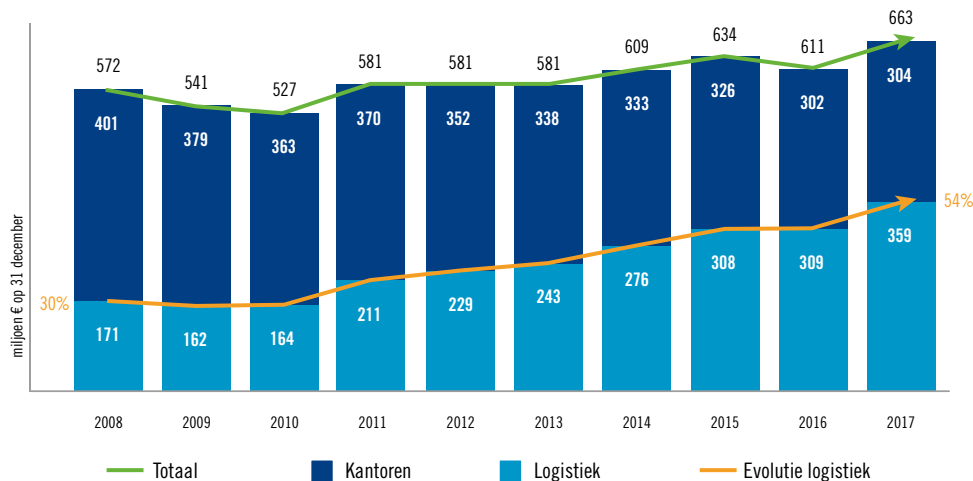
De huurinkomsten van Intervest zijn verspreid over 193 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert.

¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017.

² Percentages op basis van contractuele huren.

1.10. Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille

Totale reële waarde stijgt met € 91 miljoen.

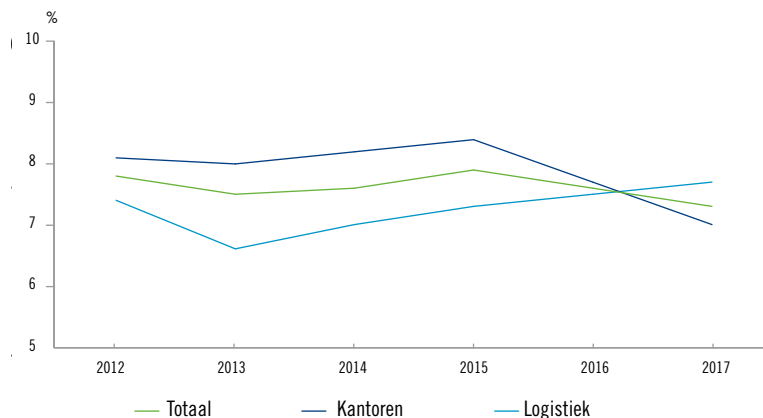


Op 31 december 2017 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille € 663 miljoen, waarvan 54% bestaat uit logistieke gebouwen en 46% uit kantoorgebouwen. Over de laatste 10 jaar is de vastgoedportefeuille toegenomen met € 91 miljoen, en is een verschuiving van 24% van de kantorenportefeuille richting het logistiek vastgoed gerealiseerd.

Aandeel logistiek in totale portefeuille is de afgelopen tien jaar gestegen van 30% naar 54%.

1.11. Evolutie van het rendement op de reële waarde

Het rendement op de reële waarde in deze grafiek is berekend op de contractuele huren van de vennootschap. De daling in het rendement van de kantorenportefeuille en als gevolg ook de totale portefeuille op 31 december 2017 is het gevolg van de lager bezettingsgraad. Het rendement op reële waarde van de logistieke portefeuille neemt in 2017 toe met 0,2%.



2. Overzicht van de portefeuille

TOTALE PORTEFEUILLE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	662.539	610.944	634.416	609.476	580.709
Contractuele huren (€ 000)	48.588	46.337	49.849	46.556	43.499
Rendement op reële waarde (%)	7,3%	7,6%	7,9%	7,6%	7,5%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	55.783	50.871	55.689	53.807	50.868
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	8,4%	8,3%	8,8%	8,8%	8,8%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	794.896	705.068	717.073	674.156	604.428
Bezettingsgraad (%)	86%	91%	90%	87%	86%
Bezettingsgraad excl. Greenhouse BXL (%)	91%	90%*	89%*	86%*	85%*

Op 31 december 2017 bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille 7,3%.

2.1. Per segment

KANTOREN	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	304.250	301.926	326.371	332.966	337.503
Contractuele huren (€ 000)	21.157	23.179	27.311	27.254	26.902
Rendement op reële waarde (%)	7,0%	7,7%	8,4%	8,2%	8,0%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	27.772	26.808	32.059	32.652	32.693
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	9,1%	8,9%	9,8%	9,8%	9,7%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	210.457	208.716	229.669	229.669	229.669
Bezettingsgraad (%)	76%	86%	85%	83%	82%
Bezettingsgraad excl. Greenhouse BXL (%)	85%	85%*	84%*	82%*	80%*
LOGISTIEK VASTGOED	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	358.289	309.018	308.045	276.510	243.206
Contractuele huren (€ 000)	27.431	23.158	22.538	19.302	16.597
Rendement op reële waarde (%)	7,7%	7,5%	7,3%	7,0%	6,8%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	28.011	24.063	23.630	21.155	18.175
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	7,8%	7,8%	7,7%	7,7%	7,5%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	584.439	496.352	487.404	444.487	374.759
Bezettingsgraad (%)	98%	96%	95%	91%	91%

* Herberekende bezettingsgraad, exclusief Greenhouse BXL.

2.2. Verzekerde waarde

De vastgoedportefeuille van Intervest wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 592 miljoen, exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan, tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 663 miljoen op 31 december 2017 (weliswaar gronden inbegrepen). De verzekerde waarde bedraagt voor de kantoren € 348 miljoen en voor de logistieke portefeuille € 244 miljoen.

De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurderiving, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is, voor zover dit binnen een redelijke termijn, vastgesteld door de expert, gebeurt. Inclusief deze bijkomende waarborgen is de verzekerde waarde € 988 miljoen. Deze verzekerde waarde wordt gesplitst in € 684 miljoen voor de kantoren en € 304 miljoen voor de logistieke portefeuille.

Intervest is verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke schade dekt tot een bedrag van € 12,4 miljoen en stoffelijke schade (andere dan door brand en ontploffing) tot € 0,6 miljoen. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid waarbij schade wordt gedekt tot een bedrag van € 15 miljoen.

2.3. Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 7,3% naar 8,3% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 80 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6% tot circa 51%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 7,3% naar 6,3% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 105 miljoen of 16%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6% tot circa 39%.

3. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

De waardering van de vastgoedportefeuille van Intervest is op 31 december 2017 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door Kris Peetermans
- CBRE Valuation Services vertegenwoordigd door Pieter Paepen
- CBRE Valuation Advisory bv, vertegenwoordigd door Willem Rodermond

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

Voor de beoordeling van het onroerend goed wordt rekening gehouden met de markt, de locatie en enkele **karakteristieken** van het onroerend goed.

De markt:

- vraag en aanbod van huurders en kopers van vergelijkbaar onroerend goed
- ontwikkeling rendementen
- inflatieverwachting
- huidige rentestand en verwachtingen m.b.t. de renteontwikkeling.

De locatie:

- omgevingsfactoren
- parkeermogelijkheden
- infrastructuur
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
- voorzieningen als openbare gebouwen, winkels, horeca, banken, scholen, enz.
- (bouw)ontwikkelingen van vergelijkbare onroerende zaken.

Het onroerend goed:

- gebruiks- en andere lasten
- bouwaard en kwaliteitsniveau
- staat van onderhoud
- leeftijd
- locatie en representatie
- huidige en eventuele alternatieve gebruiksmogelijkheden.

Vervolgens zijn er 4 belangrijke **waarderingsmethoden** die gehanteerd worden: actualisatie van de geschatte huurinkomsten, eenheidsprijzen, discounted cash flow analysis en kostenmethode.

Actualisatie van de geschatte huurinkomsten

De investeringswaarde is de resultante van het toegepaste rendement (yield of kapitalisatievoet,

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

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

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

Eenheidsprijzen

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

Discounted cash flow analysis

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

Kostenmethode

Dit geeft een waarde op basis van de geschatte actuele kosten voor het reproduceren of maken van een eigendom van dezelfde kwaliteit, utiliteit en verhandelbaarheid, maar met moderne vervaardigingstechnieken.

De vastgoedportefeuille is als volgt verdeeld:

Vastgoeddeskundige	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	304.250	311.856
CBRE Valuation Services	334.190	342.545
CBRE Valuation Advisory	24.099	25.786
TOTAAL	662.539	680.187

Conclusie van Cushman & Wakefield¹

Cushman & Wakefield heeft voor het door Cushman & Wakefield gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van Intervest een investeringswaarde, bepaald op 31 december 2017, van € 311.856.198 en een reële waarde van € 304.249.949.

Fouad Ben Tato
Associate
Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield

Kris Peetermans
Partner
Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield

Conclusie van CBRE Valuation Services²

CBRE Valuation Services heeft voor het door hen gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van Intervest een investeringswaarde, bepaald op 31 december 2017, van € 342.545.000 en een reële waarde van € 334.190.000.

Pieter Paepen, MRICS
RICS registered valuer
Senior Director
CBRE Valuation Services

Kevin Van de Velde
Associate Director
CBRE Valuation Services

Conclusie van CBRE Valuation Advisory³

CBRE Valuation Advisory heeft voor het door hen gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van Intervest een investeringswaarde, bepaald op 31 december 2017, van € 25.786.000 en een reële waarde van € 24.099.000.

Drs. H.W.B. Knol MSc MRICS RT
RICS registered valuer
Director

Drs. W.F.A. Rodermond MRE MRICS
RICS registered valuer
Senior Director



4. Beschrijving van de kantorenportefeuille

Ligging van de kantoren in België¹

ANTWERPEN

GHA	Greenhouse Antwerp
GH	Gateway House
Ar	De Arend
Aa	Aartselaar

BRUSSEL

GHB	Greenhouse BXL
WG	Woluwe Garden
Ex	Exiten
IAP	Inter Access Park
PR	Park Rozendal

MECHELEN

MC	Mechelen Campus
IBP	Intercity Business Park
MBT	Mechelen Business Tower

¹ Rangschikking per regio op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel.



GREENHOUSE ANTWERP

Adres

Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

Oppervlakte

5.595 m²

Renovatiejaar

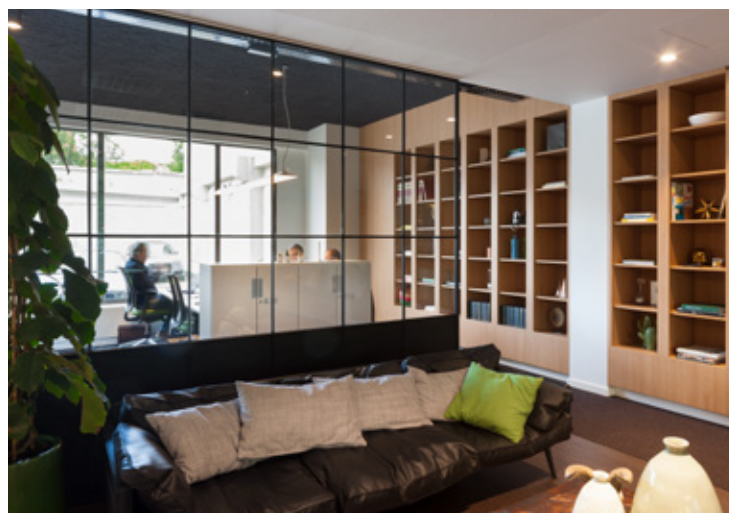
2016

Bezettingsgraad

100%

GREENHOUSE ANTWERP RE:FLEX

Greenhouse Antwerp is afgestemd op het huidige nieuwe werken. Op de eerste twee verdiepingen biedt RE:flex ruimte voor start-ups, coworking, overflowruimte voor klanten en gemeenschappelijke vergaderruimtes. Naast de renovatie van de technische installaties en de binneninrichting heeft ook de buitenkant van het gebouw een compleet vernieuwd en uniek uitzicht gekregen. De gehele voorgevel is nu voorzien van een 'groene gevel' met 50.000 levende planten, één van de grootste groene gevels op een kantoorgebouw in België. In het gebouw is geheel in de stijl van de renovatie door Intervest eveneens een restaurant voorzien, Greenhouse Café, uitgebaat door Cook & Style.



GREENHOUSE ANTWERP BOARDROOM

De dienstverlening in Greenhouse Antwerp is in de loop van 2017 uitgebreid met de opening van Greenhouse Boardroom. Deze modern ingerichte en compleet uitgeruste vergaderfaciliteit met een eigen catering biedt de mogelijkheid in alle rust en discretie te vergaderen, te overleggen of te brainstormen.





GREENHOUSE ANTWERP MANAGED OFFICES

In Greenhouse Antwerp zijn in de loop van 2017 managed offices voorzien, kleinere individuele volledig ingerichte kantoorruimtes die op een flexibele basis kunnen worden gehuurd. Instapklaar en met een uitgebreide dienstverlening waaronder receptie en postverdeling. Deze managed offices zijn na de installatie in een mum van tijd volledig verhuurd.



*Meet, eat, work
and get inspired.*

GATEWAY HOUSE

Adres

Brusselstraat 59
2018 Antwerpen

Oppervlakte
11.172 m²**Renovatiejaar**

2002

Bezettingsgraad

60%

Statisch gebouw schuin tegenover het Antwerpse justitiepaleis, op 5 minuten wandelen van de bruisende en trendy buurt "Het Zuid". Zowel met het openbaar vervoer als met de wagen zeer goed bereikbaar.

*Nieuwe huurder T-Fitness.
Herinrichting technische
ruimte voor Sundio Group.*



DE AREND

Adres

Prins Boudewijnlaan 45 - 49
2650 Edegem

Oppervlakte

6.931 m²

Bouwjaar

1997

Bezettingsgraad

100%

Gelegen op een boogscheut van de E19, bij de afrit Kontich. Groen omgeven kantorencomplex bestaande uit 3 gebouwen met telkens 3 verdiepingen, efficiënte rechthoekige plateaus met veel lichtinval.



AARTSELAAR

Adres

Kontichsesteenweg 54
2630 Aartselaar

Oppervlakte

4.140 m²

Bouwjaar

2000

Bezettingsgraad

99%

*Nieuwe huurder Fabricom
waardoor de bezettings-
graad stijgt tot 99%.*

Ideaal gelegen tussen de E19 en A12. Bestaat uit een kantoorgedeelte, een magazijn en een zeer ruime parkeergelegenheden. De site biedt een maximale zichtbaarheid door de directe ligging aan de Kontichsesteenweg.



MECHELEN CAMPUS

Adres

Schalienhoevedreef 20 A - J en T
2800 Mechelen

Oppervlakte

58.149m²

Bouwjaar

2000-2005

Bezettingsgraad

78%

Grootste site uit de portefeuille.

*Maakt 13% uit van de omvang
van de totale portefeuille.*

Mechelen Campus bestaat uit een 60 meter hoge toren omringd door 10 lagere kantoorgebouwen, allen verbonden via een ondergrondse parking. Tussen de gebouwen bevindt zich een prachtige tuin met picknickruimte en een waterpartij.

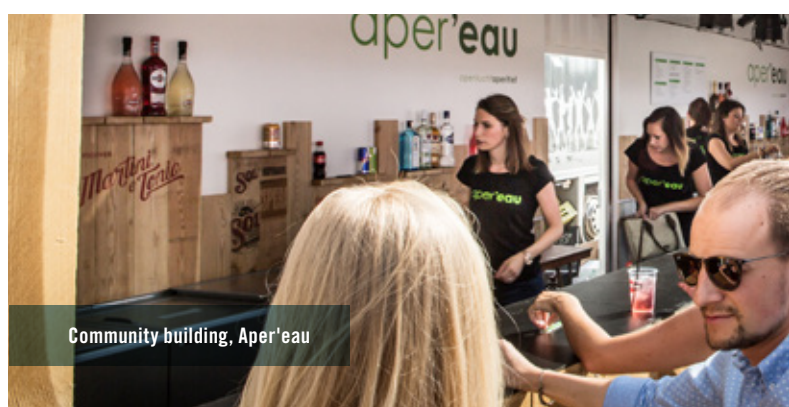
MECHELEN CAMPUS ALS INTERACTIEVE COMMUNITY

Mechelen Campus is opgevat als een interactieve community waarbij een ruim aanbod van faciliteiten is voorzien om het dagdagelijkse leven van de kantoorgebruikers zo aangenaam en comfortabel mogelijk te maken.

Zo is er een broodjesbar/restaurant, strijkatelier, klusjesdienst, kindercrèche, fitnesscenter, seminarieruimte met vergaderzalen, etc.

OPENING CHARGING PLAZA

Met de opening van slimme laadpleinen voor elektrische auto's, ChargingPlaza's, op Mechelen Campus gaat Intervest opnieuw verder dan het louter verhuren van m², *beyond real estate*. Huurders die laadpalen gebruiken, zijn o.m. On Semi en Allego.



Community building, Aper'eau





RE:flex: een ideale mix van aangepaste ruimtes: kantoren, vergaderzalen, ruimtes voor evenementen inclusief een uitgebreide dienstverlening.

TURNKEY SOLUTIONS

Bestaande klanten en nieuwe klanten doen ook in 2017 beroep op het turnkey-solutionsteam voor aanpassing, uitbreiding of nieuwe inrichting van hun kantoorruimte. Voor Bluebee is een ganse verdieping heringericht. Bij E.ON is een totale renovatie gebeurd. Bij Tecan Group zijn op vraag van de klant de inrichtingswerken binnen een maand afgewerkt.



Kantoren BlueBee Belgium



Kantoren Tecan Group



Kantoren E.ON

INTERCITY BUSINESS PARK

Adres

Generaal De Wittelaan 9 - 21
2800 Mechelen

Oppervlakte

54.190 m²

Bouwjaar

1993 - 1999 (2016)

Bezettingsgraad

84%

Verdere uitbreiding voor Biocartis en Galapagos.

Gelegen naast de belangrijkste verkeersader van België; de E19 Antwerpen – Brussel. Dit bedrijvenpark bestaande uit 12 kantoorgebouwen. In totaal omvat de site circa 54.000 m² bedrijfsruimte, verhuurd aan een 40-tal bedrijven waaronder een aantal grote bedrijven in de life sciences sector zoals Biocartis, Galapagos en SGS Belgium.

Maakt 10% uit van de totale portefeuille en is daarbij de tweede grootste site.



MECHELEN BUSINESS TOWER

Adres

Blarenberglaan 2C
2800 Mechelen

Oppervlakte

13.574 m²

Bouwjaar

2001

Bezettingsgraad

86%

Mechelen Business Tower is een landmark met een schitterende zichtlocatie langs de E19 ter hoogte van Mechelen. Maakt 4% uit van de totale vastgoedportefeuille van Interverst.

In 2017 werd Mechelen Business Tower aangepast voor multi-tenantverhuur.



GREENHOUSE BXL

Adres

Berkenlaan 8A + 8B

Diegem

Oppervlakte

20.175 m²

Bouwjaar

2000 - 2002

Bezettingsgraad

4%

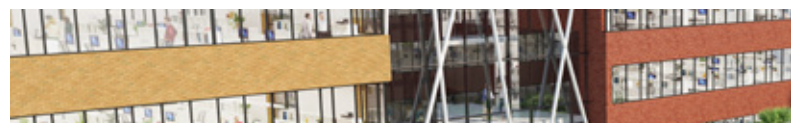


2 GEBOUWEN MET GROOT POTENTIEEL

De kantoorgebouwen op Berkenlaan 8a en 8b bieden gezien de locatie en de kwaliteit van de gebouwen, een uitstekende opportuniteit voor herpositionering en een multi-tenant benadering. De bouwvergunning voor deze herontwikkeling is verkregen in het vierde kwartaal van 2016, de werkzaamheden zijn in het eerste kwartaal van 2017 gestart en zijn verwacht klaar te zijn midden 2018.

EERSTE HUUROVEREENKOMST CAZIMIR

Cazimir, een team van gespecialiseerde advocaten dat vermogende families en ondernemers helpt met juridische vragen en zorgen over hun vermogen, heeft voor zijn nieuwe kantoorlocatie nabij Brussel gekozen voor Greenhouse BXL. Cazimir huurt er vanaf oktober 2018 een kantooroppervlakte van 700 m² voor een vaste termijn van 9 jaar.



