

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht
Naamloze Vennootschap
Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem - Antwerpen

Ondernemingsnummer 0458.623.918 RPR Antwerpen
B.T.W.-Nr.: BE 458.623.918

Jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2015

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de toestand van uw vennootschap betreffende het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2015 en dat werd afgesloten op 31 december 2015. Ter herinnering verwijst de raad van bestuur tevens naar het halfjaarlijks financieel verslag van de vennootschap per 30 juni 2015.

Vermits de vennootschap de hierna vermelde dochterondernemingen dient te consolideren (de zgn. integraal geconsolideerde dochtervennootschappen) dient Intervest Offices & Warehouses nv niet enkel een jaarverslag over de enkelvoudige jaarrekening op te stellen, doch tevens een jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening. Het gaat om de volgende dochtervennootschappen:

1. Aartselaar Business Center nv
2. Mechelen Business Center nv
3. Mechelen Research Park nv
4. Stockage Industriel nv

De invloed van de eerste drie integraal geconsolideerde dochtervennootschappen op de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv is beperkt, vermits deze dochtervennootschappen slechts grondeigenaars/opstalgevers resp. naakte eigenaar zijn van terreinen waarvan Intervest Offices & Warehouses nv telkens opstalhouder of vruchtgebruiker is. Op 4 februari 2015 heeft Intervest Offices & Warehouses de aandelen verworven van de vennootschap Stockage Industriel nv, eigenaar van de logistieke site in Luik. Op 31 december 2015 maakt de vastgoedwaarde van deze site circa 5% van de totale vastgoedportefeuille uit en circa 10% van het logistieke vastgoed. Op 17 februari 2016 heeft de geruisloze fusie plaatsgevonden tussen de GVV en de 100% dochtervennootschap Stockage Industriel nv.

Middels het GVV-KB van 13 juli 2014 wordt aan de vastgoedvennootschap de mogelijkheid geboden om de enkelvoudige jaarrekening eveneens conform IFRS op te stellen. Intervest Offices & Warehouses nv heeft geopteerd voor deze mogelijkheid.

Dit jaarverslag, dat conform artikel 119 laatste lid van het Wetboek van Vennootschappen zowel het enkelvoudige als het geconsolideerde jaarverslag vormt, alsmede de jaarrekeningen beiden opgesteld volgens de IFRS-normen, worden te uwer beschikking gesteld.

1. ONTWIKKELING EN RESULTATEN VAN DE ONDERNEMING

1. *Waardering vastgoed*

Voor zover nog nodig wenst de raad van bestuur vooreerst in herinnering te brengen dat de vennootschap in oktober 2014 erkend werd als gereguleerde vastgoedvennootschap (voorheen vastgoedbevak sinds maart 1999 tot oktober 2014) waardoor de materiële vaste activa moeten worden gewaardeerd tegen de marktwaarde zoals die door de vastgoeddeskundigen op het einde van elk boekjaar wordt vastgesteld (zie artikel 47 en volgende van de GVV-Wet van 12 mei 2014).

De Europese wetgeving voorziet dat beursgenoteerde bedrijven vanaf het boekjaar met aanvang op 1 januari 2005 hun geconsolideerde jaarrekeningen onder het internationaal referentiesysteem IAS/IFRS dienen op te stellen. De gereguleerde vastgoedvennootschappen hanteren eveneens dit referentiesysteem.

2. *Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2015¹*

Gebeurtenissen 2015

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2015 een aantal vooropstelde strategische speerpunten kunnen realiseren. Er zijn belangrijke stappen gezet op vlak van de accentverschuiving in de portefeuille naar logistiek vastgoed door de verwerving van een logistieke site in Luik, de bezettingsgraad is met 3% verbeterd, 19% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten zijn verlengd of vernieuwd, het onderliggend operationeel uitkeerbaar resultaat is met 12% verbeterd en het RE:flex concept is verder uitgebreid.