*Intervest wil een
inspirerende omgeving
aanreiken waarin bedrijven
en talent kunnen groeien.*



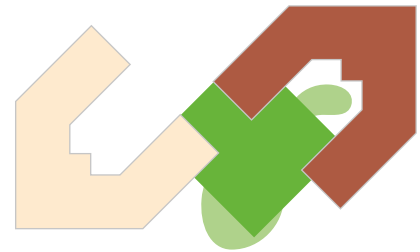
Ondertekening huurovereenkomst Cazimir



GRONDVLAKVORM: U-VORM

OMVANG: +/- 1.400 M²

Een patio zal fungeren als een levendige ontmoetingsplek met mogelijkheden voor het organiseren van events. De inrichting is er ook op gericht om interactie tussen bezoekers en gebruikers onderling te stimuleren. Er zijn onder meer een Grand Café, een restaurant, grotere gemeenschappelijke vergaderzalen en een auditorium voorzien. De gebruikers kunnen ook beroep doen op een service desk die zorgt voor een persoonlijke benadering in functie van de behoeften van de klant.



- Bestaand gebouw B
- Bestaand gebouw A
- Nieuwbouw patio
- Terrassen



**RE:FLEX
FLEXIBLE BUSINESS HUB**

Het "nieuwe werken" wordt in het complex geïntegreerd door een coworking lounge en inspiratieplekken te combineren. Greenhouse BXL voorziet in alle functionaliteiten van het gekende RE:flex-concept van Intervest: flexibele kantoren, vergaderruimtes en overflowruimte voor medewerkers van klanten.



WOLUWE GARDEN

Adres
Woluwedal 18 - 22
1932 Sint-Stevens-Woluwe

Oppervlakte
23.681 m²

Bouwjaar
2000

Bezettingsgraad
96%

Woluwe Garden ligt aan de rand van Brussel op Vlaamse bodem. Een indrukwekkende inkomhal leidt naar drie vleugels met elk acht verdiepingen.



*6% van totale vastgoedportefeuille.
Huisvest PricewaterhouseCoopers,
de grootste huurder van Intervest (6%).*

EXITEN

Adres
Zuiderlaan 91
1731 Zellik

Oppervlakte
3.628 m²

Bouwjaar
2002

Bezettingsgraad
100%

Exiten genoemd naar de naast gelegen afrit 10 van de Brusselse ring, biedt een uitstekende visibiliteit. Dankzij de rechthoekige vorm van de verdiepingen kunnen de kantoren optimaal ingericht worden.



INTER ACCESS PARK

Adres
Pontbeekstraat 2 & 4
1700 Dilbeek
Oppervlakte
6.392 m²
Bouwjaar
2000
Bezettingsgraad
95%



Uitbreiding en verlenging voor huurder Mitiska.

Het Inter Access Park bestaat uit twee identieke kantoorgebouwen die zeer bereikbaar zijn zowel met het openbaar vervoer (station Sint-Agatha-Berchem) als met de wagen (autosnelwegen E40 en RO). Elk gebouw heeft een grote, prestigieuze inkomhal en de verdiepingen kunnen in hun geheel of opgesplitst gehuurd worden.

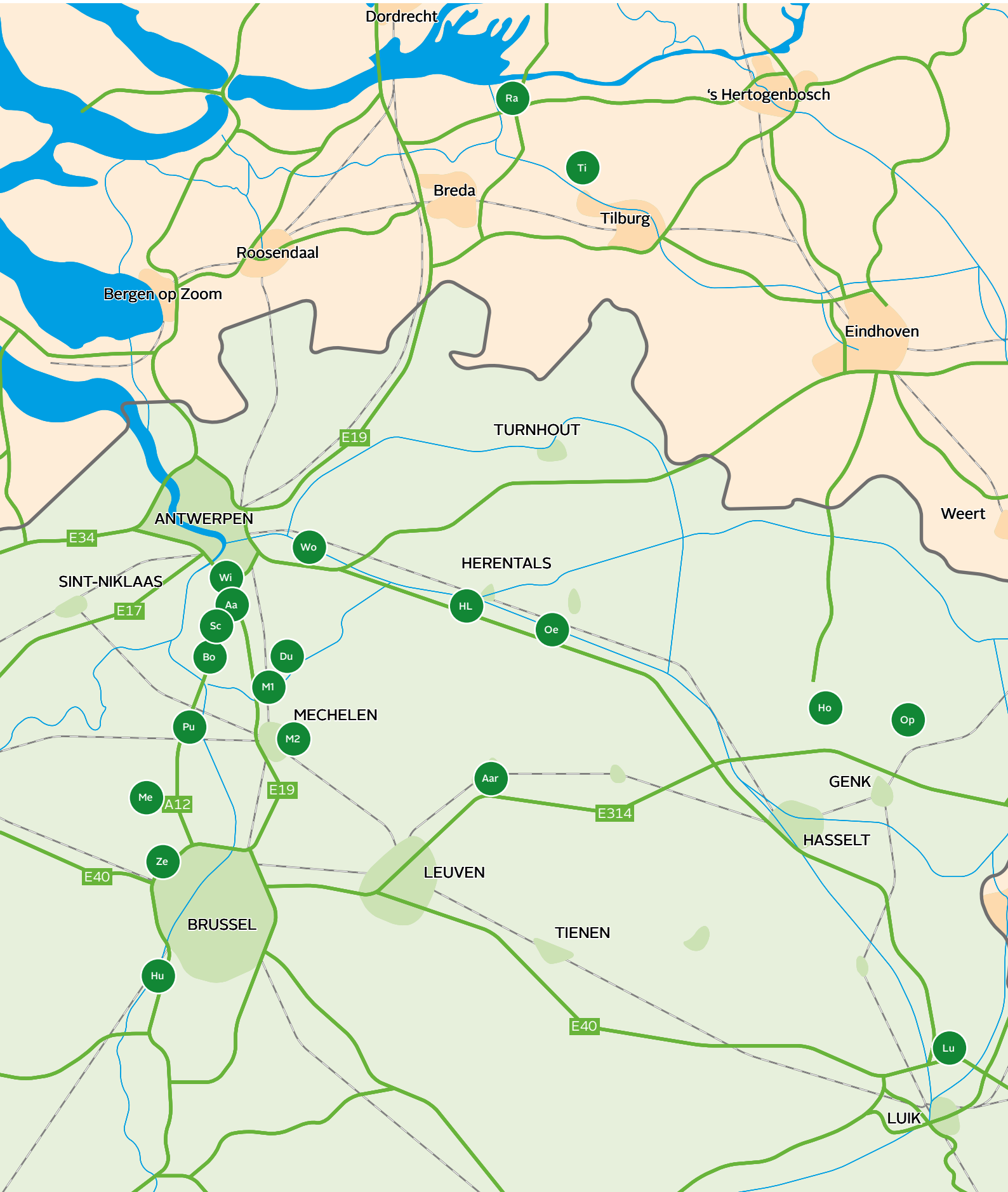
PARK ROZENDAL



Adres
Terhulpesteenweg 6A
1560 Hoeilaart
Oppervlakte
2.830 m²
Bouwjaar
1994
Bezettingsgraad
85%

Uitbreiding Mylan met turnkey-solution zorgt voor stijging in de bezettingsgraad.

Park Rozendal, gelegen in een oase van groen en toch dicht bij de hoofdstad Brussel heeft een uitstekende bereikbaarheid met een treinstation vlakbij en de Brusselse ring op enkele minuten. De luxueuze inkomhal zorgt voor een gedistingeerd karakter en de rechthoekige vorm van de verdiepingen laat toe om de kantoren optimaal in te richten.





5. Beschrijving van het logistiek vastgoed

Ligging van het logistiek vastgoed in België¹

Antwerpen - Limburg - Luik

Wo	Wommelgem
HL	Herentals Logistics
Oe	Oevel
Aar	Aarschot
Ho	Houthalen
Op	Opglabbeek
Lu	Luik

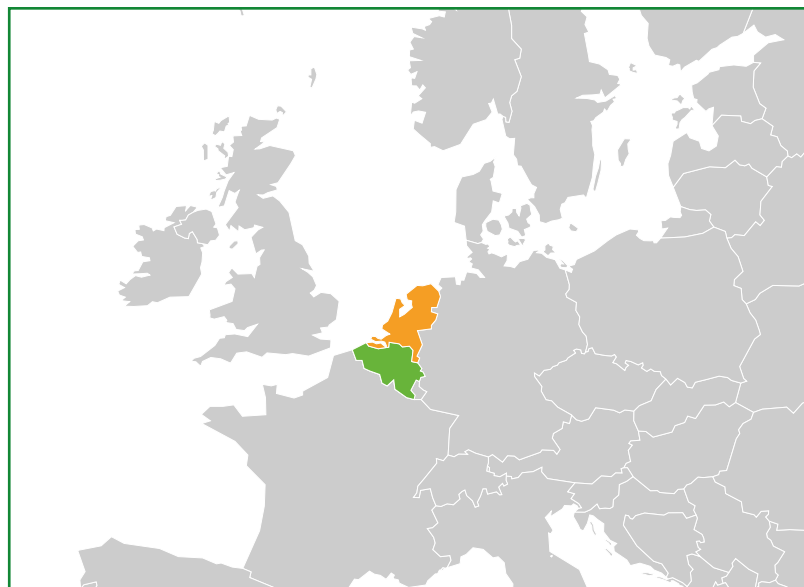
Antwerpen - Brussel - Nijvel

Wi	Wilrijk
Aa	Aartselaar
Sc	Schelle
Bo	Boom
Du	Duffel
M1	Mechelen 1
Pu	Puurs
M2	Mechelen 2
Me	Merchtem
Ze	Zellik
Hu	Huizingen

¹ Rangschikking per logistieke as: Antwerpen-Limburg-Luik en Antwerpen-Brussel-Nijvel

Ligging van het logistiek vastgoed in Nederland

Ra	Raamsdonksveer
Ti	Tilburg



LOGISTIEK VASTGOED IN BELGIË

HERENTALS LOGISTICS

Grootste logistieke site, goed voor 8% van de reële waarde van de portefeuille.

HERENTALS LOGISTICS 1

Adres

Herentals Logistics 1 - Atealaan 34b, 2200 Herentals

Oppervlakte

17.346 m²

Renovatiejaar 2011

Bezettingsgraad 91%

Dit grondig gerenoveerde logistiek gebouw met ruime kantoorfaciliteiten is gesitueerd in de logistieke corridor Antwerpen – Luik en beschikt over een uitstekende verbinding naar de E313. Door de vele laadkades leent het pand zich uitermate goed voor crossdockactiviteiten.



HERENTALS LOGISTICS 2

Adres

Herentals Logistics 2 - Atealaan 34c, 2200 Herentals

Oppervlakte

50.912 m²

Renovatiejaar 2008 en 2012

Bezettingsgraad 100%

Herentals Logistics 2 is een state-of-the-art logistiek gebouw op een schitterende zichtlocatie langs de E313, Antwerpen - Luik. Naast ongeveer 40.000 m² opslagruimte beschikt dit pand ook over een ruime mezzanine over de gehele lengte van het gebouw, en de nodige kantoor- en parkeerfaciliteiten. Het dak is uitgerust met een fotovoltaïsche installatie.

Huisvest Nike Europe Holding, de grootste logistieke huurder (5%).



HERENTALS LOGISTICS 3

Adres

Herentals Logistics 3 - Atealaan 34b, 2200 Herentals

Oppervlakte

12.123m²

Bouwjaar 2017

Bezettingsgraad 100%

Op Herentals Logistics 3 is voor Schrauwen Sanitair en Verwarming een nieuw, state-of-the-art logistiek distributiecentrum gebouwd van 12.000 m² (incl. kantoren en sociale ruimtes). Het gebouw langsheen de logistieke corridor Antwerpen - Luik heeft een excellente zichtbaarheid.



*Toplocatie met extreem goede
visibiliteit, gelegen onmiddellijk
aan de afrit van de E313.*



OEVEL

OEVEL 1 + 3

Adres
Nijverheidsstraat 9a + 11, 2260 Oevel

Oppervlakte
33.955 m²

Bouwjaar
2007 (Uitbreiding in 2013)

Bezettingsgraad
100%



2^e grootste logistieke site, goed voor 7% van de reële waarde van de totale portefeuille, met zichtlocatie langs de E313 op de as Antwerpen-Limburg-Luik.

OEVEL 2



Adres
Nijverheidsstraat 9, 2260 Oevel

Oppervlakte
12.159 m²

Renovatiejaar
2004

Bezettingsgraad
100%

De site heeft een hoge graad van automatisering. Ze huisvest Estée Lauder vlakbij één van haar productiefaciliteiten en DSV. Ze sluit nauw aan op de cluster met Herentals Logistics.

Het dak is uitgerust met een fotovoltaïsche installatie.

OEVEL 4

Adres

Nijverheidsstraat 8, 2260 Oevel

Oppervlakte

Oevel 4 - 11.660 m²

Bouwjaar

1995

Bezettingsgraad

100%

Site met een uitstekende ligging langs de E313-E314. Vormt een cluster met de bestaande eigendommen van Intervest in Oevel en Herentals.



Met de verwerving van deze logistieke ruimte versterkt Intervest haar positie in de logistieke corridor langs de E313-E314.

LUIK

Adres

Première Avenue 32
4040 Luik

Oppervlakte

55.595 m²

Bouwjaar

2000 - 2017

Bezettingsgraad

100%



In 2017 is Hall Z opgeleverd en is tevens een uitbreiding gerealiseerd voor Vincent Logistics. Met beide klanten, CooperVision Distribution en Vincent Logistics, zijn de huurcontracten verlengd.

De site omvat een modern logistiek complex van opslaghallen met bijhorende kantoorfaciliteiten en een ruim buitenterrein. Het complex werd in verschillende fases ontwikkeld en is uitstekend ontsloten via de E313, E40, E42 en E25. Daarnaast ligt ook de vrachtluchthaven van Bierset en de containerterminal TriLogiPort in de directe omgeving.

Site heeft een goede ligging in Luik, richting Europees hinterland.

Maakt 5% uit van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.



HOUTHALEN

Adres
Europark 1026
3530 Houthalen
Oppervlakte
26.995 m²
Bouwjaar
2001
Bezettingsgraad
100%

Modulair magazijn voor Europese distributie met ruime personen- en trailer-parking. Dit moderne logistieke gebouw is gelegen in de logistieke corridor Antwerpen –Limburg – Luik langsheen de E314. Het gebouw werd recent uitgerust met ledverlichting.



ZELLIK

Intervest voorziet een state-of-the-art nieuwbouw te realiseren van ca. 29.000 m² magazijnruimte en bijhorende kantoren, na herontwikkeling.

Rekening houdend met de specificiteit van de locatie zullen zowel kleinere als grotere entiteiten er kunnen huisvesten. Deze herontwikkeling biedt de mogelijkheid om op relatief korte termijn meerwaarde te creëren binnen de eigen portefeuille. Door deze verwerving onderscheidt Intervest zich op de Belgische markt als een investeerder met een logistieke toekomstvisie.

Adres
Brusselsesteenweg 464
1731 Zellik
Oppervlakte
26.637 m²
Bouwjaar
1994
Bezettingsgraad
100%



OPGLABBEEK

Adres
Weg naar Zwartberg 231
3660 Opglabbeek

Oppervlakte
77.718 m²

Bouwjaar
1999 - 2012

Bezettingsgraad
100%



3^e grootste logistieke site, 6% van de reële waarde van de totale vastgoedportefeuille, met hoge graad van automatisering, vooral op het vlak van fine picking.

Deze site bevindt zich in de logistieke corridor Antwerpen - Limburg - Luik en is prima ontsloten via de E314. Bovendien is ongeveer de helft van de totale dakoppervlakte voorzien van fotovoltaïsche installaties. Op de site zijn nog diverse uitbreidingsmogelijkheden. In 2017 werd het dak gerenoveerd.



BOOM

Adres

Industrieweg 18 , 2850 Boom

Oppervlakte

24.871 m²

Bouwjaar

2000 (gedeeltelijke renovatie in 2015)

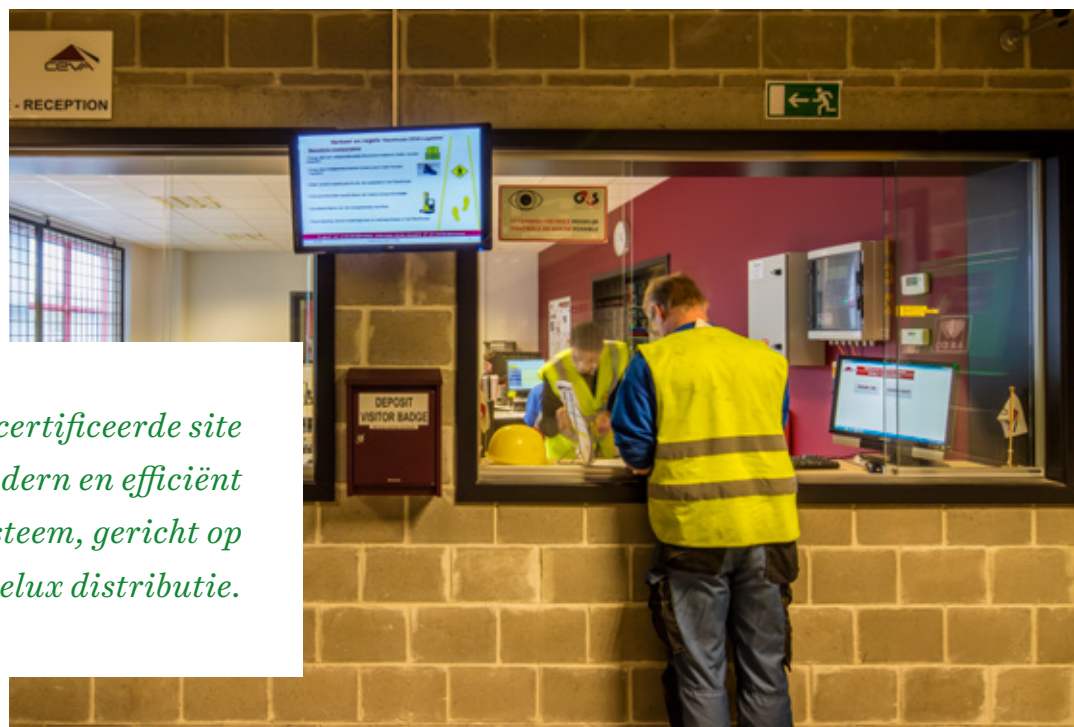
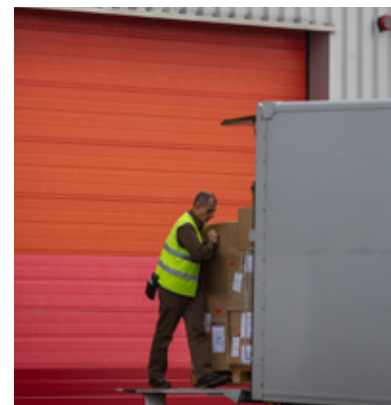
Bezettingsgraad

100%



Dit moderne logistiek gebouw gelegen in de industriezone Krekelenberg is uitstekend ontsloten via de A12. Naast de grote en beperkt opsplitsbare opslaghal beschikt het pand over ruime kantoorfaciliteiten en sociale ruimten.

De site is in 2015 technisch en duurzaam volledig aangepast met o.a. een complete relighting en heeft daarbij een moderne lay-out gekregen. De gebruiker van het pand kan rechtstreeks energie afnemen van de fotonvoltaïsche installatie die zich op het dak bevindt.



Een TAPA-A gecertificeerde site met een modern en efficiënt beheersysteem, gericht op nationale en Benelux distributie.

PUURS

Adres
Koning Leopoldlaan 5
2870 Puurs
Oppervlakte
43.534 m²
Bouwjaar
2001
Bezettingsgraad
100%

Het logistiek complex in Puurs is een modern logistiek gebouw met een schitterende zichtlocatie langsheen de A12. Het dak is over de gehele oppervlakte voorzien van een fotovoltaïsche installatie. De site in Puurs maakt 4% uit van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en huisvest het fresh food e-commerce platform van Delhaize België en de logistieke dienstverleningsactiviteiten voor snel roterende consumentenprodukten van Fiege.



Toplocatie met extreem goede visibiliteit langs de A12, uitermate geschikt voor nationale distributie.



MECHELEN 1

Adres
Oude Baan 12
2800 Mechelen
Oppervlakte
15.341 m²
Renovatiejaar
2004
Bezettingsgraad
30%



Het logistiek gebouw in Mechelen 1 is uitgerust en gebruikt als farmaceutisch magazijn met airconditioning in de volledige opslagruimte. Het gebouw is zeer goed gelegen met directe aansluiting op de E19. De site is uitgerust met een fotovoltaïsche installatie.