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

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2015 haar logistieke portefeuille uitgebreid met een investering in Luik van € 29 miljoen, goed voor een groei van circa 11%² van de logistieke portefeuille. Mede hierdoor bestaat 49% van de totale vastgoedportefeuille op 31 december 2015 uit hoog kwalitatief logistiek vastgoed en is de verhouding tussen de beide segmenten in de vastgoedportefeuille op jaareinde 2015, 51% kantoren en 49% logistieke gebouwen. Eind 2014 was deze verhouding 55% kantoren en 45% logistiek vastgoed. Over de laatste 5 jaar betekent dit een verschuiving van 14% van de kantorenmarkt richting de markt van het logistiek vastgoed.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille is met 3% toegenomen tot 90% op 31 december 2015. Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad met 4% gestegen tot 95% door de aankoop van de site in Luik en bijkomende verhuringen in logistieke sites op de assen Antwerpen-Mechelen en Antwerpen-Luik. Voor de kantoren is de bezettingsgraad verbeterd van 83% tot 85% en dit ondanks het moeilijke klimaat in de kantorenmarkt, door verhuringen in de drie kantoorregio's in de portefeuille (Antwerpen, Mechelen, Brusselse periferie).

Intervest Offices & Warehouses heeft opnieuw een erg actief jaar gekend op het vlak van verhuringen: 19% van de jaarlijkse netto huurinkomsten zijn verlengd of vernieuwd. Er zijn in totaal 47 verhuurtransacties afgesloten met nieuwe of zittende huurders voor 117.612 m². De verhuuractiviteit heeft zich ook in 2015 zowel in de kantorenmarkt als voor het logistiek vastgoed vooral toegespitst op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten. In totaliteit zijn in 2015 circa 15% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten verlengd. Verhuringen aan nieuwe huurders zijn in beide vastgoedsegmenten beperkt gebleven tot 4% van de totale nettohuurinkomsten.

¹ De bespreking van de belangrijkste gebeurtenissen van 2015 is gebaseerd op de geconsolideerde cijfers.

² Bij gelijkblijvende samenstelling van de logistieke portefeuille ten opzichte van 31 december 2014.

Sinds half augustus 2015 is de maatschappelijke zetel van Intervest Offices & Warehouses gevestigd in het gerenoveerde kantoorgebouw Sky Building, nummer 66 in de Uitbreidingstraat, Berchem (Antwerpen) en zijn de kantoren van de vennootschap verhuisd naar de vijfde en zesde verdieping van dit gebouw. Voor deze renovatie heeft Intervest Offices & Warehouses zelf gewerkt volgens haar beproefde turn-key solutions aanpak. Een gespecialiseerd en op elkaar afgestemd team zorgt hierbij 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.

Andere recente voorbeelden van de turn-key solutions aanpak waarbij huurders zich laten begeleiden voor de inrichting en oplevering van hun aangepaste kantoren zijn Cochlear op Mechelen Campus, Bloc in Brussels 7, Five4U op Mechelen Campus en o.m. SKS en Mercuri Urval in de gerenoveerde Sky Building. De vele positieve reacties van de klanten sterken Intervest Offices & Warehouses in het verder uitbouwen van deze aanpak in de kantorenportefeuille.

In de kantorenmarkt is er steeds minder nood aan oppervlakte en blijven de noden van de klanten met betrekking tot het zgn. "nieuwe werken" verder evolueren. Om in een dergelijke marktomgeving slagkrachtig te blijven is een innovatieve en service-gerichte aanpak noodzakelijk. De uitbreiding van de flexibele business hub RE:flex in Mechelen bevestigt de nood aan flexibele en technologisch hoogwaardige kantoor-, vergader- en evenementenruimte. In de Sky Building in Berchem zijn bovendien de inrichtingswerken gestart om een tweede RE:flex in te richten met co-working plekken, vergaderzalen en cateringfaciliteiten. Verwacht wordt dat deze RE:flex kan openen in het tweede kwartaal van 2016.

Op het vlak van vrijwaring van het milieu, de zorg voor het welzijn van klanten en personeel, en de lange termijn economische rendabiliteit met oog voor maatschappelijk engagement en deugdelijk bestuur, is in 2015 verder gegaan op de ingeslagen weg. Tijdens het afgelopen jaar is de certificering verder uitgerold. Dit gebeurt op basis van de BREEAM-In-Use methodiek ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'-In-Use, of kort 'BIU'). BIU beoordeelt bestaande gebouwen op hun duurzaamheid, zowel op bouwfysische aspecten, bedrijfsvoering en beheer, als op het gebruik van het gebouw. Een proces dat tevens in 2016 verder gezet wordt.

Intervest Offices & Warehouses heeft ook verder gewerkt aan de energieprestatie van de gebouwen in de vastgoedportefeuille. Energie-efficiëntie is gerealiseerd door omschakeling naar ledverlichting zoals bij Q8 (Kuwait Petroleum) in Gateway House en het installeren van een energiemonitoringsysteem in alle gebouwen van Mechelen Campus. In 2015 zijn enkele daken van Intercity Business Park en Berchem Technology Center gerenoveerd. Door het opteren voor extra dakisolatie is hierbij ook het energieverbruik gereduceerd.