Opsplitsbare en temperatuurgecontroleerde magazijnen voor farmaceutische producten.

WILRIJK 1

Adres
Boomsessteenweg 801 - 803
2610 Wilrijk
Oppervlakte
5.364 m²
Bouwjaar
2013
Bezettingsgraad
100%



Toplocatie voor autodistributeur, met showroom aan de A12, ingericht in nauw overleg met de klant, Peugeot.

WILRIJK 2

Adres
Geleegweg 1 - 7
2610 Wilrijk
Oppervlakte
24.521 m²
Bouwjaar
1989 (Renovatie in 2016)
Bezettingsgraad
100%



*Ideale locatie voor stads-
distributie gelegen aan de
rand van Antwerpen.*

Wilrijk 2 is een goed bereikbaar logistiek complex langs de A12. De locatie in de stadsrand van Antwerpen leent zich uitstekend voor distributie-activiteiten.

In 2017 is voor Toyota Material Handling Europe Logistics een turnkey-solutionsproject verder afgewerkt. Het kantoorgedeelte kreeg een nieuwe vloer, ledverlichting, dito sanitair en extra ramen voor meer zonlicht.



*Samen met Wilrijk 1 goed voor 4% van de
reële waarde van de vastgoedportefeuille.*



AARTSELAAR

Adres
Dijkstraat 1A
2630 Aartselaar
Oppervlakte
9.865 m²
Bouwjaar
1994
Bezettingsgraad
100%



Dit semi-industrieel gebouw is gelegen tussen de A12 en E19 en is uitgerust met een groot aantal laadkades. Door de goede bereikbaarheid is dit gebouw uitermate geschikt voor distributieactiviteiten.

MERCHTEM

Adres
Preenakker 20
1785 Merchtem
Oppervlakte
8.076 m²
Bouwjaar
1992 (Uitbreiding in 2002)
Bezettingsgraad
100%



Dit logistiek gebouw is gelegen in de KMO-zone Merchtem Preenakker in de driehoek tussen de E40 Brussel - Oostende, de A12 en de Brusselse ring. Het gebouw huisvest Zeb Logistics, kledingdistributie met een hoge graad van automatisering.

HUIZINGEN

Adres

Gustave Demeurslaan 69 - 71
1654 Huizingen

Oppervlakte

17.548m²

Bouwjaar

1987 - 1993
(Verschillende renovaties)

Bezettingsgraad

100%



Dit logistiek gebouw gelegen ten zuiden van Brussel is uitgerust als gekoeld farmaceutisch distributiemagazijn. In het gebouw zijn tevens labo's geïnstalleerd door de gebruiker, Pharma Logistics.

MECHELEN 2

Adres

Dellingstraat 57
2800 Mechelen

Oppervlakte

5.969 m²

Bouwjaar

1998
(Uitbreiding in 2010)

Bezettingsgraad

100%



Dit multifunctioneel semi-industrieel pand is gelegen op wandelafstand van het station en het stadscentrum van Mechelen en via de weg ontsloten met de E19. Het gebouw beschikt over een grote overdekte zone voor buitenopslag en ruime kantoorfaciliteiten.

DUFFEL

Adres
Stocletlaan 23
2570 Duffel
Oppervlakte
23.386 m²
Bouwjaar
1998
Bezettingsgraad
100%

Een modern logistiek gebouw op enkele kilometers van de E19. De site is volledig omheind en uitgerust met fotovoltaïsche installatie op het dak.

Volledig verhuurd op jaareinde 2017.



SCHELLE

Adres

Molenberglei 8
2627 Schelle

Oppervlakte
8.317 m²

Bouwjaar
1993

Bezettingsgraad
91%



Dit logistieke gebouw met veel laad- en loskades is uitstekend bereikbaar vanaf de A12. In 2017 is het turnkey-solutionsproject verder uitgewerkt waarbij in de bestaande logistieke ruimte van Rogue Fitness Benelux een demonstratieruimte en showroom zijn uitgetekend, in combinatie met de nodige voorzieningen voor de klassieke opslagactiviteiten. Kantoren en sanitaire ruimten werden uitgebreid en opgefrist.

Bezettingsgraad van Schelle stijgt gedurende 2017 met 30% zodat deze 91% bedraagt op jaareinde 2017.



AARSCHOT

Adres
Nieuwlandlaan 321
3200 Aarschot
Oppervlakte
14.530 m²
Bouwjaar
2005
Bezettingsgraad
100%



Met de verwerving van de distributie-hub in Aarschot anticipeert Intervest op het toenemende belang van snelle stadsdistributie. Door haar ligging nabij Leuven, op amper 4 km van de op- en afrit van de E314, ideaal gelegen voor last-miledistributie-activiteiten.



Verwerving speelt in op het toenemende belang van distributie-hubs essentieel voor de snelle groei van e-commerce.

WOMMELGEM

Adres

Koralenhoeve 25
2160 Wommelgem

Oppervlakte

24.181 m²

Renovatiejaar

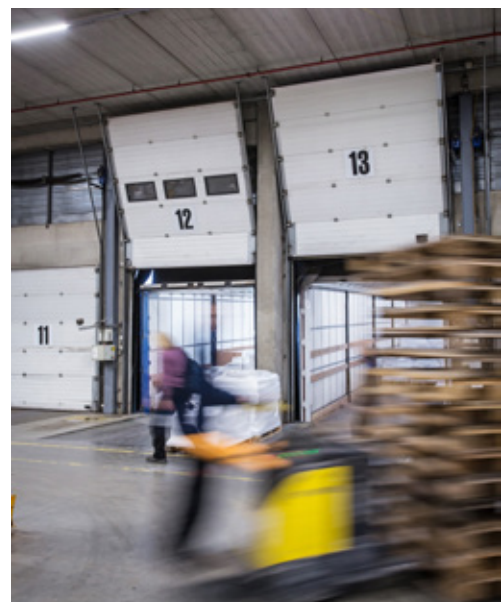
1998 (renovatie in 2017)

Bezettingsgraad

100%

Dit moderne distributiecomplex heeft een schitterende zichtlocatie langsheen de E313 - E34 en bevindt zich in de rand van Antwerpen. Het gebouw onderging een grondige renovatie in 2017.

Duurzaamheid en energie-efficiëntie zijn de leidraad geweest voor de aanpassingen in het logistieke gedeelte: dakrenovatie, relighting, vernieuwing HVAC en installatie van een EMS-systeem. In het kantoorgedeelte is de bestaande indeling volledig herzien en heringericht.



Verlenging van het huurcontract met Feder One en turnkey-solutionsproject dat logistiek en kantoorgedeelte omvatte.





Herinrichting kantoren gerealiseerd terwijl medewerkers ter plekke bleven werken.

LOGISTIEK VASTGOED IN NEDERLAND

RAAMSDONKSVEER

Adres
Zalmweg 37
4941 SH Raamsdonksveer

Oppervlakte
20.528 m²

Bouwjaar
2010

Bezettingsgraad
100 %



Het logistieke complex werd in 2010 built-to-suit gerealiseerd voor een woon- en decoratieretailer, die in Raamsdonksveer de distributieactiviteiten voor Nederland en België heeft geconcentreerd. Van hieruit bevoorraadt het bedrijf de winkel-filialen in de Benelux en organiseert het de levering van e-commerce activiteiten.



*Distributiecentrum met goede ontsluiting
via de A27 (Breda-Almere) en de A59
(Moerdijk-Den Bosch). In nabijheid van
Oosterhout Container Terminal.*

TILBURG

Adres
Kronosstraat 2
5048 CE Tilburg

Oppervlakte
13.308 m²

Bouwjaar
2004 (Renovatie in 2011)

Bezettingsgraad
100 %



Het pand heeft een vrije hoogte van 8 meter, beschikt over 6 laadkades en 72 parkings. De bedrijfshal en productieruimte zijn gekoeld en volledig conform de HACCP-richtlijnen van de voedingsindustrie. De site huisvest Dutch Bakery, een moderne en innovatieve industriële producent van half-afgebakken broodproducten. Dutch Bakery combineert hier industriële bakkerij-activiteiten met expeditie en logistieke activiteiten.



*Gelegen in Industriezone Vossenbergh II,
Tilburg, direct aansluitend op de A58
Eindhoven-Breda en deel uitmakend van de
logistieke hotspot Tilburg Waalwijk.*



EFFICIËNT, MODERN EN INSPIREREND *RENOVEREN*

“Geslaagde inspanning om onze site aan te passen aan de vereisten voor moderne logistieke activiteiten en inspirerende kantoorruimtes.”

René Oud - Directeur Operations

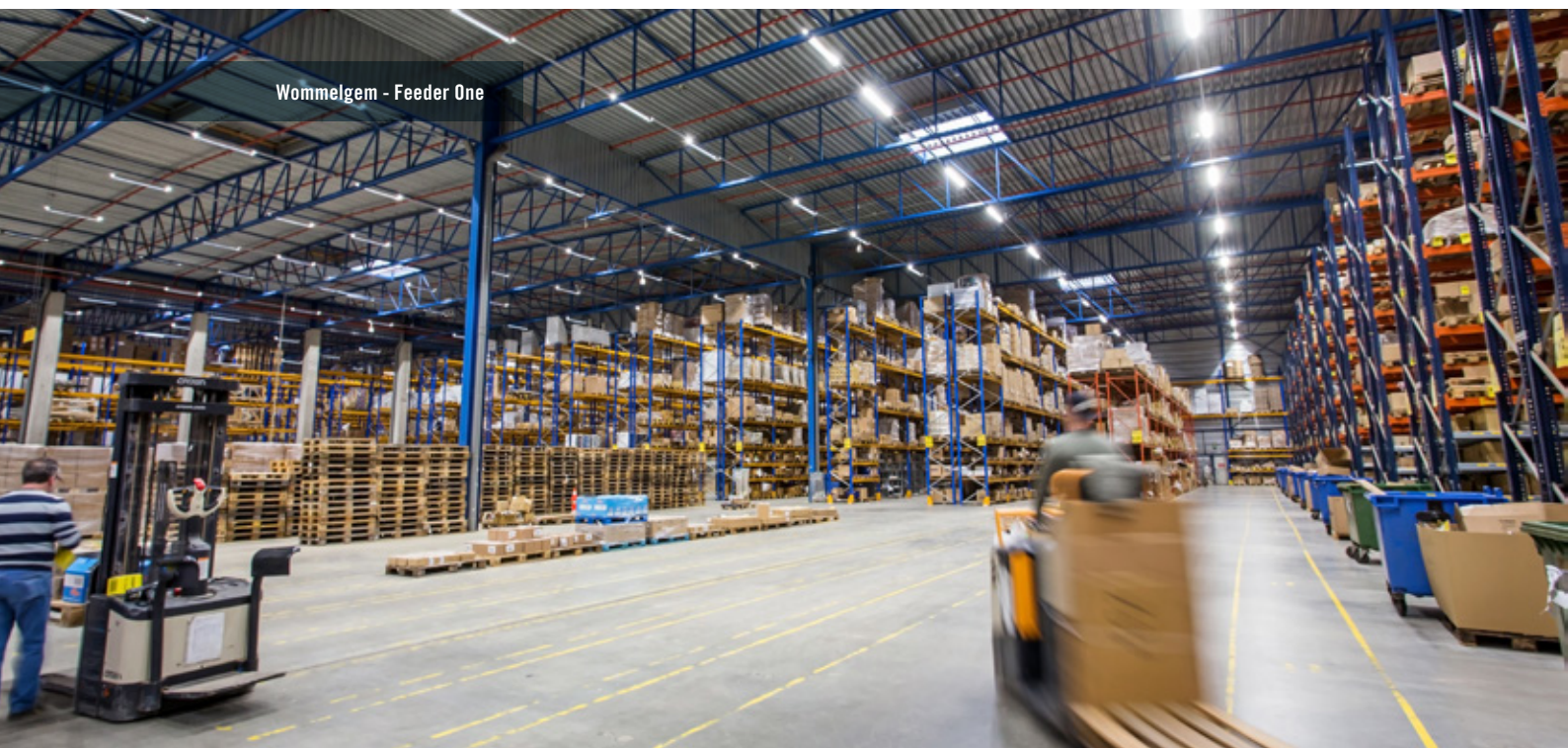




Financieel verslag ¹

1. Geconsolideerde resultatenrekening
 2. Geconsolideerd globaalresultaat
 3. Geconsolideerde balans
 4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen
 5. Geconsolideerd kasstroomoverzicht
 6. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening
 7. Verslag van de commissaris
 8. Enkelvoudige jaarrekening
- Intervest Offices & Warehouses nv

1 De jaarlijkse financiële verslagen, de verslagen van de raad van bestuur en de verslagen van de commissaris over de boekjaren 2017, 2016 en 2015 alsook de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen (inclusief verslagen van de commissaris) zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap (www.intervest.be). Ze kunnen eveneens op eenvoudig verzoek op de maatschappelijke zetel bekomen worden.



Index

1. Geconsolideerde resultatenrekening	210	Toelichting 12. Belastingen	236
2. Geconsolideerd globaalresultaat	211	Toelichting 13. Vaste activa	237
3. Geconsolideerde balans	212	Toelichting 14. Vlottende activa	241
4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	214	Toelichting 15. Eigen vermogen	243
5. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	216	Toelichting 16. Kortlopende verplichtingen	246
6. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	217	Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden	247
Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen	217	Toelichting 18. Financiële instrumenten	249
Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving	217	Toelichting 19. Uitgestelde belastingen en verplichtingen	253
Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie	226	Toelichting 20. Berekening schuldgraad	253
Toelichting 4. Vastgoedresultaat	228	Toelichting 21. Verbonden partijen	253
Toelichting 5. Vastgoedkosten	231	Toelichting 22. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	254
Toelichting 6. Algemene kosten	232	Toelichting 23. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	254
Toelichting 7. Personeelsbeloningen	233	Toelichting 24. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen	255
Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	234	Toelichting 25. Gebeurtenissen na balansdatum	255
Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	234	7. Verslag van de commissaris	256
Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat	235	8. Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses nv	262
Toelichting 11. Netto-interestkosten	235		

1. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	Toelichting	2017	2016
Huurinkomsten	4	43.349	45.280
Met verhuur verbonden kosten	4	-4	-157
NETTOHUURRESULTAAT		43.345	45.123
Recuperatie van vastgoedkosten	4	881	683
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	12.864	7.880
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-375	-412
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-12.864	-7.880
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	117	219
VASTGOEDRESULTAAT		43.968	45.613
Technische kosten	5	-1.325	-1.084
Commerciële kosten	5	-252	-337
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-634	-475
Beheerskosten van het vastgoed	5	-3.544	-2.979
Andere vastgoedkosten	5	-407	-367
Vastgoedkosten		-6.162	-5.242
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		37.806	40.371
Algemene kosten	6	-2.722	-2.232
Andere operationele opbrengsten en kosten		-7	87
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		35.077	38.226
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	0	-12.798
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-7.274	2.425
Ander portefeuilleresultaat	10	-89	363
OPERATIONEEL RESULTAAT		27.714	28.216
Financiële opbrengsten		161	196
Netto-interestkosten	11	-7.621	-9.329
Andere financiële kosten		-7	-14
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	18	1.119	1.547
Financieel resultaat		-6.348	-7.600
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		21.366	20.616
Belastingen	12	-180	-34
NETTORESULTAAT		21.186	20.582

in duizenden €	Toelichting	2017	2016
NETTORESULTAAT		21.186	20.582
Toelichting:			
EPRA resultaat		27.430	29.044
Portefeuilleresultaat	8-10	-7.363	-10.009
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	18	1.119	1.547
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		21.186	20.582
Minderheidsbelangen		0	0
RESULTAAT PER AANDEEL			
	Bijlage	2017	2016
Aantal aandelen op jaareinde	8.6	18.405.624	16.784.521
Aantal dividendgerechtigde aandelen	8.6	17.740.407	16.784.521
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	8.6	17.409.850	16.784.521
Nettoresultaat (€)		1,22	1,23
Verwaterd nettoresultaat (€)		1,22	1,23
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)		1,58	1,73
EPRA resultaat op basis van aantal dividendgerechtigde aandelen (€)		1,55	1,73

2. Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	2017	2016
NETTORESULTAAT	21.186	20.582
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
GLOBAALRESULTAAT	21.186	20.582
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	21.186	20.582
Minderheidsbelangen	0	0

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2017	31.12.2016
VASTE ACTIVA		663.846	612.373
Immateriële vaste activa		501	331
Vastgoedbeleggingen	13	662.539	610.944
Andere materiële vaste activa		611	702
Financiële vaste activa	18	182	383
Handelsvorderingen en andere vaste activa		13	13
VLOTTENDE ACTIVA		15.572	12.790
Handelsvorderingen	14	9.609	6.601
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	14	3.471	3.913
Kas en kasequivalenten		728	412
Overlopende rekeningen	14	1.764	1.864
TOTAAL ACTIVA		679.418	625.163
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2017	31.12.2016
EIGEN VERMOGEN		359.366	326.085
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		359.366	326.085
Kapitaal	15	167.720	152.948
Uitgiftepremies	15	111.642	90.821
Reserves	15	58.818	61.734
Nettoresultaat van het boekjaar		21.186	20.582
Minderheidsbelangen	22	0	0
VERPLICHTINGEN		320.052	299.078
Langlopende verplichtingen		255.584	223.953
Langlopende financiële schulden	17	252.371	219.703
<i>Kredietinstellingen</i>		192.675	160.142
<i>Obligatielening</i>		59.696	59.561
Andere langlopende financiële verplichtingen	18	2.020	3.330
Andere langlopende verplichtingen		1.001	920
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	19	192	0
Kortlopende verplichtingen		64.468	75.125
Kortlopende financiële schulden	17	46.805	62.012
<i>Kredietinstellingen</i>		46.805	62.012
Andere kortlopende financiële verplichtingen	18	3	13
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16	2.290	2.655
Andere kortlopende verplichtingen	16	217	232
Overlopende rekeningen	16	15.153	10.213
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		679.418	625.163

SCHULDGRAAD in %	Toelichting	31.12.2017	31.12.2016
Schuldgraad (max. 65%)	20	44,6%	45,7%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2017	31.12.2016
Nettowaarde (reële waarde)	19,52	19,43
Nettowaarde (investeringswaarde)	20,35	20,37
Nettoactiefwaarde EPRA	19,62	19,60

4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

In duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves		
			Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
				Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde*
Balans op 31 december 2015	147.980	84.220	90	74.345	-15.236
Globaalresultaat 2016					
Overboekingen door resultaatverdeling 2015:					
<ul style="list-style-type: none"> Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed 				-4.839	
<ul style="list-style-type: none"> Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen 					-625
<ul style="list-style-type: none"> Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding 					
<ul style="list-style-type: none"> Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren 					
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2015	4.968	6.601			
Verwerving resterend minderheidsbelang in perimetervenootschappen					
Dividenden boekjaar 2015					
Balans op 31 december 2016	152.948	90.821	90	69.506	-15.861
Globaalresultaat 2017					
Overboekingen door resultaatverdeling 2016:					
<ul style="list-style-type: none"> Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed 				-15.980	
<ul style="list-style-type: none"> Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen 					587
<ul style="list-style-type: none"> Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding 					
<ul style="list-style-type: none"> Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren 					
<ul style="list-style-type: none"> Toevoeging aan de andere reserves 					
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2016	3.835	5.238			
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot (5 mei 2017)	1.969	3.181			
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel (5 mei 2017)	2.906	4.694			
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik (22 december 2017)	6.062	7.708			
Dividenden boekjaar 2016					
Balans op 31 december 2017	167.720	111.642	90	53.526	-15.274

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

	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal reserves	Nettore resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	-5.066	650	8.766	63.549	25.954	33	321.736
					20.582		20.582
				-4.839	4.839		0
				-625	625		0
	558			558	-558		0
			3.091	3.091	-3.091		0
							11.569
						-33	-33
					-27.769		-27.769
	-4.508	650	11.857	61.734	20.582	0	326.085
					21.186		21.186
				-15.980	15.980		0
				587	-587		0
	1.547			1.547	-1.547		0
			5.546	5.546	-5.546		0
		5.384		5.384	-5.384		0
							9.073
							5.150
							7.600
							13.770
					-23.498		-23.498
	-2.961	6.034	17.403	58.818	21.186	0	359.366

5. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	Toelichting	2017	2016
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		412	598
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		30.113	30.112
Operationeel resultaat		27.714	28.216
Betaalde interesten		-7.802	-9.229
Andere niet-operationele elementen		-25	148
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		7.816	13.159
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		350	274
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		8	12.798
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		9	-2.425
• Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders		10	375
• Ander portefeuilleresultaat		10	-363
• Toegekende wederinstaatstellingsvergoeding			2.500
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		2.410	-2.182
Beweging van activa		-2.491	-2.301
Beweging van verplichtingen		4.901	119
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-32.778	9.387
Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen		13	-6.502
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		8	26.920
Betaalde exit taks bij fusie van vastgoedvennootschappen			-3.173
Verwerving van vastgoedbeleggingen			-7.319
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa			-518
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen			-21
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		2.981	-39.685
Terugbetaling van leningen		17	-83.628
Opname van leningen		17	60.135
Aflossing/opname van financiële leaseverplichtingen		17	-4
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg			13
Betaling van dividenden			-16.201
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		728	412

Intervest heeft in 2017 een kasstroom van € 30 miljoen uit bedrijfsactiviteiten gegenereerd. Er is een netto-opname van kredieten voor € 17 miljoen gebeurd. Beiden werden aangewend voor de verwerving van logistieke sites, investeringen en uitbreidingen in de bestaande portefeuille en de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2016.

Het totaal van de verwerving van vastgoedbeleggingen voor boekjaar 2017 bedraagt € 52 miljoen (zie Toelichting 13) waarvan € 25 miljoen gefinancierd werd met vreemd vermogen en € 27 miljoen via de uitgifte van nieuwe aandelen.

6. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beursgenoteerde openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht haar geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie. In het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen is als Bijlage C een schema voor zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde jaarrekening van de GVV's gepubliceerd.

Het schema houdt voornamelijk in dat in de resultatenrekening het resultaat op de portefeuille afzonderlijk wordt weergegeven. Dit resultaat op de portefeuille omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en bestaat voornamelijk uit:

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

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

Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

Intervest is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2017 omvat de vennootschap en haar perimetrovennootschappen (de "Groep"). De jaarrekening van Intervest is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 8 maart 2018 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 25 april 2018.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2017.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2017

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap: IAS 7 Statement of cash flows-Amendments as result of the Disclosure initiative (1/1/2017); IAS 12 Income Taxes-Amendments regarding the recognition of deferred tax assets for unrealised losses (1/1/2017).

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2017

Intervest heeft de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn maar wel eerder mogen worden toegepast, niet toegepast: IFRS 2 Share-based Payment-Amendments to clarify the classification and measurement of share-based payment transactions (1/1/2018); IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments

(1/1/2018); IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2018); Amendments resulting from Annual Improvements 2014–2016 Cycle (1/1/2018); IFRS 16 Leases (1/1/2019); Amendments resulting from Annual Improvements 2015–2017 Cycle (1/1/2019); IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures - Amendments regarding long-term interests in associates and joint ventures (1/1/2019); IFRS 4 Insurance Contracts-Amendments regarding the interaction of IFRS 4 and IFRS 9 (1/1/2019); IAS 40 Investment Property-Amendments to clarify transfers or property to, or from, investment property (1/1/2018); IFRS 17 Insurance contracts (1/1/2021).

De Groep bepaalt momenteel wat de gevolgen van de invoering van de hierboven vermelde wijzigingen zouden kunnen zijn. Voor Intervest zijn de volgende wijzigingen de meest relevante.

IFRS 9 – Financiële instrumenten

IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en is aangenomen door de EU in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 – Financiële Instrumenten: Opname en Waardering.

Op basis van een analyse van de situatie van Intervest per 31 december 2017 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverliesmodel onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Intervest de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

IFRS 15 – Opbrengsten uit contracten met klanten

IFRS 15 voorziet een uniek en allesomvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten voortvloeiend uit een contract met een klant. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden en de daarbij horende interpretaties.

Er wordt niet verwacht dat IFRS 15 een materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Intervest zal hebben aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Intervest vertegenwoordigen, buiten het

toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudsgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, verwacht Intervest ook hier geen materiële impact.

IFRS 16 – Lease-overeenkomsten

IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 – Lease-overeenkomsten en de daarmee gepaard gaande interpretaties.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor kortetermijn leases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – Lease-overeenkomsten met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Intervest nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever (en er niet voor geopteerd heeft om een herbeoordeling te doen of een contract een lease-overeenkomst is of inhoudt in vergelijking met IAS 17), wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. In de beperkte gevallen waar Intervest de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geklasseerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren, zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de geconsolideerde jaarrekening.

Voorstellingsbasis

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

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast.

Consolidatieprincipes

Perimetervennootschappen

Een perimetervennootschap is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de rechten hebben op de veranderlijke opbrengsten uit hoofde van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de omvang van de opbrengsten te beïnvloeden. De jaarrekening van een perimetervennootschap wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig worden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de perimetervennootschappen gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de perimetervennootschap komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

Geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de Groep worden bij opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. De lijst van perimetervennootschappen is in Toelichting 22 opgenomen.

Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Groep zeggenschap verkrijgt over een geïntegreerde combinatie van activiteiten en activa die overeenstemmen met de definitie van bedrijf overeenkomstig IFRS 3 – Bedrijfscombinaties, worden activa, verplichtingen en alle voorwaardelijke verplichtingen van het aangeschafte bedrijf, apart opgenomen aan reële waarde op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt de positieve variatie tussen enerzijds de som van de aanschaffingswaarde, het voormalig aangehouden belang in de entiteit die voorheen niet gecontroleerd was (indien van toepassing) en de erkende minderheidsbelangen (indien van toepassing) en anderzijds de reële waarde van de aangeschafte netto-activa. Indien dit verschil negatief is (“negatieve goodwill”), wordt het onmiddellijk opgenomen in het resultaat na bevestiging van de waarden. Alle transactiekosten worden onmiddellijk ten laste genomen en vormen geen onderdeel van de bepaling van de aanschaffingswaarde.

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

Na de eerste opname, wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een waardeverminderingstest (impairment test) die ten

minste elk jaar wordt uitgevoerd voor kasstroom-genererende entiteiten waaraan de goodwill was toegekend. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende entiteit haar gebruikswaarde overschrijdt, wordt de daaruit voortvloeiende waardevermindering opgenomen in het resultaat en eerst toegewezen als vermindering van de eventuele goodwill en dan toegewezen aan de andere activa van de entiteit, in verhouding tot hun boekwaarde. Een waardeverminderingverlies geboekt op goodwill wordt niet teruggeboekt tijdens een volgende jaar.

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

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

Vreemde valuta

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

Vastgoedresultaat

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

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

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

De vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig

verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen in de periode waarin ze definitief verworven zijn.

Vastgoedkosten en algemene kosten

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

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

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

Financieel resultaat

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

Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

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

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

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

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

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

IFRIC 21 – Levies (van toepassing vanaf 1/7/2014) geeft aan in welke omstandigheden een heffing opgelegd door de overheid moet worden geboekt in overeenstemming met IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets. Deze interpretatie heeft geen belangrijke invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep maar beïnvloedt wel de evolutie van het resultaat tijdens het boekjaar door het moment van erkenning van de onroerende voorheffing: met de toepassing van IFRIC 21 wordt de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend op 1 januari van elk boekjaar en wordt tevens de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders en de recuperatie van onroerende voorheffing op leegstaande panden bij de overheid volledig als vordering en opbrengst erkend op 1 januari van elk boekjaar. De netto impact op de resultatenrekening blijft aldus beperkt tot de niet doorrekenbare/recupereerbare onroerende voorheffing die op 1 januari volledig erkend wordt als kost en niet gespreid over het boekjaar.

Uitgestelde belastingen

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoel-einden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan worden afgezet. De uitgestelde belastingen worden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek "Ander portefeuilleresultaat"

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

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

Immateriële vaste activa

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

Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

Definitie

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

Eerste opname en waardering

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

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

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

Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (fair value) in overeenstemming met IAS 40. De reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

Aldus wordt de reële waarde verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten af te trekken:

- De investeringswaarde is de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of BTW als het om een aankoop gaat die aan de BTW is onderworpen.
- Aangaande de omvang van de registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht dienaangaande (zie www.beama.be – publicaties – persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van GVV's uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen¹ en de BE-REIT vereniging² gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect is berekend van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen. De analyse omvat 305 grotere of institutionele transacties van meer

- 1 Bestaande uit Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PWC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) en Guibert de Crombrughe (de Crombrughe & Partners).
- 2 De BE-REIT vereniging is een vereniging die de 17 Belgische GVV's groepeerd en is opgericht ter behartiging van de belangen van de GVV-sector.

dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in die periode. Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg zal het percentage van 2,5% gehandhaafd blijven. Het percentage zal elke 5 jaar herbekeken worden of in geval de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

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

De overdrachtsrechten in Nederland bedragen 6,0%. Voor de overige kosten (zoals notariskosten) neemt Interest 1% extra in rekening. Voor de vastgoedbeleggingen van Interest die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via de Nederlandse perimetervennootschappen, betekent dit dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,07.

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt bij het verwerven van het vastgoed geboekt in de resultatenrekening in de rubriek XVIII. "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

Na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar) wordt dit verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed toegevoegd aan de reserve "c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

Aanhouden van vastgoed en waarderingsproces

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee. Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse nettohuur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de *yield facto* die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de resultatenrekening in de rubriek XVIII. "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve "b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed". Bij deze toewijzing wordt binnen deze reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed het onderscheid gemaakt tussen de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed en de geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding zodat deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde van het vastgoed en de reële waarde van het vastgoed.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de resultatenrekening van de verslagperiode onder de rubriek "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen". De mutatierechten worden in de resultatenrekening tegengeboekt bij verkoop. Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangaande naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Tot en met boekjaar 2016 werden deze gerealiseerde winsten of verliezen toegewezen aan de reserve "b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed" bij de resultaatbestemming van het daaropvolgende jaar. Bij deze toewijzing werd binnen deze reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed het onderscheid gemaakt tussen de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed en de geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding zodat deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde van het vastgoed en de reële waarde van het vastgoed.

Vanaf boekjaar 2017 worden bij de resultaatbestemming deze gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen ten opzichte van de originele aanschaffingswaarde van die vastgoedbeleggingen overgeboekt naar de rubriek "m. Andere reserves". Op deze wijze worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen beschouwd als beschikbare reserves i.p.v. onbeschikbare reserves.

Activa bestemd voor verkoop

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

Andere materiële vaste activa

Definitie

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

Waardering

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

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

Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen

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

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

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

Vervreemding en buitengebruikstelling

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

Waardevermindingsverliezen

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

Financiële instrumenten

Handelsvorderingen

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

Beleggingen

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

Schuldbewijzen waarvan de Groep stellig voornemens is en in staat is ze aan te houden tot het einde van de looptijd (tot einde looptijd aangehouden schuldbewijzen) worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs berekend met behulp van de effectieve-rentemethode en verminderd met de eventuele afboekingen wegens bijzondere waardevermindingsverliezen ten einde rekening te houden met niet-realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de resultatenrekening opgenomen als en alleen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardevermindingsverliezen. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden teruggenomen in volgende periodes wanneer de stijging in de realiseerbare waarde objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die na de afboeking plaatsvond. De terugname kan niet de geamortiseerde kostprijs overtreffen zoals deze zou zijn geweest als de bijzondere waardevermindering niet was opgenomen.

Geldmiddelen en kasequivalenten

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

Financiële verplichtingen en eigen vermogen

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

Interestdragende leningen

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

Handelsschulden

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

Eigenvermogensinstrumenten

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

Derivaten

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

Derivaten worden niet geïnclassificeerd als afdekkingstransacties omdat ze aan de IAS 39 maatstaf niet beantwoorden. Ze worden initieel en na eerste opname gewaardeerd aan reële waarde. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat worden onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening.

Eigen aandelen

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

Voorzieningen

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

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

Vergoeding na uitdiensttreding

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers. Volgens de wet dient de werkgever een minimale rente te garanderen waarbij de vennootschap de verplichting heeft bijkomende bijdragen te betalen indien het pensioenfonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd.

Dividenduitkering

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vastgoeddeskundigen hanteren de principes beschreven in het hoofdstuk “Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen” in het Vastgoedverslag en in “Toelichting 13. Vaste activa: vastgoedbeleggingen” van het Financieel verslag. De vastgoedportefeuille wordt in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

Financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Intervest wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een uitgebreide beschrijving bevindt zich in “Toelichting 18. Financiële instrumenten” in het Financieel verslag.

Geschillen

De vennootschap is op heden verwickeld, en kan in de toekomst verwickeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest was in 2017 betrokken bij een procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen, fiscale kamer, alsmede in bezwaarprocedures voor de gewestelijke directeur van het controlecentrum grote ondernemingen met betrekking tot aanrekening van de exit taks aanslagjaar 1999 speciaal. In haar arrest dd. 25 april 2017 heeft het Hof van Beroep te Antwerpen het beroep van Intervest evenwel ongegrond verklaard. Het arrest werd op 10 november 2017 betekend. Intervest heeft op 29 januari 2018 cassatie beroep aangetekend tegen voormeld arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017 (zie Toelichting 24. Voorwaardelijke verplichtingen” in het Financieel verslag”). De vennootschap is van oordeel dat deze procedure geen belangrijke weerslag zal hebben op de resultaten van de vennootschap.

Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie

Segmentering per bedrijfssegment

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten.

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

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

Resultatenrekening

BEDRIJFS- SEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
in duizenden €								
Huurinkomsten	19.749	23.740	23.600	21.540			43.349	45.280
Met verhuur verbonden kosten	18	-31	-22	-126			-4	-157
<i>Nettohuurresultaat</i>	<i>19.767</i>	<i>23.709</i>	<i>23.578</i>	<i>21.414</i>			<i>43.345</i>	<i>45.123</i>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	507	402	116	88			623	490
<i>Vastgoedresultaat</i>	<i>20.274</i>	<i>24.111</i>	<i>23.694</i>	<i>21.502</i>			<i>43.968</i>	<i>45.613</i>
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	16.699	20.955	21.107	19.284	-2.729	-2.013	35.077	38.226
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-11.296	0	-1.502			0	-12.798
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.446	-1.354	-8.720	3.779			-7.274	2.425
Ander portefeuilleresultaat	21	195	-110	168			-89	363
Operationeel resultaat van het segment	18.166	8.500	12.277	21.729	-2.729	-2.013	27.714	28.216
Financieel resultaat					-6.348	-7.600	-6.348	-7.600
Belastingen					-180	-34	-180	-34
NETTORESULTAAT	18.166	8.500	12.277	21.729	-9.257	-9.647	21.186	20.582

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

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille is voor de **kantoren** gedaald met € 4 miljoen. Dit is voornamelijk het gevolg van het vertrek van Deloitte eind januari 2017 en de verkoop van vijf niet-strategische gebouwen midden 2016. Het operationeel resultaat van het kantorenssegment stijgt daarentegen met € 9 miljoen als gevolg van het resultaat op verkopen die in 2016 een minderwaarde van € -11 miljoen bevatte, gerealiseerd op de desinvestering van de vijf niet-strategische gebouwen.

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille van het **logistiek** segment is met € 2 miljoen gestegen, als gevolg van de aankoop van vijf logistieke gebouwen in de loop van 2017. De daling van het operationeel resultaat van het logistiek segment is een gevolg van de afname van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille voornamelijk door de toekomstige verwachte leegstandsperiode in Puurs en de wijziging van de huursituatie in Wommelgem.

Kerncijfers

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
in duizenden €						
Reële waarde van het vastgoed	304.250	301.926	358.289	309.018	662.539	610.944
Investerings- en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	878	3.824	6.452	2.678	7.330	6.502
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	7.319	51.539	0	51.539	7.319
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	34.234	0	5.484	0	39.718
Investeringswaarde van het vastgoed	311.856	309.474	368.331	316.743	680.187	626.217
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	210.457	208.716	584.439	496.352	794.896	705.068
Bezettingsgraad (%)	76%	86%	98%	96%	86%	91%
Bezettingsgraad excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	85%	85%	98%	96%	91%	90%

Geografische segmentering

De geografische segmentering toont het operationeel resultaat en de kerncijfers opgedeeld naar het land waarin ze gerealiseerd werden. De categorie "corporate" omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.

Resultatenrekening

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		Corporate		TOTAAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
in duizenden €								
Huurinkomsten	42.539	45.280	810	0			43.349	45.280
Met verhuur verbonden kosten	-4	-157	0	0			-4	-157
Nettohuurresultaat	42.535	45.123	810	0			43.345	45.123
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	623	490	0	0			623	490
Vastgoedresultaat	43.158	45.613	810	0			43.968	45.613
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	37.012	40.239	794	0	-2.729	-2.013	35.077	38.226
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-12.798	0	0			0	-12.798
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.819	2.425	545	0			-7.274	2.425
Ander portefeuille-resultaat	103	363	-192	0			-89	363
Operationeel resultaat van het segment	29.296	30.229	1.147	0	-2.729	-2.013	27.714	28.216

Kerncijfers

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		TOTAAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
in duizenden €						
Reële waarde van het vastgoed	638.440	610.944	24.099	0	662.539	610.944
Investerings en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	7.330	6.502	0	0	7.330	6.502
Verwerving van vastgoedbeleggingen	27.985	7.319	23.554	0	51.539	7.319
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	39.718	0	0	0	39.718
Investeringswaarde van het vastgoed	654.401	626.217	25.786	0	680.187	626.217
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	761.060	705.068	33.836	0	794.896	705.068
Bezettingsgraad (%)	86%	91%	100%	0	86%	91%
Bezettingsgraad excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	91%	90%	100%	0	91%	90%

Toelichting 4. Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

in duizenden €	2017	2016
Huur	45.128	46.679
Huurkortingen	-1.888	-1.686
Huurvoordelen ('incentives')	-101	-36
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	210	323
Totaal huurinkomsten	43.349	45.280

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

De huurinkomsten van Intervest zijn verspreid over 193 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 38% (42% in 2016) van de jaarhuur uit, zijn vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder, die tot het kantorensegment behoort, vertegenwoordigt op 31 december 2017 6% van de jaarhuur (7% in 2016). In 2017 zijn er 3 huurders waarvan de jaarhuur op individuele basis meer dan 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van Intervest (3 huurders in 2016). Voor meer toelichting van de belangrijkste huurders wordt verwezen naar het Vastgoedverslag - Risicospreiding naar huurders.

Voor het boekjaar 2017 bedragen de huurinkomsten van Intervest € 43,4 miljoen en zijn hiermee met 4% verminderd ten opzichte van het boekjaar 2016 (€ 45,3 miljoen). De afname met € 1,9 miljoen volgt voornamelijk uit de desinvestering van een portefeuille van vijf niet-strategische gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016 en het reeds aangekondigde einde van de huurcontracten met Deloitte in Diegem op 31 januari 2017. Deze daling wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de in 2017 uitgevoerde acquisities in het logistieke segment.

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten in het boekjaar 2017 is bij 78% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (91% in 2016). Gemiddeld werden in 2017 bij nieuwe contracten huurkortingen toegekend voor 9% van de jaarhuur (8% in 2016).

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

Bij het uitbreiden en/of verlengen van een huurcontract is in het boekjaar 2017 gemiddeld bij 73% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (23% in 2016). Er werd in 2017 gemiddeld 5% huurkorting op de jaarhuur gegeven bij uitbreidingen en/of verlengingen (2% in 2016).

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

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

in duizenden €	2017	2016
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	45.114	42.449
Tussen één en vijf jaar	105.369	97.969
Meer dan vijf jaar	36.167	28.965
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	186.650	169.383

De stijging van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 17 miljoen ten opzichte van 31 december 2016 is voornamelijk het gevolg van de acquisities in het logistieke segment.

Met verhuur verbonden kosten

in duizenden €	2017	2016
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-21	-21
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-36	-136
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	53	0
Totaal met verhuur verbonden kosten	-4	-157

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

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2007-2017 slechts 0,1% van de totale omzet. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. De vastgoedvennootschap beperkt dit risico door middel van huurwaarborgen en bankgaranties van de huurders. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor de vennootschap een aanzienlijk verlies vertegenwoordigen, evenals een onverwachte huurleegstand en zelfs een herverhuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerespecteerde contract.

Recuperatie van vastgoedkosten

in duizenden €	2017	2016
Verkregen vergoedingen op huurschade	398	119
Andere	483	564
<i>Ontvangen beheersvergoedingen van huurders</i>	483	564
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	881	683

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

Recuperatie van huurlasten en belastingen

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

in duizenden €	2017	2016
Recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar	8.824	4.166
Recuperatie van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.040	3.714
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12.864	7.880

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2017	2016
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-8.824	-4.166
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.040	-3.714
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-12.864	-7.880
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee.

Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing, elektriciteit, water, schoonmaak, onderhoud van ramen en vensters, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen (kantoorgebouwen) of heeft dit uitbesteed aan externe vastgoedbeheerders (voor Mechelen Campus).