Op vlak van financieringen heeft Intervest Offices & Warehouses in 2015 verder gewerkt aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen. In dit kader zijn er in 2015 vier kredietovereenkomsten afgesloten of verlengd aan marktconforme voorwaarden en is op 29 juni 2015 de bestaande obligatielening van € 75 miljoen terugbetaald conform haar vervaldatum. Hierdoor is de gemiddelde rentevoet van de financieringen van Intervest Offices & Warehouses gedaald van 4,0% in het eerste semester 2015 naar 3,1% voor het tweede semester van 2015.

De schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses bedraagt 48,2% op 31 december 2015.

Op 17 juni 2015 heeft NSI nv, op dat ogenblik meerderheidsaandeelhouder van Intervest Offices & Warehouses met 50,2% aandeelhouderschap, 35% van de aandelen van de vennootschap verkocht, via een succesvolle private plaatsing door middel van een accelerated book build. De aandelen zijn geplaatst bij een brede basis van Belgische en internationale investeerders. De bredere aandeelhoudersbasis van Intervest Offices & Warehouses, gesteund door meerdere referentieaandeelhouders, zorgt voor een betere toegang tot de kapitaalmarkten en verhoogt de liquiditeit van het aandeel. Hierdoor kan de vennootschap verder groeien en kan het aandeel logistiek vastgoed in de portefeuille verder uitbreiden.

Resultaten 2015³

Voor het boekjaar 2015 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest Offices & Warehouses € 46,1 miljoen en zijn hiermee toegenomen met 15% ten opzichte van het boekjaar 2014 (€ 40,0 miljoen). Deze toename volgt voornamelijk uit de verwerving van de twee logistieke sites in Opglabbeek in december 2014 en in Luik in februari 2015. Beide sites genereren samen een huurinkomen van circa € 5,3 miljoen in 2015. De huurinkomsten van zowel de bestaande klantenportefeuille als van de logistieke portefeuille zijn in 2015 licht toegenomen ten opzichte van 2014 door indexaties en verhuringen.

De **met beheer verbonden kosten en opbrengsten** vertonen in 2015 een opbrengst van € 2,8 miljoen (€ 0,9 miljoen) en bevatten voor € 2,6 miljoen de inresultaatname van ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders in de kantorenportefeuille (€ 0,4 miljoen). Begin 2015 is Intervest Offices & Warehouses tot een akkoord gekomen met haar huurder Deloitte om de vertrekdata voor de 3 betreffende gebouwen (Diegem Campus 1 en 2 en Hermes Hills, in totaal circa 20.000 m²) die oorspronkelijk liepen tot 2016 en 2017, samen te laten vallen en vast te leggen op 31 december 2016. In dit kader is de wederinstaatstellingsvergoeding die ten laste valt van de huurder zoals voorzien in de huurcontracten, bepaald op € 2,5 miljoen en werd overeengekomen dat Deloitte dit bedrag betaalt in 2016.

De **vastgoedkosten** van de vennootschap stijgen tijdens het boekjaar 2015 met circa 20% of € 0,9 miljoen tot € 5,3 miljoen (€ 4,4 miljoen). De toename is hoofdzakelijk het gevolg van de verwerving van de twee logistieke sites, herstellingen aan enkele daken, de rebranding van de inkomhallen in het kantorenpark Intercity Business Park in Mechelen en een uitgebreider personeelsbestand voor het beheer van het vastgoed.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 1,6 miljoen en zijn daarmee op hetzelfde niveau gebleven ten opzichte van vorig jaar (€ 1,6 miljoen).

De stijging van de huurinkomsten en de toegekende wederinstaatstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders, deels gecompenseerd door de toename van de vastgoedkosten, zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** stijgt met € 7,2 miljoen of circa 21% tot € 42,1 miljoen (€ 34,9 miljoen).

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2015 negatief en bedragen € -5,3 miljoen in vergelijking met negatieve variaties van € -5,2 miljoen in 2014. Deze afname van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (zonder rekening te houden met nieuwe acquisities en desinvesteringen) is voornamelijk het gevolg van:

- € -9,3 miljoen door de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met 2,8%, voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie en door nieuwe huurovereenkomsten aan lagere huurprijzen
- € 4,0 miljoen of 1,5% door de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt in 2015 € -10,9 miljoen (€ -11,8 miljoen). De daling van de financieringskosten volgt hoofdzakelijk uit de herfinanciering aan een lagere rentevoet van de obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 op vervaldatum gekomen is en terugbetaald is. Deze daling van de financieringskost wordt deels gecompenseerd door de acquisitie van de twee logistieke sites (in Opglabbeek eind 2014 en in Luik in februari 2015) waardoor de kredietopname bij financiële instellingen in 2015 gemiddeld € 29 miljoen hoger is dan in 2014.

³ Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers voor boekjaar 2014.

Tijdens het boekjaar 2015 is de gemiddelde rentevoet van de financieringen van Intervest Offices & Warehouses gedaald van 4,0% in het eerste semester 2015 naar 3,1% voor het tweede semester van 2015 als gevolg van de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen op 29 juni 2015. De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap bedraagt 3,5% inclusief bankmarges voor het boekjaar 2015 (4,1%).

De **variatiën in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,6 miljoen (€ -0,3 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Offices & Warehouses van het boekjaar 2015 bedraagt € 26,0 miljoen (€ 16,3 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 30,9 miljoen (€ 23,0 miljoen) of een stijging met € 7,9 miljoen of 34%, hoofdzakelijk door de stijging van de huurinkomsten met € 6,1 miljoen en de toename van de toegekende wederinstaatstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders met € 2,2 miljoen
- ✓ het **portefeuilleresultaat** van € -5,5 miljoen (€ -6,4 miljoen) hoofdzakelijk door de daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille
- ✓ de **variatiën in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van € 0,6 miljoen (€ -0,3 miljoen).

Voor het boekjaar 2015 betekent dit voor Intervest Offices & Warehouses een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 30,9 miljoen (€ 23,0 miljoen). Rekening houdend met 16.239.350 aandelen geeft dit een **operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel** van € 1,90 ten opzichte van € 1,56 per aandeel voor boekjaar 2014 of een stijging met 22%.

De operationele marge van Intervest Offices & Warehouses is 91% voor het boekjaar 2015 (87%).

Resultaat per aandeel	2015	2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	14.777.342
Nettoresultaat (€)	1,60	1,11
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,90	1,56
Uitkeringspercentage (%)	90%	90%
Brutodividend (€)	1,71	1,40
Nettodividend (€)	1,2483	1,0500

In de huidige competitieve omgeving is het essentieel dat Intervest Offices & Warehouses voort kan blijven gaan met de uitvoering van haar strategie. Investering in de kwaliteit en daarmee de verhuurbaarheid van haar panden is cruciaal om het lange termijn waardepotentieel van de vennootschap te kunnen benutten. Intervest Offices & Warehouses heeft dan ook geconcludeerd dat het noodzakelijk is om, net zoals voor het boekjaar 2014, een **uitkeringspercentage van 90%** te hanteren zodat er voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten kunnen worden aangehouden om te blijven investeren in de portefeuille.

Op basis van het uitkeringspercentage van 90% zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2015 een **brutodividend** aangeboden worden van € 1,71 per aandeel ten opzichte van € 1,40 voor 2014. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 7,0% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2015.

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices & Warehouses. De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de vennootschap is in 2015 toegenomen met € 25 miljoen en bedraagt op 31 december 2015 € 634 miljoen (€ 609 miljoen). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2015 volgende evoluties gekend.

- De toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 31 miljoen of 11% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2014, hoofdzakelijk voor:
 - € 30 miljoen door de verwerving van en bijkomende investering in de logistieke site in Luik
 - € 4 miljoen of 1,5% door de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten
 - € 1 miljoen door investeringen in de bestaande logistieke portefeuille
 - € -4 miljoen door de verkoop van het niet-strategisch semi-industrieel pand gelegen in Duffel.
- De daling van de reële waarde van de **kantorenportefeuille** met € 6 miljoen of 2% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2014, voornamelijk voor:
 - € - 9 miljoen of 2,8% door de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie en door nieuwe huurovereenkomsten aan lagere huurprijzen
 - € 3 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille.

De **vlottende activa** bedragen € 13 miljoen en bestaan hoofdzakelijk voor € 7 miljoen uit handelsvorderingen (waarvan € 3 miljoen voor vooruitfacturaties van huren voor het boekjaar 2016 voor de logistieke portefeuille), € 4 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen. Door de strikte credit controle belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 7 dagen.