De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen. De afrekening gebeurt op halfjaarbasis (met uitzondering van enkele kantoorgebouwen waar de afrekening op kwartaalbasis plaatsvindt). Gedurende het boekjaar worden voorschotten gefactureerd aan de huurders.

Als gevolg van een eenmalige verschuiving in het afrekeningsmoment bevatten de huurlasten gedragen door de eigenaar en de recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar in 2017 naast de kosten en opbrengsten met betrekking tot boekjaar 2017 nog kosten en opbrengsten van het tweede semester 2016. Deze wijziging heeft geen financiële impact voor Interverst of haar huurders.

Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten

in duizenden €	2017	2016
Ontvangen coördinatievergoedingen turnkey solutions	19	22
Kosten en opbrengsten m.b.t. uitbating RE:flex	-210	-41
Andere	308	238
Totaal andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten	117	219

De kosten en opbrengsten met betrekking tot de uitbating van RE:flex omvatten alle werkingskosten zoals catering (met uitzondering van personeelskosten) en de gedeeltelijke recuperatie van deze kosten. De inkomsten uit de huurcontracten afgesloten met coworkers en gebruikers van managed offices en de opbrengst uit de verhuring van de vergaderzalen van RE:flex zijn opgenomen onder huurinkomsten en bedragen € 0,3 miljoen (€ 0,1 miljoen voor 2016).

De toename van de kosten en opbrengsten met betrekking tot de uitbating RE:flex is het gevolg van de opening van Greenhouse Antwerp in 2016.

Toelichting 5. Vastgoedkosten

Technische kosten

in duizenden €	2017	2016
Recurrente technische kosten	-1.311	-1.087
Onderhoud en herstellingen	-1.266	-998
Verzekeringspremies	-45	-89
Niet-recurrente technische kosten	-14	3
Schadegevallen	-14	3
<i>Schadegevallen (kosten)</i>	-151	-129
<i>Schadegevallen (opbrengsten)</i>	137	132
Totaal technische kosten	-1.325	-1.084

De technische kosten stijgen met € 0,2 miljoen als gevolg van een uitgebreider onderhoudsbudget en omvatten onder meer onderhoud en herstellingskosten en verzekeringspremies.

Onderhoud en herstellingskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

Commerciële kosten

in duizenden €	2017	2016
Makelaarscommissies	0	-115
Publiciteit	-166	-136
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-86	-86
Totaal commerciële kosten	-252	-337

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

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

in duizenden €	2017	2016
Leegstandslasten van het boekjaar	-680	-644
Onroerende voorheffing leegstand	-696	-521
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	622	484
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand vorig boekjaar	120	206
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-634	-475

De kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen zijn tijdens het boekjaar 2017 gestegen ten opzichte van het boekjaar 2016 voornamelijk als gevolg van het vertrek van huurder Deloitte in januari 2017 en de hierop volgende herontwikkeling van Greenhouse BXL in 2017. De leegstandskosten maken voor het boekjaar 2017 circa 1,5% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit (1,0% in 2016).

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

Beheerskosten van het vastgoed

in duizenden €	2017	2016
Externe beheersvergoedingen	-16	-14
Kosten van het (intern) beheer van het patrimonium	-3.528	-2.965
<i>Personeelsbeloningen</i>	-2.318	-2.001
<i>Vastgoeddeskundige</i>	-143	-140
<i>Overige kosten</i>	-1.067	-824
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-3.544	-2.979

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

De beheerskosten van het vastgoed zijn met € 0,6 miljoen toegenomen als gevolg van toegenomen kosten van het (intern) beheer van het patrimonium door een uitgebreider personeelsbestand in het kader van het groeiplan van de vennootschap.

Andere vastgoedkosten

in duizenden €	2017	2016
Kosten ten laste van de eigenaar	-106	-141
Onroerende voorheffing contractueel ten last van eigenaar	-234	-210
Overige andere vastgoedkosten	-67	-16
Totaal andere vastgoedkosten	-407	-367

De andere vastgoedkosten betreffen vaak uitgaven die op basis van contractuele of commerciële afspraken met huurders ten laste van de Groep vallen. Het zijn veelal beperkingen op de betaling van de gemeenschappelijke lasten. Voor het boekjaar 2017 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 0,4 miljoen op jaarbasis of 0,9% van de totale huurinkomsten van de vennootschap (€ 0,4 miljoen of 0,8% in boekjaar 2016).

Toelichting 6. Algemene kosten

in duizenden €	2017	2016
Abonnemententaks	-302	-298
Ereloon commissaris	-76	-77
Bezoldigingen bestuurders	-63	-51
Liquidity provider	-15	-15
Financiële dienst	-36	-40
Personeelsbeloningen	-1.332	-1.052
Advieskosten	-285	-190
Overige kosten	-613	-509
Totaal algemene kosten	-2.722	-2.232

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

De algemene kosten belopen € 2,7 miljoen en zijn € 0,5 miljoen gestegen ten opzichte van 2016 (€ 2,2 miljoen) voornamelijk door toegenomen personeels-, huisvestings- en kantoorkosten, als gevolg van een uitgebreider directiecomité en personeelsbestand alsook aan hogere advieskosten in het kader van het groeiplan van de vennootschap.

Voor verdere details van het ereloon van de commissaris wordt verwezen naar Toelichting 23.

Een overzicht van de uitbetaalde vergoedingen aan de bestuurders wordt weergegeven in het Verslag van de raad van bestuur - Remuneratieverslag.

50% van de bezoldigingen aan de bestuurders wordt opgenomen onder de algemene kosten, de overige 50% van hun werkzaamheden worden beschouwd als beheerskosten van het vastgoed.

Toelichting 7. Personeelsbeloningen

in duizenden €	2017			2016		
	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL
Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers	1.812	818	2.630	1.535	718	2.253
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	1.284	624	1.908	1.100	593	1.693
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	47	22	69	42	17	59
Sociale zekerheid	278	130	408	248	99	347
Variabele vergoedingen	59	27	86	62	25	87
Ontslagvergoedingen	28	4	32	0	0	0
Overige lasten	116	11	127	83	-16	67
Vergoedingen directiecomité	506	514	1.020	466	334	800
Voorzitter directiecomité	194	195	389	131	132	263
<i>Vaste vergoeding</i>	162	162	324	121	122	243
<i>Variabele vergoeding</i>	32	33	65	10	10	20
Andere leden directiecomité	312	319	631	335	202	537
<i>Vaste vergoeding</i>	212	228	440	302	164	466
<i>Variabele vergoeding</i>	76	59	135	20	20	40
<i>Pensioenverplichtingen</i>	24	32	56	13	18	31
Totaal personeelsbeloningen	2.318	1.332	3.650	2.001	1.052	3.053

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2017, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 26 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (20 in 2016) en 11 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (10 in 2016). Het aantal directieleden bedraagt 3 personen op 31 december 2017 (4 personen op jaareinde 2016).

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

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type “toegezegde bijdrage” bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. Als gevolg van de gewijzigde wetgeving eind december 2015 (op 18 december 2015 werd de wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen goedgekeurd), dient de werkgever een minimum rendement te garanderen en bijgevolg dient dit contract geïnclassificeerd te worden als een “defined benefit” plan. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet-Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de resultatenrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor het boekjaar 2017 bedragen deze bijdragen € 125.000 (€ 89.000 in 2016). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2017 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

De vergoedingen van het directiecomité worden toegelicht in het Verslag van de raad van bestuur - Remuneratieverslag.

Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2017	2016
Aanschaffingswaarde	0	41.300
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderingverliezen	0	-1.582
Boekwaarde (reële waarde)	0	39.718
Verkoopprijs	0	27.000
Verkoopkosten	0	-80
Netto verkoopopbrengst	0	26.920
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	12.798

In 2017 vonden er geen desinvesteringen plaats.

Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2017	2016
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	9.022	10.020
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-16.296	-7.595
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.274	2.425

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2017 negatief en bedragen € -7,3 miljoen wat een afname van 1% van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (zonder rekening te houden met nieuwe acquisities en met desinvesteringen) is. Deze negatieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is voornamelijk het gevolg van:

- € 1,4 miljoen toename van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met circa 1%,
- € -8,7 miljoen of 2,4% door de afname van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille voornamelijk door de toekomstige verwachte leegstandsperiode in Puurs en de wijziging van de huursituatie in Wommelgem.

Toelichting 10. Ander portefeullieresultaat

in duizenden €	2017	2016
Uitgestelde belastingen	-192	-16
Portefeullieresultaat als gevolg van fusie verrichtingen en daarmee gelijkgestelde verrichtingen	0	4
Overige	103	375
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	103	437
<i>In resultaatname van toekomstige spreidingen van huurkorting en tegemoetkomingen aan huurders door verkoop van vastgoedbeleggingen</i>		-62
Totaal ander portefeullieresultaat	-89	363

Het ander portefeullieresultaat bevat in 2017 voornamelijk de variaties in de spreiding van huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders en een voorziening voor uitgestelde belastingen op niet gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen eigendom van de perimetervennootschappen en van de Groep in Nederland.

Toelichting 11. Netto-interestkosten

in duizenden €	2017	2016
Nominale interestlasten op leningen	-5.884	-6.188
Leningen bij financiële instellingen	-3.243	-3.553
<i>Vastrentend</i>	-319	-320
<i>Variabel</i>	-2.924	-3.233
Obligatieleningen	-2.277	-2.277
Interestkosten op niet opgenomen kredieten	-364	-358
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.568	-2.883
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.568	-2.883
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	91	7
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	91	7
Andere interestkosten	-260	-265
Totaal netto-interestkosten	-7.621	-9.329

De netto-interestkosten bedragen in 2017 € -7,6 miljoen ten opzichte van € -9,3 miljoen in 2016. De afname van de netto-interestkosten volgt voornamelijk uit de inwerkingtreding van interest rate swaps aan lagere rentevoeten.

Netto-interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

in duizenden €	2017	2016
Netto-interestkosten op langlopende financiële schulden	-6.195	-6.364
Netto-interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.426	-2.965
Totaal netto-interestkosten	-7.621	-9.329

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2017 2,6% inclusief bankmarges en renteaftdeckingsinstrumenten vergeleken met 3,1% in 2016. De totale gemiddelde interestvoet vóór impact van de renteaftdeckingsinstrumenten bedraagt in 2017 2,1% (2,1% in 2016).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2017 2,9% inclusief bankmarges (3,2% in 2016). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2017 1,8% inclusief bankmarges (3,0% in 2016).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2017 van de interestlasten van de op 31 december 2017 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan de variabele rentevoet op 31 december 2017 bedraagt € 6,9 miljoen (€ 7,2 miljoen in 2016).

Voor het boekjaar 2017 bedraagt het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € -0,6 miljoen (€ -0,5 miljoen in 2016). Een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 0,5% zou een effect hebben van ongeveer € -0,1 miljoen.

Toelichting 12. Belastingen

in duizenden €	2017	2016
<i>Resultaat voor belastingen</i>	21.366	20.616
<i>Resultaat vrijgesteld van belastingen als gevolg van het GVV-stelsel</i>	-21.366	-20.616
<i>Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven</i>	148	118
Belasting aan het tarief van 33,99%	-50	-40
Provisie voor diverse fiscale risico's	-75	0
Regularisatie vorige boekjaren	-13	-10
Moedervenootschap	-138	-50
Perimetervennootschappen	-42	16
Vennootschapsbelasting	-180	-34

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

De Belgische perimetervennootschappen zijn onderworpen aan het gewone stelsel van de Belgische vennootschapsbelasting. De Nederlandse perimetervennootschappen hebben geen FBI-stelsel en zijn onderworpen aan het gewone stelsel van de Nederlandse vennootschapsbelasting.

De toename in de vennootschapsbelasting voor boekjaar 2017 is het gevolg van de resultaten van de Nederlandse (on)rechtstreeks aangehouden perimetervennootschappen en een voorziening voor diverse fiscale risico's.

Toelichting 13. Vaste activa

Onderzoek en ontwikkeling, octrooien en licenties

Op gebied van research en ontwikkeling werden door de vennootschap geen eigen activiteiten ontwikkeld.

Investerings- en herwaarderingstabel vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2017			2016		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
Balans op 1 januari	301.926	309.018	610.944	326.371	308.045	634.416
• Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	51.539	51.539	7.319	0	7.319
• Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	878	6.452	7.330	3.824	2.678	6.502
• Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	-34.234	-5.484	-39.718
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.446	-8.720	-7.274	-1.354	3.779	2.425
Balans op 31 december	304.250	358.289	662.539	301.926	309.018	610.944
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	311.856	368.331	680.187	309.474	316.743	626.217

De vastgoedbeleggingen bestaan uit:

in duizenden €	2017	2016
Vastgoed bestemd voor verhuur	660.856	607.882
Andere: grondreserves	1.683	3.062
Totaal vastgoedbeleggingen	662.539	610.944

Intervest heeft op 31 december 2017 geen projectontwikkelingen noch activa voor eigen gebruik, met uitzondering van de ruimte in Greenhouse Antwerp waar de maatschappelijke zetel van Intervest gevestigd is. Conform IAS 40.10 wordt deze ruimte opgenomen als een vastgoedbelegging. De herontwikkeling van Greenhouse BXL is opgenomen onder de kantoren, conform IAS 40.

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

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van Intervest is in 2017 toegenomen met € 52 miljoen en bedraagt op 31 december 2017 € 663 miljoen (€ 611 miljoen op 31 december 2016).

De reële waarde van de **logistieke portefeuille** is in 2017 toegenomen met circa € 49 miljoen of 16% door € 52 miljoen acquisities van vijf logistieke gebouwen, € 6 miljoen door investeringen en uitbreidingen in de bestaande logistieke portefeuille en € -9 miljoen door de afname van de reële waarde van de bestaande portefeuille voornamelijk door de toekomstige verwachte leegstandsperiode in Puurs en de wijziging van de huursituatie in Wommelgem.

De reële waarde van de **kantorenportefeuille** is in 2017 toegenomen met circa € 2 miljoen of 1% voornamelijk door investeringen en uitbreidingen in Greenhouse BXL. De reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille is in 2017 stabiel gebleven.

Op jaareinde 2017 heeft de vennootschap op haar site Herentals Logistics 3 een resterend grondreserve van circa 8.000 m² die een bijkomende uitbreidingsmogelijkheid voor een extra magazijn biedt. Deze grondreserve wordt gewaardeerd als bouwrijp terrein.

Op 31 december 2017 zijn er geen vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaken van hypothecaire zekerheden die werden verstrekt in het kader van opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen. Voor de beschrijving van de wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld op het logistiek pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat wordt verwezen naar Toelichting 24.

IFRS 13

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

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

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

De in de balans opgenomen reële waarde van vastgoedbeleggingen is uitsluitend het resultaat van de waardering van de portefeuille door onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Voor de waardebepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen werden de aard, de kenmerken en de risico's van deze gebouwen en de beschikbare marktgegevens onderzocht.

Omwille van de liquiditeit van de markt en de moeilijkheid om transactiegegevens te bekomen die op een onbetwistbare manier vergelijkbaar zijn, is het evaluatieniveau van de reële waarde van de Intervest' gebouwen overeenkomstig de IFRS 13 norm, gelijk aan niveau 3 en dit voor de volledige portefeuille.

Waardering van vastgoedbeleggingen

Alle vastgoedbeleggingen van de vennootschap worden ieder kwartaal gewaardeerd aan reële waarde door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor 2,5% aankoopkosten voor België en 7% aankoopkosten voor Nederland zoals beschreven in de "Grondslagen voor de financiële verslaggeving – Vastgoedbeleggingen" – zie supra), wat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid zijn.

Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de waarderungen tot stand op basis van een brutorendementsberekening, waarbij de brutomarkthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderungen worden gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten. Ook huurkortingen worden in rekening gebracht. Voor gebouwen die deels of volledig onbezet zijn, wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten, enz.) voor de leegstaande delen.

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

De rendementen beschreven in het Vastgoedverslag worden berekend door de contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2017 bedraagt 8,4% (8,3% op 31 december 2016).

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

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

	2017	2016
Gemiddelde contractuele huur* verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand per m² (€)		
• Kantoren	132	128
• Logistiek vastgoed	48	48
Gemiddeld brutorendement (%)	7,3%	7,6%
• Kantoren	7,0%	7,7%
• Logistiek vastgoed	7,7%	7,5%
Gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring (%)	8,4%	8,3%
• Kantoren	9,1%	8,9%
• Logistiek vastgoed	7,8%	7,8%
Gemiddeld nettorendement bij volledige verhuring (%)	7,2%	7,4%
• Kantoren	7,5%	7,8%
• Logistiek vastgoed	7,0%	7,0%
Leegstandspercentage (%) inclusief Greenhouse BXL	14%	9%
Leegstandspercentage (%) exclusief Greenhouse BXL	9%	

* De gemiddelde contractuele huur werd per gebouw of gebouwencomplex berekend, en bevat verschillende soorten oppervlakten.

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 7,3% naar 8,3% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 80 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6% tot circa 50%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 7,3% naar 6,3% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 105 miljoen of 16%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6% tot circa 39%.

In geval van een hypothetische daling van de contractuele huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 48,6 miljoen naar € 47,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 14 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 1% tot circa 46%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 48,6 miljoen naar € 49,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 14 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 1% tot circa 44%.

Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de contractuele huren en de in de vastgoed-schatting gehanteerde rendementen. Deze is echter buiten beschouwing gelaten in bovenstaande sensitiviteitsanalyse.

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

Niet-observeerbare parameters (input op 31.12)	Bandbreedte		Gewogen gemiddelde	
	2017	2016	2017	2016
Geschatte huurwaarde (in €/m²)*				
• Kantorenportefeuille	100-155 €/m ²	96 – 145 €/m ²	126 €/m ²	126 €/m ²
• Logistiek vastgoed	37-53 €/m ²	36 – 83 €/m ²	43 €/m ²	44 €/m ²
Rendement gehanteerd door de vastgoeddeskundigen (in %)*				
• Kantorenportefeuille	7,8%-10,3%	7,8% – 9,9%	8,9%	8,7%
• Logistiek vastgoed	5,9%-8,1%	6,1% – 8,2%	7,0%	7,1%

* Bovenstaande gegevens bevatten het gewogen gemiddelde per gebouw of gebouwencomplex, het hoogste en laagste getal in de weergave van de bandbreedte is telkens geëlimineerd.

Toelichting 14. Vlottende activa

Handelsvorderingen

in duizenden €	2017	2016
Handelsvorderingen	1.724	2.050
Nog niet vervallen vooruitfacturaties	6.657	3.823
Op te stellen facturen	1.003	640
Dubieuze debiteuren	350	425
Voorziening dubieuze debiteuren	-350	-372
Andere handelsvorderingen	225	35
Totaal handelsvorderingen	9.609	6.601

Intervest hanteert duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. Op 31 december 2017 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 6,1 maanden (of circa € 10,4 miljoen). Voor de logistieke portefeuille op 31 december 2017 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties 4,3 maanden (of circa € 9,8 miljoen).

Vanaf boekjaar 2017 hanteert Intervest voor al haar uitgaande facturen een standaard betalingstermijn van 30 dagen. Gezien de huur contractueel betaalbaar is de eerste dag van de termijn worden voortaan alle huurcontracten vooruit gefactureerd. Dit verklaart de toename van € 3 miljoen in de nog niet vervallen vooruitfacturaties. De nog niet vervallen vooruitfacturaties betreffen facturaties met betrekking tot het eerste kwartaal van 2018.

Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

in duizenden €	2017	2016
Vorderingen < 30 dagen	1.033	1.164
Vorderingen 30-90 dagen	452	446
Vorderingen > 90 dagen	239	440
Totaal handelsvorderingen	1.724	2.050

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van het hoofdstuk "Risicofactoren" (Operationele risico's - debiteurenrisico's).

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

in duizenden €	2017	2016
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Groep)	3.455	3.893
<i>Terug te vorderen BTW</i>	0	408
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting</i>	185	215
<i>Terug te vorderen exit taks</i>	459	459
<i>Terug te vorderen roerende voorheffing op uitgekeerde dividenden en op liquidatieboni</i>	2.811	2.811
Andere	16	20
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.471	3.913

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Groep wordt verwezen naar Toelichting 24.

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2017	2016
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	1.038	921
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	1.029	871
<i>Te recupereren schadegevallen</i>	9	50
Voorafbetaalde vastgoedkosten	357	534
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	262	288
Andere	107	121
Totaal overlopende rekeningen	1.764	1.864

Interinvest recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Vlaamse Belastingdienst.

Toelichting 15. Eigen vermogen

EVOLUTIE VAN HET KAPITAAL

Datum	Verrichting	Kapitaal-	Totaal	Aantal	Totaal aantal
		beweging	uitstaand	gecreëerde	aandelen
		in duizenden €	kapitaal na de verrichting	aandelen	
08.08.1996	Oprichting	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremies en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusie met Siref nv; ruil van 111.384 aandelen Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Apibi, Pakobi, PLC, MCC en Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 en Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 3 en Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2011	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2012	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2013	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	147.110	1.366.564	16.143.906
28.05.2015	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	147.980	95.444	16.239.350
25.05.2016	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	152.948	545.171	16.784.521
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	154.917	216.114	17.000.635
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel	2.906	157.823	318.925	17.319.560
22.05.2017	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.835	161.658	420.847	17.740.407
22.12.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik	6.062	167.720	665.217	18.405.624

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2017 € 167.719.793 en is verdeeld in 18.405.624 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

In boekjaar 2017 hebben vier kapitaalverhogingen plaatsgevonden door inbreng in natura met toepassing van de artikel 26, §2, eerste lid, 2°, tweede zin, van de GVV-wet, onder volgende financiële voorwaarden:

- 5 mei 2017: verwerving van de logistieke site in Aarschot met de uitgifte van 216.114 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 5,2 miljoen, meer bepaald € 2,0 miljoen in kapitaal en € 3,2 miljoen in uitgiftepremie. De uitgifteprijs bedraagt € 23,83 per aandeel wat circa 29% hoger is dan de nettowaarde (reële waarde) van Intervest op 31 maart 2017 en 6% hoger dan de openingskoers van het aandeel op 4 mei 2017. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2017.
- 5 mei 2017: verwerving van de logistieke site in Oevel met de uitgifte van 318.925 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 7,6 miljoen, meer bepaald € 2,9 miljoen in kapitaal en € 4,7 miljoen in uitgiftepremie. De uitgifteprijs bedraagt € 23,83 per aandeel wat circa 29% hoger is dan de nettowaarde (reële waarde) van Intervest op 31 maart 2017 en 6% hoger dan de openingskoers van het aandeel op 4 mei 2017. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2017.
- 22 mei 2017: keuzedividend over boekjaar 2016 met de uitgifte van 420.847 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 9,1 miljoen, meer bepaald € 3,8 miljoen in kapitaal en € 5,2 miljoen in uitgiftepremie. De uitgifteprijs bedraagt € 21,56 per aandeel wat circa 9% hoger is dan de nettowaarde (reële waarde) van Intervest op 31 maart 2017 en 4% lager dan de openingskoers van het aandeel op 3 mei 2017. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2017.
- 22 december 2017: verwerving van de logistieke site in Zellik met de uitgifte van 665.217 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 13,8 miljoen, meer bepaald € 6,1 miljoen in kapitaal en € 7,7 miljoen in uitgiftepremie. De uitgifteprijs bedraagt € 20,70 per aandeel wat circa 8% hoger is dan de nettowaarde (reële waarde) van Intervest op 30 september 2017 en quasi gelijk aan de openingskoers van het aandeel op 22 december 2017. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2018.

Uitgiftepremies

EVOLUTIE UITGIFTEPREMIES in duizenden €		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
Datum	Verrichting				
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	0	3.863	1.812
28.05.14	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.211	0	7.075	3.864
22.12.14	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	0	26.183	13.730
28.05.15	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	0	2.305	1.436
25.05.16	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	0	11.569	6.601
05.05.17	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	0	5.150	3.181
05.05.17	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel	2.906	0	7.600	4.694
22.05.17	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.835	0	9.074	5.238
22.12.17	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik	6.062	0	13.770	7.708
Totaal uitgiftepremies					111.642

De uitgiftepremies bedragen op 31 december 2017 € 112 miljoen.

Reserves

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2017 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld:

in duizenden €	2017	2016
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	38.252	53.645
<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed</i>	53.526	69.506
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-15.274	-15.861
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.961	-4.508
Andere reserves	6.034	650
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	17.403	11.857
Totaal reserves	58.818	61.734

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

in duizenden €	2017	2016
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-15.861	-15.236
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-241	36
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-165	-753
Verkoop van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	993	92
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-15.274	-15.861

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

Toelichting 16. Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €	2017	2016
Andere	2.290	2.655
<i>Leveranciers</i>	1.375	2.205
<i>Huurders</i>	304	82
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	611	368
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.290	2.655

Andere kortlopende verplichtingen

in duizenden €	2017	2016
Te betalen dividenden over vorige boekjaren	179	183
Overige schulden	38	49
Totaal andere kortlopende verplichtingen	217	232

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2017	2016
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	12.171	6.696
<i>Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten</i>	1.250	1.250
<i>Ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling</i>	21	21
<i>Vooruitgefactureerde huurinkomsten</i>	9.058	4.503
<i>Vooruitgefactureerde provisies</i>	732	73
<i>Vooruitgefactureerd - andere</i>	104	0
<i>Overige over te dragen opbrengsten</i>	1.006	849
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.840	3.282
<i>Interesten m.b.t obligatieleningen</i>	1.710	1.710
<i>Andere interesten en financiële kosten</i>	649	989
<i>Toe te rekenen kosten mbt vastgoed</i>	481	583
Andere	142	235
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	142	235
Totaal overlopende rekeningen	15.153	10.213

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2017 voor € 12,2 miljoen vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten. Dit betreft voornamelijk vooruitfacturaties van huurinkomsten en provisies voor het eerste kwartaal van het volgende boekjaar die samen € 10 miljoen bedragen.

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten bedragen in 2017 € 2,8 miljoen, en omvatten o.a. de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 1 april 2018 op de obligatielening die uitgegeven is in maart 2014.

Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden

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

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

in duizenden €	2017					2016				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	46.805	119.984	72.691	239.480	80%	62.012	152.475	7.667	222.154	79%
Obligatielening	0	59.696	0	59.696	20%	0	59.561	0	59.561	21%
TOTAAL	46.805	179.680	72.691	299.176	100%	62.012	212.036	7.667	281.715	100%
Procentueel aandeel	16%	60%	24%	100%		22%	75%	3%	100%	

Waarborgen inzake financiering

De kredietovereenkomsten van Intervest zijn, naast de vereiste tot het behoud van het GVV-statuut en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de vennootschap of haar financiële interestlast, het verbod tot hypothekeken of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Intervest nog zou kunnen lenen.

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2017 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan.

Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist (zie beschrijving van de Financiële structuur in het Verslag van het directiecomité).

Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2017. Indien Intervest deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

	2017					2016				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	46.805	119.984	72.691	239.480	60%	62.012	152.475	7.667	222.154	69%
Niet-opgenomen kredietlijnen	19.300	7.150	75.000	101.450	25%	0	38.175	0	38.175	12%
Obligatielening	0	59.696	0	59.696	15%	0	59.561	0	59.561	19%
TOTAAL	66.105	186.830	147.691	400.626	100%	62.012	250.211	7.667	319.890	100%
Procentueel aandeel	16%	47%	37%	100%		19%	78%	3%	100%	

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 101 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 38 miljoen op 31 december 2016). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn. Het procentueel aandeel wordt berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredietlijnen, niet-opgenomen kredietlijnen en de uitstaande obligatielening.

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

	2017		2016	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	72.480	24%	25.154	9%
Kredieten ingedeekt door interest rate swaps en/of floors	160.000	54%	190.000	67%
Kredieten met vaste rentevoet	66.696	22%	66.561	24%
TOTAAL	299.176	100%	281.715	100%

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

Karakteristieken van de obligatielening:

Private plaatsing van obligaties voor € 60 miljoen

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

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

Toelichting 18. Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Intervest bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS) en floor.

SAMENVATTING FINANCIËLE INSTRUMENTEN			2017		2016	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	182	182	383	383
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	13	13	13	13
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	9.609	2.952	6.601	6.601
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	3.471	3.471	3.913	3.913
Kas en kasequivalenten	B	2	728	728	412	412
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	252.371	256.845	219.703	225.542
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	2.020	2.020	3.330	3.330
Andere langlopende verplichtingen	A	2	1.001	1.001	920	920
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	C	2	192	192	0	0
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden	A	2	46.805	46.805	62.012	62.012
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	3	3	13	13
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.290	2.290	2.655	2.655
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	217	217	232	232

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

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

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

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

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

- voor de rubrieken “Financiële vast activa”, “Andere langlopende financiële verplichtingen” en “Andere kortlopende financiële verplichtingen” die de interest rate swaps en de floor betreffen, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen
- de reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele interestvoet dragen
- bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Intervest hanteert interest rate swaps en floors ter indekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de kortetermijn Euribor). De interest rate swaps en floors worden als een kasstroomafdekking geclassificeerd. Intervest past geen hedge-accounting toe. De schommelingen in de reële waarde van de financiële instrumenten worden opgenomen in de resultatenrekening op de lijn “Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)” in het financieel resultaat.



Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2017 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
						Ja/Nee	2017	2016	
in duizenden €									
1	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Nee	0	-11	
2	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Nee	0	-2	
3	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Nee	-3	0	
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>								-3	-13
Andere kortlopende financiële verplichtingen								-3	-13
1	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Nee	0	-274	
2	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425%	10.000	Nee	0	-271	
3	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-210	-362	
4	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-210	-362	
5	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Nee	-423	-661	
6	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Nee	-241	-368	
7	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Nee	-331	-506	
8	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	15.000	Nee	-137	-219	
9	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Nee	-24	-143	
10	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Nee	-2	-164	
11	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,8500%	10.000	Nee	-302	0	
12	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Nee	-49	0	
13	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4675%	10.000	Nee	-53	0	
14	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Nee	-38	0	
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>								-2.020	-3.330
Andere langlopende financiële verplichtingen								-2.020	-3.330
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,0%	27.500	Nee	182	383	
Financiële vaste activa								182	383
Totaal reële waarde van de financiële derivaten								-1.841	-2.960
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:									
<ul style="list-style-type: none"> In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding 								-2.960	-4.507
<ul style="list-style-type: none"> In resultatenrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) 								1.119	1.547
Totaal reële waarde van de financiële derivaten								-1.841	-2.960

De interest rate swaps hebben op 31 december 2017 een negatieve marktwaarde van € -1,8 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 160 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

In januari 2017 zijn interest rate swaps op vervaldatum gekomen voor een notioneel bedrag van €60 miljoen met een gemiddelde rentevoet van 2,3%. In het eerste semester van 2017 zijn voor een notioneel bedrag van € 30 miljoen nieuwe interest rate swaps aangekocht met een gemiddelde rentevoet van 0,4% (looptijd op 6 en 7 jaar). Verder is een bestaande interest rate swap met een notioneel bedrag van € 10 miljoen en een rentevoet van 2,3425% omgevormd naar een interest rate swap met een looptijd van 7 jaar aan 0,85%.

Beheer van de financiële risico's

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

Financieringsrisico

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

Intervest streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2017 is 4,6 jaar. Ook heeft Intervest haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van zeven Europese financiële instellingen en de uitgifte van obligatieleningen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

Liquiditeitsrisico

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

De bankkredietovereenkomsten van Intervest zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Intervest of haar financiële interestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2017 beschikt de vennootschap nog over € 101 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

Renterisico

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

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2017 liggen de rentevoeten op de indekkingen (inclusief financieringen met vaste rentevoet) van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 3,4 jaar.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden" en "Toelichting 11. Netto-interestkosten" in het Financieel verslag.

Toelichting 19. Uitgestelde belastingen - verplichtingen

in duizenden €	2017	2016
Voorziening voor uitgestelde belastingen	192	0

De uitgestelde belastingen bevatten een voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen eigendom van de perimetervennootschappen en van de Groep in Nederland.

Toelichting 20. Berekening schuldgraad

in duizenden €	Toelichting	2017	2016
Langlopende financiële schulden	17	252.371	219.703
Andere langlopende verplichtingen		1.001	920
Kortlopende financiële schulden	17	46.805	62.012
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16	2.290	2.655
Andere kortlopende verplichtingen	16	217	232
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		302.684	285.522
Totaal activa (excl. financiële derivaten)		679.236	624.780
Schuldgraad		44,6%	45,7%

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

Toelichting 21. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders, en de daarmee verbonden ondernemingen, alsook haar perimetervennootschappen (zie Toelichting 22) en haar bestuurders en directieleden.

Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de posten "Beheerskosten van het vastgoed" en "Algemene kosten" (zie Toelichting 5 en 6). Verdere detaillering van de samenstelling van de vergoeding van de directieleden kan gevonden worden in "Toelichting 7. Personeelsbeloningen".

in duizenden €	2017	2016
Bestuurders	125	105
Directieleden	1.020	800
Totaal	1.145	905

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

Toelichting 22. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

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

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Waarde van de deelneming in enkelvoudige jaarrekening	Minderheidsbelangen (in duizenden €)	
					2017	2016
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	100%	€ -350.478	0	0
Mechelen Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0467.009.765	100%	€ 2.973.936	0	0
Mechelen Research Park nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0465.087.680	100%	€ 1.921.542	0	0
Intervest Nederland Coöperatief U.A.	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL857537349B01	100%	€ 7.783.099	0	0
Perimetervennootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A.						
Intervest Tilburg 1 bv	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL857541122B01	100%			
Intervest Raamsdonksveer 1 bv	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL857780001B01	100%			
Totaal minderheidsbelangen					0	0

Als gevolg van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille van Intervest in Nederland is in het eerste semester van 2017 Intervest Nederland Coöperatief U.A. opgericht. Intervest Tilburg 1 bv en Intervest Raamsdonksveer 1 bv zijn perimetervennootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A. en houden het vastgoed aan.

Toelichting 23. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

in duizenden €	2017	2016
Excl. BTW		
Bezoldiging van de commissaris	66	65
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
Andere controleopdrachten	19	4
Belastingadviesopdrachten	5	8
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	90	77

Toelichting 24. Voorwaardelijke verplichtingen

Betwiste belastingaanslagen

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit taks). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van onroerend goed wordt dus geen enkele vennootschapsbelasting betaald. Het tarief van deze exit taks bedraagt sinds 1 januari 2005 16,995% (16,5% + 3% crisisbelasting).

Volgens de fiscale wetgeving dient de belastbare grondslag berekend te worden als het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de (fiscale) boekwaarde. De Minister van Financiën heeft via een omzendbrief (dd. 23 december 2004) beslist dat er bij de bepaling van de werkelijke waarde geen rekening dient gehouden te worden met de overdrachtskosten verbonden aan de transactie, maar stipuleert wel dat effectiseringspremies onderhevig blijven aan vennootschapsbelasting. Belastingaanslagen op basis van een effectiseringspremie zouden dus wel verschuldigd zijn. Intervest betwist deze interpretatie en heeft dienaangaande nog bezwaarschriften lopen ten bedrage van circa € 4 miljoen.

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

Op 2 april 2010 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg in Leuven in een rechtszaak tussen een andere Belgische openbare GVV (toen vastgoedbevak) en de Belgische Staat aangaande deze problematiek, geoordeeld dat er geen reden is "waarom de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op datum van de erkenning als vastgoedbevak door de Financial Markets and Services Authority (FSMA) niet lager zou kunnen zijn dan de prijs van de aandelen die aan het publiek werden aangeboden".

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

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

In 2013 heeft de fiscale overheid een van de bezwaarschriften afgewezen en heeft Intervest een verzoekschrift voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen ingediend. Bij vonnis van 3 april 2015 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg Intervest in het ongelijk gesteld. Tegen dit vonnis is door de vennootschap beroep aangetekend waarbij het Hof van Beroep in haar arrest dd. 25 april 2017 het beroep van Intervest Offices & Warehouses evenwel ongegrond heeft verklaard en het bestreden vonnis dd. 3 april 2015 heeft bevestigd. Het Arrest werd op 10 november 2017 betekend. Intervest Offices & Warehouses heeft op 29 januari 2018 cassatie beroep aangetekend tegen voormeld Arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017.

De afhandeling van de andere bezwaarschriften is voorlopig opgeschort.

Voorwaardelijke verplichtingen

Intervest heeft in het kader van haar nieuwbouwprojecten en uitbreidingen voor circa € 8 miljoen investeringsverplichtingen. Het betreft investeringsuitgaven die zijn afgesloten maar op balansdatum nog niet zijn uitgevoerd.

Toelichting 25. Gebeurtenissen na balansdatum

Op 16 februari 2018 vernam Intervest via de pers de intentie van Medtronic om haar logistieke vestiging in Oplabbeek te sluiten. Op heden werd geen enkel formeel initiatief vanwege Medtronic genomen en blijft de bestaande terbeschikkingstellingsovereenkomst van kracht. De jaarhuur van Medtronic vertegenwoordigt 4,7% van de totale contractuele huurinkomsten van Intervest. Het contract heeft een eerste opzegmogelijkheid per 31 augustus 2022.

7. Verslag van de commissaris¹

Deloitte.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2017

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Intervest Offices & Warehouses NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van uw vennootschap (de "vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 27 april 2016, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht uitgevoerd gedurende 17 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2017 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, de componenten van het nettoresultaat en het geconsolideerde kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatievervalsing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 679 418 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 21 186 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 december 2017 alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

¹ De commissaris heeft ingestemd met de opneming van hun verslag in dit Jaarverslag. De informatie is correct weergegeven en, voorzover Intervest weet en heeft kunnen opmaken uit door de commissaris gepubliceerde informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2017

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
<p>1. Waardering van vastgoedbeleggingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (662 539 (000) EUR) vertegenwoordigen 98% procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2017. Veranderingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen. • De vastgoedportefeuille omvat voltooide investeringen en vastgoed in aanbouw. • Acquisities en desinvesteringen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijke significante transacties. • De Groep gebruikt professioneel gekwalificeerde externe taxateurs om de vastgoedportefeuille elk kwartaal te waarderen aan reële waarde. De taxateurs worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming volgens de professionele taxatienormen van het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'). De taxateurs die door de Groep worden gebruikt, hebben aanzienlijke ervaring in de markten waarin de Groep actief is. • De portefeuille wordt gewaardeerd op basis van de beleggingsmethode voor vastgoedbeleggingen. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te ronden, samen met een resterende voorziening voor risico's. De belangrijkste input voor de waarderingsoefening zijn de rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille. • Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs. 	<ul style="list-style-type: none"> • We hebben de interne beheersingmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van controles rond vastgoedbeleggingen getest. • We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de externe taxateurs beoordeeld. • We analyseerden en beoordeelden het waarderingsproces, de prestaties van de portefeuille en belangrijke aannames en kritische assumpties, waaronder bezettingsgraden, rendementen en mijlpalen in de ontwikkeling. • We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het rendement. • Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke taxateurs werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, essentiële huurkarakteristieken en bezettingsgraad. • We hebben de bedragen uit de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten. • Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op acquisities en desinvesteringen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie over de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties. • Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2017

Verwijzing naar toelichtingen

We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen: Toelichting 2 Grondslagen voor de financiële verslaggeving en Toelichting 13 Vaste activa.

2. Waardering van financiële instrumenten

- De Groep maakt gebruik van financiële instrumenten die aan reële waarde worden gewaardeerd. Intervest Offices & Warehouses NV maakt gebruik van derivatencontracten om renterisico's af te dekken. De reële waarde van deze derivaten bedraagt -1 841 (000) EUR op 31 december 2017 in vergelijking met een reële waarde van -2 960 (000) EUR op 31 december 2016.
- Derivatentransacties kunnen een complex karakter hebben en hun waardering kan worden beïnvloed door een groot aantal variabelen.
- Accurate toelichtingen over het gebruik van afgeleide financiële instrumenten zijn relevant voor de lezer van de geconsolideerde jaarrekening.
- Een kernpunt van onze controle is daarom gerelateerd aan de waardering van deze afgeleide financiële instrumenten.

Verwijzing naar toelichtingen

We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen: Toelichting 2 Grondslagen voor de financiële verslaggeving en Toelichting 18 Financiële instrumenten.

- We hebben de controles die relevant zijn voor de waardering van financiële instrumenten geïdentificeerd en we hebben het ontwerp en de implementatie van controles op financiële instrumenten met derivaten getest.
- We hebben de volledigheid van de afgeleide financiële instrumenten gevalideerd door het verkrijgen van confirmaties van alle banken waarmee Intervest Offices & Warehouses NV samenwerkt voor dit soort transacties.
- We hebben de 'marked-to-market'-waarden zoals berekend door de banken aangesloten met de financiële staten.
- We hebben Deloitte's interne waarderingsdeskundigen ingeschakeld om onafhankelijk de waardering van een steekproef van afgeleide financiële instrumenten te testen op basis van hun contractvoorwaarden.
- Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen over afgeleide financiële instrumenten beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de geconsolideerde jaarrekening

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

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2017

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2017

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

*
* *

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport na te gaan alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening overeen met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Wij hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2017

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Zaventem, 8 maart 2018

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

8. Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses nv

De enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het GVV-KB van 13 juli 2014. De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv zal, samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de vennootschap (www.intervest.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

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

8.1. Resultatenrekening

in duizenden €	2017	2016
Huurinkomsten	42.540	44.930
Met verhuur verbonden kosten	-103	-164
NETTOHUURRESULTAAT	42.437	44.766
Recuperatie van vastgoedkosten	881	700
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12.852	7.873
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling	-375	-412
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-12.852	-7.873
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	116	215
VASTGOEDRESULTAAT	43.059	45.269
Technische kosten	-1.322	-1.093
Commerciële kosten	-252	-336
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-634	-475
Beheerskosten van het vastgoed	-3.470	-2.978
Andere vastgoedkosten	-399	-301
Vastgoedkosten	-6.077	-5.183
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	36.982	40.086
Algemene kosten	-2.655	-2.218
Andere operationele opbrengsten en kosten	-5	87
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	34.322	37.955
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-12.798
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.819	2.424
Ander portefeuilleresultaat	103	368
OPERATIONEEL RESULTAAT	26.606	27.949

in duizenden €	2017	2016
OPERATIONEEL RESULTAAT	26.606	27.949
Financiële opbrengsten	597	419
Netto-interestkosten	-7.621	-9.327
Andere financiële kosten	-5	-10
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.119	1.547
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	628	55
Financieel resultaat	-5.282	-7.316
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	21.324	20.633
Belastingen	-138	-51
NETTORESULTAAT	21.186	20.582
Toelichting:		
EPRA resultaat	27.430	29.044
Portefeuilleresultaat	-7.363	-10.009
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.119	1.547

RESULTAAT PER AANDEEL	2017	2016
Aantal aandelen op jaareinde	18.405.624	16.784.521
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.740.407	16.784.521
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17.409.850	16.784.521
Nettoresultaat (€)	1,22	1,23
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,22	1,23
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	1,58	1,73
EPRA resultaat op basis van aantal dividendgerechtigde aandelen (€)	1,55	1,73

8.2. Globaalresultaat

in duizenden €	2017	2016
NETTORESULTAAT	21.186	20.582
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
GLOBAALRESULTAAT	21.186	20.582

8.3. Balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2017	31.12.2016
VASTE ACTIVA		659.212	608.223
Immateriële vaste activa		501	331
Vastgoedbeleggingen	8.6	629.632	602.136
Andere materiële vaste activa		578	702
Financiële vaste activa	8.6	28.488	5.041
Handelsvorderingen en andere vaste activa		13	13
VLOTTENDE ACTIVA		19.614	16.865
Handelsvorderingen		9.575	6.601
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		7.790	7.989
Kas en kasequivalenten		501	411
Overlopende rekeningen		1.748	1.864
TOTAAL ACTIVA		678.826	625.088
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €		31.12.2017	31.12.2016
EIGEN VERMOGEN		359.366	326.085
Kapitaal		167.720	152.948
Uitgiftepremies		111.642	90.821
Reserves		58.818	61.734
Nettoresultaat van het boekjaar		21.186	20.582
VERPLICHTINGEN		319.460	299.003
Langlopende verplichtingen		255.392	223.953
Langlopende financiële schulden		252.371	219.703
<i>Kredietinstellingen</i>		192.675	160.142
<i>Obligatielening</i>		59.696	59.561
Andere langlopende financiële verplichtingen		2.020	3.330
Andere langlopende verplichtingen		1.001	920
Kortlopende verplichtingen		64.068	75.050
Kortlopende financiële schulden		46.805	62.012
<i>Kredietinstellingen</i>		46.805	62.012
Andere kortlopende financiële verplichtingen		3	13
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		2.136	2.655
Andere kortlopende verplichtingen		217	232
Overlopende rekeningen		14.907	10.138
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		678.826	625.088
SCHULDGRAAD in %		31.12.2017	31.12.2016
Schuldgraad (max. 65%)		44,6%	45,7%
NETTOWAARDE PER AANDEEL in €		31.12.2017	31.12.2016
Nettowaarde (reële waarde)		19,52	19,43
Nettowaarde (investeringswaarde)		20,35	20,36
Nettoactiefwaarde EPRA		19,62	19,60

8.4. Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk I van de Bijlage C van het GVV-KB van 13 juli 2014)

in duizenden €	2017	2016
A. NETTORESULTAAT	21.186	20.582
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	3.651	2.916
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde* van vastgoed (-/+):		
• Boekjaar	4.985	-3.194
• Vorige boekjaren	0	5.384
• Realisatie vastgoed	0	13.790
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen (-/+)	2.378	-587
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (-)	-1.119	-1.547
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0	-5.384
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	-2.593	-5.546
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB	0	0
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C	24.837	23.498

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

8.5. Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

In duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves		
			Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
				Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde*
Balans op 31 december 2015	147.980	84.220	90	73.695	-15.015
Globaalresultaat 2016					
Overboekingen door resultaatverdeling 2015:					
<ul style="list-style-type: none"> Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed 				-5.872	
<ul style="list-style-type: none"> Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen 					138
<ul style="list-style-type: none"> Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding 					
<ul style="list-style-type: none"> Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren 					
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2015	4.968	6.601			
Fusie met perimetervenootschap Stockage Industriel nv				1.033	-763
Dividenden boekjaar 2015					
Balans op 31 december 2016	152.948	90.821	90	68.856	-15.640
Globaalresultaat 2017					
Overboekingen door resultaatverdeling 2016:					
<ul style="list-style-type: none"> Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed 				-15.980	
<ul style="list-style-type: none"> Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen 					587
<ul style="list-style-type: none"> Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding 					
<ul style="list-style-type: none"> Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren 					
<ul style="list-style-type: none"> Toevoeging aan de andere reserves 					
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot (5 mei 2017)	1.969	3.181			
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel (5 mei 2017)	2.906	4.694			
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2016	3.835	5.238			
Dividenden boekjaar 2016					
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik (22 december 2017)	6.062	7.708			
Balans op 31 december 2017	167.720	111.642	90	52.876	-15.053

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

	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	-5.066	427	9.419	63.550	25.954	321.704
					20.582	20.582
				-5.872	5.872	0
				138	-138	0
	558			558	-558	0
			3.361	3.361	-3.361	0
						11.569
			-270	0		0
					-27.769	-27.769
	-4.508	427	12.510	61.734	20.582	326.085
					21.186	21.186
				-15.980	15.980	0
				587	-587	0
	1.547			1.547	-1.547	0
			5.546	5.546	-5.546	0
		5.384		5.384	-5.384	0
						5.150
						7.600
						9.073
					-23.498	-23.498
						13.770
	-2.961	5.811	18.056	58.818	21.186	359.366

8.6. Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

Bewegingen van het aantal aandelen

	2017	2016
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	16.784.521	16.239.350
Aantal uitgegeven aandelen naar aanleiding van inbreng Aarschot op 5 mei 2017	216.114	0
Aantal uitgegeven aandelen naar aanleiding van inbreng Oevel op 5 mei 2017	318.925	0
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend op 22 mei 2017	420.847	545.171
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.740.407	16.784.521
Aantal uitgegeven aandelen naar aanleiding van inbreng van vastgoed gelegen in Zellik op 22 december 2017 (dividendgerechtigd vanaf boekjaar 2018)	665.217	0
Aantal aandelen op jaareinde	18.405.624	16.784.521
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-995.774	0
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17.409.850	16.784.521

De aandelen uitgegeven naar aanleiding van de inbreng van Zellik op 22 december 2017 werden uitgegeven zonder coupon 19 en werden pas dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2018. Bijgevolg is het aantal dividendgerechtigde aandelen per 31 december 2017 afwijkend van het aantal aandelen op jaareinde.

Vastgoedbeleggingen

in duizenden €

	2017			2016		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
Balans op 1 januari	293.118	309.018	602.136	317.563	277.518	595.081
• Fusie met Stockage Industriel nv op 17 februari 2016	0	0	0		30.527	30.527
• Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	27.985	27.985	7.319	0	7.319
• Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	878	6.452	7.330	3.824	2.678	6.502
• Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	-34.234	-5.484	-39.718
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.446	-9.265	-7.819	-1.354	3.779	2.425
Balans op 31 december	295.442	334.190	629.632	293.118	309.018	602.136
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	302.828	342.545	645.373	300.446	316.743	617.189

De vastgoedbeleggingen bestaan uit:

in duizenden €	2017	2016
Vastgoed bestemd voor verhuring	627.949	599.074
Andere: grondreserves	1.683	3.062
Totaal vastgoedbeleggingen	629.632	602.136

Intervest heeft op 31 december 2017 geen projectontwikkelingen noch activa voor eigen gebruik, met uitzondering van de ruimte in Greenhouse Antwerp waar de maatschappelijke zetel van Intervest gevestigd is. Conform IAS 40.10 wordt deze ruimte opgenomen als een vastgoedbelegging. Voor de verdere verklaring van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar Toelichting 9.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest is in 2017 toegenomen met € 27 miljoen en bedraagt op 31 december 2017 € 630 miljoen (€ 602 miljoen op 31 december 2016).

De reële waarde van de logistieke portefeuille is in 2017 toegenomen met circa € 25 miljoen of 8% door € 28 miljoen acquisities van drie logistieke gebouwen, € 6 miljoen door investeringen en uitbreidingen in de bestaande logistieke portefeuille en € -9 miljoen door de afname van de reële waarde van de bestaande portefeuille voornamelijk door de toekomstige verwachte leegstandsperiode in Puurs en de wijziging van de huursituatie in Wommelgem.

De reële waarde van de kantorenportefeuille is in 2017 toegenomen met circa € 2 miljoen of 1% voornamelijk door investeringen en uitbreidingen in Greenhouse BXL. De reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille is in 2017 stabiel gebleven.

Op jaareinde 2017 heeft de vennootschap op haar site Herentals Logistics 3 een resterend grondreserve van circa 8.000 m² die een bijkomende uitbreidingsmogelijkheid voor een extra magazijn biedt. Deze grondreserve wordt gewaardeerd als bouwrijp terrein.

Op 31 december 2017 zijn er geen vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaken van hypothecaire zekerheden die werden verstrekt in het kader van opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen. Voor de beschrijving van de wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld op het logistiek pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat wordt verwezen naar Toelichting 24.

Financiële vaste activa

	2017	2016
Deelneming Aartselaar Business center	-350	-288
Deelneming Mechelen Research Park	1.921	1.865
Deelneming Mechelen Business Center	2.974	3.081
Deelneming Intervest Nederland Coöperatief U.A.	7.783	0
Reële waarde financiële derivaten	182	383
Vorderingen op verbonden ondernemingen	15.978	0
Totaal financiële vaste activa	28.488	5.041

De financiële vaste activa bevatten op 31 december 2017 de waarde van de deelnemingen in de perime-tervennootschappen op het einde van het boekjaar, de reële waarde van een financieel derivaat (floor) en de vordering op Intervest Nederland Coöperatief U.A.

De vorderingen op verbonden ondernemingen omvatten intragroepsleningen, ontstaan ter financiering van de verwervingen van het vastgoed gelegen in Tilburg en Raamsdonksveer.

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

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

in duizenden €	2017	2016
Nettoresultaat	21.186	20.582
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	350	274
• Waardeverminderingen	36	136
• Terugnemingen van waardeverminderingen	-54	0
• Andere niet-monetaire bestanddelen	-1.472	889
• Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	12.798
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.819	-2.425
Gecorrigeerd resultaat (A)	27.865	32.254
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden* op vastgoed	0	-14.378
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	-14.378
Totaal (A + B) x 80%	22.292	14.301
Schuldvermindering (-)	0	-22.453
Uitkeringsplicht	22.292	0

* Meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten.

Intervest heeft voor boekjaar 2017 een minimale uitkeringsplicht van € 22,3 miljoen.

Berekening van het resultaat per aandeel

	2017	2016
Nettoresultaat (€ 000)	21.186	20.582
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17.409.850	16.784.521
Nettoresultaat per aandeel (€)	1,22	1,23
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (€)	1,22	1,23
EPRA resultaat (€ 000)	27.430	29.044
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17.409.850	16.784.521
EPRA resultaat per aandeel (€)	1,58	1,73

Voorgesteld dividend per aandeel

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar 2017 een brutodividend aangeboden worden van € 1,40 per aandeel net zoals voor boekjaar 2016. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 6,2% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2017 (€ 22,49).

	2017	2016
EPRA resultaat per aandeel (€) op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	1,58	1,73
EPRA resultaat per dividendgerechtigd aandeel (€)	1,55	1,73
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig EPRA resultaat (%)	91%	81%
Brutodividend per aandeel (€)	1,40	1,40
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	24.837	23.498

Na afsluiting van het boekjaar is deze dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 25 april 2018. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

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

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

in duizenden €	2017	2016
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	167.720	152.948
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	111.642	90.821
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	37.823	53.216
<i>Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed</i>	52.876	68.856
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-15.053	-15.640
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-2.961	-4.508
Wettelijke reserves	90	90
Resultaatverdeling dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*	-4.985	-2.190
<i>Boekjaar</i>	-4.985	3.194
<i>Vorige boekjaren</i>	0	-5.384
Variaties in de reële waarde** van vastgoedbeleggingen tgv realisatie van vastgoedbeleggingen	0	-13.791
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-2.378	587
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.119	1.547
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	308.070	278.720
Eigen vermogen enkelvoudig	359.366	326.085
Geplande dividenduitkering	24.837	23.498
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.740.407	16.784.521
Brutodividend per aandeel (€)	1,40	1,40
Eigen vermogen na dividenduitkering	334.529	302.587
Overblijvende reserve na uitkering	26.459	23.867

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

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

Voor het boekjaar 2017 wordt € 1,40 per aandeel uitgekeerd. De overblijvende reserve na uitkering kent een toename met € 2,6 miljoen ten opzichte van het vorig boekjaar.





INVESTEREN IN *INSPIRERENDE,* *INNOVATIEVE* EN *UNIEKE* KANTOOR- OMGEVINGEN

“Een volledig uitgerust
kantoor, alles inbegrepen:
allerlei diensten, meubilair en
nutsvoorzieningen.
Ik kon meteen aan de slag.”

Cédric Clybouw - vastgoedmakelaar/bemiddelaar

Algemene inlichtingen

1. Identificatie
2. Uittreksel uit de statuten
3. Commissaris
4. Liquidity provider
5. Vastgoeddeskundigen
6. Vastgoedbeheerders
7. GVV — Wettelijk kader
8. GVV — Fiscaal stelsel
9. Fiscaal stelsel in Nederland
10. Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2015 en 2016
11. Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarverslag



1. Identificatie

Naam

Intervest Offices & Warehouses nv is een openbare GVV naar Belgisch recht.

De naam van de vennootschap is op 27 oktober 2011 gewijzigd van "Intervest Offices" in "Intervest Offices & Warehouses".

In het Jaarverslag 2017 wordt Intervest Offices & Warehouses ingekort tot 'Intervest' om de vennootschap aan te duiden.

Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen-Berchem.

Telefonisch bereikbaar op het nummer 03/287 67 67.

Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen)

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

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

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

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

Bij akte, verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, met tussenkomst van Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel, verleden op 29 juni 2001 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2001 onder nummer BBS 20010724-935, is de rechtsvorm omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap en is de naam gewijzigd in "Intervest Offices". Op 27 oktober 2011 is bij akte verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 21 november 2011 onder nummer 2011-11-21/O174565, de naam gewijzigd in "Intervest Offices & Warehouses".

De statuten zijn gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric De Bie op 27 oktober 2014, bekend gemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2014-11-14/O207173 waarbij het maatschappelijk doel werd gewijzigd daar de vennootschap een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is geworden zoals bedoeld in artikel 2, 2° van de GVV-Wet (en dus niet langer een openbare vastgoedbevak is) en waarbij tevens andere wijzigingen aan de statuten zijn doorgevoerd om te verwijzen naar de GVV-Wet in plaats van naar de vastgoedbevakwetgeving.

Op 15 maart 1999 werd Intervest Offices erkend als "openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort "vastgoedbevak naar Belgisch recht". Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (de "AIFMD-wet")¹, heeft de vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de GVV-Wet, aan te vragen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft de vennootschap op 17 juli 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA. Vervolgens werd de vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap vergund op 9 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de vennootschap en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet. Op 27 oktober 2014 tenslotte heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met 99,99% van de stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend,

¹ De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, "alternative investment funds managers", zodat deze richtlijn de "AIFMD-richtlijn" wordt genoemd en dat deze wet de "AIFMD-wet" wordt genoemd).

en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijzing door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet Intervest vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is de vennootschap niet langer onderworpen aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, maar bestaat de toepasselijke regelgeving sinds 27 oktober 2014 uit de GVV-Wet en het GVV-KB.

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd bij besluit van 22 december 2017, vastgesteld bij akte verleden door notaris Eric De Bie en neergelegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen voor bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2018-01-18/OO12998, waarbij de raad van bestuur het kapitaal heeft verhoogd door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal.

De vennootschap is ingeschreven bij de Financial Services and Markets Authority (FSMA).

De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

Inzage documenten

- De statuten van Intervest liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen en op de maatschappelijke zetel.
- De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België.
- De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.
- Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website www.intervest.be.

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten

4.1. De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

- om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,
- binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet.

Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:

- onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;*
- aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;*
- optierechten op vastgoed;*
- aandelen van openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;*
- rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*
- aandelen van openbare vastgoedbevaks;*
- rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;*
- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;*
- aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder*

- het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);*
- X. *vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.*

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verwerft en vervreemdt de vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of "property manager" van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

- oefent de vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;
- onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;

- heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

4.2. De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversificeerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4. In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;
- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 43 van de GVV-Wet;
- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een perimtervennootschap van de vennootschap in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

4.5. De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van gereglementeerde vastgoedvennootschap, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

2. Uittreksel uit de statuten¹

Kapitaal - Aandelen

Artikel 7 — Toegestaan kapitaal

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van (i) € 152.947.620,35, (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, en (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wet) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft; en (ii) € 30.589.524,07, voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïsoleerd en goedgekeurd in punt (i) hierboven; en dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering. Deze machtiging kan worden hernieuwd.

De raad van bestuur is gemachtigd om het kapitaal te verhogen door inbreng in geld of in natura, desgevallend door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, of door de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, mits naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, door deze statuten en door de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze machtiging heeft slechts betrekking op het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en niet op de uitgiftepremie.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daar anders over zou beslissen.

Artikel 8 — Aard van de aandelen

De aandelen zijn op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten. Op de maatschappelijke zetel wordt een register bijgehouden van de aandelen op naam, waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen. Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten worden in voormeld register ingeschreven.

De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk en op hun kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen en omgekeerd.

Artikel 11 — Transparantieregeling

Overeenkomstig de wettelijke voorschriften ter zake is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwerft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Financial Services and Markets Authority (FSMA) kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten vijf procent (5%) of een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt.

Naast de in vorige paragraaf vermelde wettelijke drempels voorziet de vennootschap tevens in een statutaire drempel van drie procent (3%).

De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen, wanneer ingevolge deze overdracht het aantal stemrechten stijgt boven of daalt onder de drempels bepaald in de eerste of tweede alinea.

Bestuur en vertegenwoordiging

Artikel 12 — Benoeming - ontslag - vacature

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur van minstens drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Ingeval een of meer plaatsen van bestuurders openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

¹ Deze artikels zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten.

De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap en op www.intervest.be.

Overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 13 van de GVV-Wet, wordt de raad van bestuur van de vennootschap zo samengesteld dat de vennootschap conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd.

Er dienen minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennoetschappen te zetelen in de raad van bestuur van de vennootschap.

De effectieve leiding van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap moet worden toevertrouwd aan ten minste twee personen.

Alle bestuurders moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken, zoals bepaald in artikel 14 §1 van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in het artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden.

De leden van de raad van bestuur en de personen belast met de effectieve leiding dienen te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

Onverminderd de overgangsbepalingen zoals voorzien in artikel 38, zijn de leden van de raad van bestuur en de personen belast met de effectieve leiding uitsluitend natuurlijke personen.

Artikel 15 — Overdracht van bevoegdheden

De raad van bestuur kan bij toepassing van artikel 524bis van het Wetboek van Vennoetschappen een directiecomité samenstellen waarvan de leden gekozen worden binnen of buiten de raad. De over te dragen bevoegdheden aan het directiecomité zijn alle bestuursbevoegdheden met uitzondering van de bestuursbevoegdheden die betrekking kunnen hebben op het algemeen beleid van de vennootschap, op handelingen die op grond van wettelijke bepalingen aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op handelingen en verrichtingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennoetschappen. Wanneer een directiecomité is aangesteld is de raad van bestuur belast met het toezicht op dit comité.

De raad van bestuur bepaalt de voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het directiecomité, hun ontslag, hun bezoldiging, hun eventuele ontslagvergoeding, de duur van hun opdracht en de werkwijze.

Indien een directiecomité werd aangesteld, kan enkel deze het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

Indien geen directiecomité werd aangesteld, kan de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren zoals voorzien in artikel 13, vierde lid van de huidige statuten.

De raad, het directiecomité evenals de gedelegeerd bestuurders belast met het dagelijks bestuur binnen het kader van dit dagelijks bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen, binnen hun respectieve bevoegdheden.

De raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennoetschappen.

Onverminderd de overgangsbepalingen zoals voorzien in artikel 38, zijn de leden van het directiecomité uitsluitend natuurlijke personen en dienen zij te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

Artikel 17 — Belangenconflicten

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien in de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet en in het Wetboek van Vennoetschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.

Artikel 18 — Controle

De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd door de algemene vergadering onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een vernieuwbare termijn van drie jaar. De bezoldiging van de commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming door de algemene vergadering vastgesteld.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certifiëren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap.

De opdracht van commissaris mag enkel worden toevertrouwd aan één of meer erkende revisoren of één of meer revisorenvennoetschappen die door de FSMA zijn erkend. Voor de aanstelling van commissarissen bij de vennootschap is de voorafgaande instemming van de FSMA vereist. Deze instemming is ook vereist voor de hernieuwing van een opdracht.

Algemene vergadering

Artikel 19 — Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de laatste woensdag van de maand april om zestien uur dertig.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die geen wijziging van de statuten inhoudt. Te allen tijde kan ook een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van de notaris.

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

Artikel 22 — Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering van de vennootschap. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per

gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

Artikel 26 — Stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

Maatschappelijke bescheiden winstverdeling

Artikel 30 — Bestemming van de winst

Bij toepassing van artikel 45, 2° van de GVV-Wet verdeelt de vennootschap als kapitaal jaarlijks minstens 80% van het resultaat zoals gedefinieerd krachtens de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. Deze verplichting doet evenwel geen afbreuk aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen.

3. Commissaris

Op 27 april 2016 is Deloitte Bedrijfsrevisoren, bv onder de vorm van een CVBA, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck met IBR lidmaatschap A01529, met kantoor te 1930 Zaventem, Luchthaven Nationaal 1 J, herbenoemd als commissaris van Intervest voor de boekjaren 2016, 2017 en 2018. Het mandaat van de commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering in 2019.

De vergoeding van de commissaris wordt bepaald op basis van marktconforme tarieven en onafhankelijk van Intervest conform de deontologie en de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en in overeenstemming met de toepasselijke bepalingen met betrekking tot de onafhankelijkheid van de commissaris omschreven in het Wetboek van Vennootschappen.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 66.000 (excl. BTW) voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2017 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

4. Liquidity provider

In 2003 is met ING Bank, Marnixlaan 24, 1000 Brussel een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De vergoeding hiervoor is vastgesteld op een vast bedrag van € 15.000 per jaar.

5. Vastgoeddeskundigen

De vastgoeddeskundigen van de vastgoedvennootschap zijn op 31 december 2017:

- Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Fouad Ben Tato en Kris Peetermans. Zij waarden de kantorenportefeuille. De vergoeding voor boekjaar 2017 bedraagt € 71.258 (exclusief BTW).
- CBRE Valuation Services BVBA, met adres Avenue Lloyd George 7, 1000 Brussels, vertegenwoordigd door Pieter Paepen en Kevin Van de Velde. Zij waarden het logistiek vastgoed. De vergoeding voor boekjaar 2017 bedraagt € 40.250 (exclusief BTW)
- CBRE Valuation Advisory, met adres Symphony Offices - Gustav Mahlerlaan 405, 1082 MK Amsterdam vertegenwoordigd door H.W.B. Knol en W.F.A. Rodermond. Zij waarden het vastgoed in Nederland. De vergoeding voor boekjaar 2017 bedraagt € 6.000 (exclusief BTW)

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap hebben op 21 december 2017 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist in het kader van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt van de Nieuwe Aandelen.

Conform de GVV-Wet waarden zij vier maal per jaar de portefeuille. De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen staan los van de waarde van het vastgoed en zijn gebaseerd op een jaarlijks vast bedrag per gebouw.

6. Vastgoedbeheerders

Intervest oefent haar activiteiten zelf uit en delegeert de uitoefening niet aan een derde, met uitzondering van het facility management van Mechelen Campus dat wordt beheerd door de externe beheerder Quares Property and Facility Management nv. Dit facility management staat weliswaar onder het toezicht van de coo van Intervest en vanaf maart 2017 van de technische afdeling, die de nodige interne controles heeft ingebouwd.

7. GVV — wettelijk kader

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB) ten einde publieke investeringen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT – USA), de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI – Nederland), de Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC – Frankrijk) en de REIT in het Verenigd Koninkrijk en Duitsland.

De GVV is als publieke vastgoedvennootschap met een apart REIT statuut onderworpen aan een strikte wetgeving met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financiers. Het statuut geeft zowel financiers als privébeleggers de mogelijkheid om op een gebalanceerde, kostenefficiënte en fiscaaltransparante manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

De bedoeling van de wetgever is dat een GVV een optimale transparantie van de vastgoedbeleggingen garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de aandeelhouder een hele reeks voordelen geniet.

De GVV staat onder controle van de Financial Services and Markets Authority (FSMA) en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.200.000
- vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen
- verplicht beursgenoteerd met een verplichte spreiding van minstens 30% van de aandelen in het publiek
- de openbare GVV heeft tot uitsluitend doel (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en, (b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet; de GVV heeft aldus geen statutair verankerd beleggingsbeleid, maar ontwikkelt een strategie, waarbij haar activiteiten zich over de hele waardenketen van de vastgoedsector kunnen uitstrekken
- beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheek
- een schuldgraad beperkt tot 65% van de totale activa; indien de schuldgraad 50% overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het geval van een door de FSMA toegestane afwijking op

- grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33 %
- de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80% overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de vennootschap
- strenge regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen investeren in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormen, behoudens uitzonderingen
- een GVV mag zich niet engageren in “ontwikkelingsactiviteiten” tenzij occasioneel; dit betekent dat een GVV zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- de mogelijkheid om perimervennootschappen op te richten, die de vorm kunnen aannemen van een “institutionele GVV”, waarin de openbare GVV rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het maatschappelijk kapitaal aanhoudt, dit om specifieke projecten te kunnen verwezenlijken met een derde, en waarvan de financiële instrumenten enkel door volgende personen aangehouden mogen worden: (i) in aanmerking komende beleggers, of (ii) natuurlijke personen, op voorwaarde dat het minimale bedrag van de inschrijving of van de prijs of tegenprestatie in hoofde van de verkrijger door de Koning is bepaald bij besluit genomen op advies van de FSMA, en voor zover de inschrijving of de overdracht overeenkomstig voornoemde regels gebeurt, die in beide gevallen voor eigen rekening handelen, en waarvan de effecten enkel door dergelijke beleggers mogen worden verworven
- ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen zetelen in de raad van bestuur
- de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare GVV of haar dochters uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde EPRA resultaat.

Deze regels hebben als doel het risico voor de aandeelhouders te beperken.

8. GVV — fiscaal stelsel

Met de GVV-Wet heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's.

Een GVV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, doch slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (1) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de operationele uitgaven en financiële lasten) zijn dus vrijgesteld van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het bedrag van de verplichte dividenduitkering conform artikel 13 §1 van het GVV-KB en Hoofdstuk III van bijlage C van het GVV-KB uitgekeerd wordt. Daarnaast kan de GVV worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

De roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV is vanaf 1 januari 2017 gelijk aan 30%, af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Deze roerende voorheffing is bevrijdend voor particulieren die inwoner van België zijn.

Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV of een deel van haar onroerend vermogen afsplitst met overdracht naar een GVV of inbrengt in een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (de zogenaamde exit taks) van 16,995% (16,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op verworpen uitgaven en abnormale voordelen.

De exit-taks wordt vanaf aanslagjaar 2019 gebracht op 12,5%, maar wordt weer verhoogd vanaf aanslagjaar 2021 tot 15%. Ingevolge de aanvullende crisisbijdrage bedraagt dit tarief vanaf aanslagjaar 2019 12,75%.

Deze exit taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenschappelijk belastingregime te verlaten. Fiscaal wordt deze overgang behandeld als een (gedeeltelijke) verdeling van het maatschappelijk vermogen door de vennootschap aan de

GVV. Bij een verdeling van het maatschappelijk vermogen moet een vennootschap het positieve verschil tussen de uitkeringen in geld, in effecten of in enige andere vorm, en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal (met andere woorden de meerwaarde die in de vennootschap aanwezig is) behandelen als een dividend.

Het Wetboek Inkomstenbelastingen stelt dat de uitgekeerde som gelijk is aan de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op de datum waarop deze verrichting heeft plaatsgevonden (art. 210, §2 W.I.B. 1992). Het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal wordt gelijkgesteld met een uitgekeerd dividend. Van dat verschil mogen de reeds belaste reserves afgetrokken worden. Wat daarna overblijft, vormt aldus in de regel de belastbare basis die onderhevig is aan het tarief van 16,995%.

De exit taks wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie op praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de openbare GVV conform IAS 40.

Weliswaar is de fiscus wel nog steeds van oordeel (zie punt 3 van de omzendbrief van 23 december 2004) dat de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op datum van de erkenning als GVV niet lager kan liggen dan een bedrag dat overeenstemt met de waarde van het maatschappelijk vermogen zoals dat zou bepaald zijn in vergelijking met de waarde van de uitgeven aandelen of de prijs van de aandelen die werden verworven of aangeboden aan het publiek, verminderd met de registratierechten en BTW die in de vastgoedsschattingverslagen zijn opgenomen. Bedoeling is de zogenaamde effectiseringspremie in de belastbare basis van de exit taks op te nemen. De effectiseringspremie is de premie die beleggers in de GVV bereid zijn te betalen bovenop het netto-actief die de verwachte meerwaarde weerspiegelt die voortvloeit uit de erkenning van de GVV door de FSMA. Zoals nader omschreven in Toelichting 24 van het Financieel verslag betwist Intervest deze interpretatie.

9. Fiscaal stelsel in Nederland

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Intervest op 28 april 2017 een Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag opgericht genaamd Intervest Nederland Coöperatief U.A. Intervest heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in Nederlandse bv's. Deze entiteiten vormen samen met Intervest Nederland Coöperatief U.A. een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting en omzetbelasting.

Voormelde Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag genaamd Intervest Nederland Coöperatief U.A. alsook de Nederlandse bv's zijn onderworpen aan vennootschapsbelasting (20%/25%) als binnenlandse belastingplichtigen. Winstuitkeringen van de Nederlandse bv's aan de Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag zijn niet belast omdat zij onder de deelnemingsvrijstelling vallen.

10. Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2015 en 2016

- Geconsolideerde jaarrekeningen 2015: p. 169 tot p. 220 van het jaarlijks financieel verslag 2015
- Beheersverslag over 2015: p. 41 tot p. 167 van het jaarlijks financieel verslag 2015
- Commissarisverslag over 2015: p. 221 tot p. 223 van het jaarlijks financieel verslag 2015
- Kerncijfers 2015: p. 25 tot p. 33
- Geconsolideerde jaarrekeningen 2016: p. 198 tot p. 249 van het jaarlijks financieel verslag 2016
- Beheersverslag over 2016: p. 40 tot p. 195 van het jaarlijks financieel verslag 2016
- Commissarisverslag over 2016: p. 250 tot p. 251 van het jaarlijks financieel verslag 2016
- Kerncijfers 2016: p. 22 tot p. 31

VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE INHOUD VAN HET JAARVERSLAG

Overeenkomstig artikel 13, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Jean-Pierre Blumberg (voorzitter), Marleen Willekens, Chris Peeters, Jacqueline de Rijk - Heeren, Johan Buijs en Gunther Gielen, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

- a. de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Offices & Warehouses nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b. het jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de jaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden waarmee Intervest Offices & Warehouses nv geconfronteerd wordt, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de jaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden
- c. de gegevens in het jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het jaarverslag zou wijzigen.



PROFESSIONELE, TRANSPARANTE COMMUNICATIE


“Alles verloopt bijzonder professioneel en proactief. Wij zijn zeer tevreden met de samenwerking en het resultaat in Aarschot.”

Christophe Arnould - Head of Real Estate





Begrippenlijst en alternatieve prestatimaatstaven

Alternatieve prestatimaatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in de financiële verslaggeving maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatimaatstaven. De begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatimaatstaf zijn opgenomen in dit hoofdstuk van het Jaarverslag 2017, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatimaatstaven". De alternatieve prestatimaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop of verwerving. Indien er overdrachtskosten betaald worden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde (GHW) van de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring, op afsluitingsdatum.

Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Contractuele huren

Dit zijn de geïndexeerde brutohuren op jaarbasis, zoals contractueel bepaald, in de huurovereenkomsten, op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedvennootschap te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

EPRA en EPRA terminologie

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in beursgenoteerd vastgoed in Europa te vergroten.

In december 2014 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')¹ gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestaties-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Een aantal van deze indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven conform de ESMA-richtlijn. De cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatie maatstaven is terug te vinden in een volledig apart hoofdstuk in dit jaarverslag, i.e. hoofdstuk 6 van het Verslag van het directiecomité.

EPRA resultaat ⁺	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.
EPRA Nettoactiefwaarde ⁺	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn. In concreto: totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, gecorrigeerd voor de reële waarde van de financiële instrumenten en de uitgestelde belastingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.
EPRA NNNAW ⁺	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.
EPRA aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).
EPRA huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) ⁺	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) ⁺	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA netto huurgroei bij gelijkblijvende Samenstelling van de portefeuille ⁺	Wordt ook EPRA Like-for-like Net Rental Growth genoemd. EPRA netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille vergelijkt de groei van de nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen die de hele periode beschikbaar waren voor verhuur, en niet in ontwikkeling, en dit gedurende de twee volledige jaren voorafgaand aan de afsluitingsdatum van het boekjaar. De wijzigingen in brutohuurinkomsten op een like-for-like basis geven inzicht in de wijzigingen van de brutohuurinkomsten die niet het gevolg zijn van wijzigingen in de vastgoedportefeuille (investeringen, desinvesteringen, grote renovatiewerken, ...).

¹ Het verslag kan geraadpleegd worden op www.epra.com.

EPRA resultaat[Ⓢ]

Definitie - Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest nv.

Toepassing - Het EPRA resultaat meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen). Dit komt neer op het resultaat dat rechtstreeks wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de vennootschap, met uitsluiting van de impact gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten.

Reconciliatie in duizenden €	31.12.2017	31.12.2016
Nettoresultaat	21.186	20.582
Elimineren uit het nettoresultaat (+/-):		
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	12.798
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.274	-2.425
• Ander portefeuilleresultaat	89	-363
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-1.119	-1.547
• Andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest nv.	0	0
EPRA resultaat	27.430	29.044

EPRA resultaat per aandeel op basis van aantal dividendgerechtigde aandelen[Ⓢ]

Definitie - Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen op jaareinde.

Toepassing - Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per dividendgerechtigd aandeel en maakt de vergelijking met het brutodividend per aandeel mogelijk.

Reconciliatie		31.12.2017	31.12.2016
EPRA resultaat (in duizenden €)	A	27.430	29.044
Dividendgerechtigd aantal aandelen	B	17.740.407	16.784.521
EPRA resultaat per aandeel (in €)	=A/B	1,55	1,73

EPRA resultaat per aandeel op basis van aantal gewogen gemiddeld aandelen[Ⓢ]

Definitie - Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen op jaareinde.

Toepassing - Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandeel en maakt de vergelijking met het brutodividend per aandeel mogelijk.

Reconciliatie		31.12.2017	31.12.2016
EPRA resultaat (in duizenden €)	A	27.430	29.044
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	17.409.850	16.567.048
EPRA resultaat per aandeel (in €)	=A/B	1,58	1,75

Free float

De free float is het percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

Gemiddelde rentevoet van de financieringen^o

Definitie - De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen (kredieten bij financiële instellingen, obligatieleningen, enz)).

Toepassing - De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de vennootschap en van de financiële markten.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2017	31.12.2016
Netto-interestkosten	A	7.616	9.329
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	B	292.129	293.098
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365) (%)	=A/B	2,6%	3,1%

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het GVV-KB) met als doel gemeenschappelijke investeringen in vastgoed aan te moedigen.

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.

Intervest

Intervest is de ingekorte naam voor Intervest Offices & Warehouses, de volledige juridische naam van de vennootschap.

Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten).

Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term "waarde vrij op naam".

Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing. De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de Programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016, verhoogd van 27% naar 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen) met ingang vanaf 1 januari 2017.

Nettodividendrendement

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

Nettorendement

Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huur verhoogd met geschatte huurwaarde op leegstand, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Nettoresultaat per aandeel^o

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

Reconciliatie		31.12.2017	31.12.2016
Nettoresultaat (in duizenden €)	A	21.186	20.582
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	17.409.850	16.784.521
Nettoresultaat per aandeel (in €)	=A/B	1,22	1,23

Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel^o

Definitie - Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) vermeerderd met de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen).

Toepassing - De nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Reconciliatie		31.12.2017	31.12.2016
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden €)	A	359.366	326.085
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	B	15.274	15.862
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (in duizenden €)	C=A+B	374.640	341.947
Aantal aandelen op jaareinde	D	18.405.624	16.784.521
Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel (in €)	=C/D	20,35	20,37

Nettowaarde (reële waarde) per aandeel

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Het stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

De nettowaarde (reële waarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Omloopsnelheid

De omloopsnelheid van het aandeel wordt berekend als de verhouding van het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode.

Operationele marge^o

Definitie - De operationele marge is het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten.

Toepassing - De operationele marge geeft een indicatie over de mogelijkheid van de vennootschap om winst te genereren uit haar operationele activiteiten, zonder rekening te houden met het financieel resultaat, de belastingen en het portefeuilleresultaat.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2017	31.12.2016
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	A	35.077	38.226
Huurinkomsten	B	43.349	45.280
Operationele marge (%)	=A/B	81%	84%

Portefeullieresultaat^o

Definitie - Het portefeullieresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeullieresultaat.

Toepassing - Het portefeullieresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het einde van het vorige boekjaar.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2017	31.12.2016
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		0	-12.798
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-7.274	2.425
Ander portefeullieresultaat		-89	363
Portefeullieresultaat		-7.363	-10.009

Reële waarde van een vastgoedbelegging

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

In concreto betekent het dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen). Voor de vastgoedbeleggingen van Intervest die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via de Nederlandse perimetervennootschappen betekent dit dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,07.

Rendement

Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huren (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Het betreft een brutorendement, zonder rekening te houden met de toewijsbare kosten.

Return van een aandeel

De return van een aandeel in een bepaalde periode is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van (i) het verschil tussen de koers van het aandeel op het einde en in het begin van de periode en (ii) het brutodividend (dus het dividend vóór aftrek van de roerende voorheffing).

Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 13, §1 tweede lid van het KB van 13 juli 2014. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de vastgoedvennootschap vastgesteld op 65%.

Verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het verwaterd nettoresultaat per aandeel is het nettoresultaat zoals in de resultatenrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

Intervest Offices & Warehouses nv
Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

T +32 3 287 67 67
F +32 3 287 67 89

R.P.R. Antwerpen

BTW BE 0458.623.918

www.intervest.be

Opmerkingen? Vragen?

intervest@intervest.be



Dit jaarlijks financieel verslag is geen registratiedocument in de zin van art. 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Intervest Offices & Warehouses heeft haar jaarverslag in het Nederlands opgesteld. Intervest Offices & Warehouses heeft ook een Franse en Engelse vertaling van dit jaarverslag gemaakt. Zowel de Nederlandse, Franse als Engelse versie van dit jaarverslag zijn juridisch bindend. Intervest Offices & Warehouses, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, is verantwoordelijk voor de vertaling en de conformiteit van de Nederlandse, Franse en Engelse taalversies. Echter, in geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies, heeft de Nederlandse versie steeds voorrang.

De Nederlandse versie en de Franse en Engelse vertaling van dit jaarverslag zijn beschikbaar op de website van de vennootschap (www.intervest.be).

Ce rapport annuel est également disponible en français.

This annual report is also available in English.



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES



BEYOND
REAL
ESTATE

INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

T + 32 3 287 67 67
F + 32 3 287 67 69

info@intervest.be
www.intervest.be