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2015 gestegen met € 8 miljoen en bedraagt op 31 december 2015 € 322 miljoen (€ 314 miljoen). Deze toename in het eigen vermogen komt hoofdzakelijk voort uit het nettoresultaat van boekjaar 2015 en het keuzedividend over boekjaar 2014.

De aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses hebben voor de uitkering van het **dividend** over het boekjaar 2014 voor 15% 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 27 mei 2015 geleid tot een versterking van het eigen vermogen met € 2 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 95.444 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen vanaf 27 mei 2015, 16.239.350 bedraagt. De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2015. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 16.239.350 stuks op 31 december 2015 (14.777.342 stuks).

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2015 door deze kapitaalverhoging gestegen met € 1 miljoen tot € 148 miljoen (€ 147 miljoen) en de **uitgiftepremies** eveneens met € 1 miljoen tot € 84 miljoen (€ 83 miljoen). De **reserves** van de vennootschap bedragen € 64 miljoen (€ 68 miljoen).

Op 31 december 2015 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,81 (€ 19,46). Aangezien de beurskoers van het Intervest Offices & Warehouses aandeel (INTO) op 31 december 2015 € 24,37 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 23% ten opzichte van de reële nettowaarde.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 231 miljoen (€ 177 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 226 miljoen (€ 171 miljoen) die voor € 167 miljoen bestaan uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2016 en de in maart 2014 uitgegeven obligatieleningen met een netto-opbrengst van € 59 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 5 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 95 miljoen (€ 127 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 79 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen met een vervaldag vóór 31 december 2016), voor € 6 miljoen uit handelsschulden en voor € 10 miljoen uit overlopende rekeningen.

3. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt per 31 december 2015 € 147.979.792,72

Het maatschappelijk kapitaal is in boekjaar 2015 toegenomen tot € 147.979.792,72 naar aanleiding van het keuzedividend over boekjaar 2014.

4. Fiscaliteit

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit taks). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van onroerend goed wordt dus geen enkele vennootschapsbelasting betaald. Het tarief van deze exit taks bedraagt sinds 1 januari 2005 16,995% (16,5% + 3% crisisbelasting).

Volgens de fiscale wetgeving dient de belastbare grondslag berekend te worden als het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de (fiscale) boekwaarde. De Minister van Financiën heeft via een omzendbrief (dd. 23 december 2004) beslist dat er bij de bepaling van de werkelijke waarde geen rekening dient gehouden te worden met de overdrachtskosten verbonden aan de transactie, maar stipuleert wel dat effectiseringspremies onderhevig blijven aan vennootschapsbelasting. Belastingaanslagen op basis van een effectiseringspremie zouden dus wel verschuldigd zijn. Intervest Offices & Warehouses betwist deze interpretatie en heeft dienaangaande nog bezwaarschriften lopen ten bedrage van circa € 4 miljoen.

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

Op 2 april 2010 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg in Leuven in een rechtszaak tussen een andere Belgische openbare 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 belastingschulden ten belope van circa € 4 miljoen worden gewaarborgd door de twee vroegere promotoren van Siref die naar aanleiding van de erkenning van deze vastgoedbevak alsook in het kader van goedkeuring van het prospectus van de vastgoedbevak Siref met het oog op het bekomen van de toelating tot de notering ervan op de beurs een eenzijdige verklaring dd. 8 februari 1999 hebben overhandigd aan de FSMA waarin zij verklaren dat zij de exit taks, verschuldigd bij een eventuele wijziging van de aangifte, zullen betalen. Weliswaar betwist één van deze promotoren bij schrijven dd. 24 mei 2012 dat Intervest Offices & Warehouses uit deze verklaring rechten kan putten.

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

In de loop van 2013 heeft de fiscale overheid één van de bezwaarschriften afgewezen en heeft Intervest Offices & Warehouses in juli 2013 een verzoekschrift voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen ingediend. Bij vonnis van 3 april 2015 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg Intervest

Offices & Warehouses in het ongelijk gesteld. Tegen dit vonnis is door de vennootschap beroep aangetekend waarbij de pleitdatum vastgelegd is in maart 2017.

De afhandeling van de andere bezwaarschriften is opgeschort in afwachting van de beslissing van het Hof van Beroep.

5. **Verdere commentaar op de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening.**

a. De geconsolideerde jaarrekening (in duizenden €)

De raad van bestuur kan de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 31 december 2015 als volgt becommentariëren:

- ✓ Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2015 bedraagt k€ 49.025, terwijl de vastgoedkosten k€ 5.319 zijn en de algemene kosten k€ 1.768. Voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2015 is een operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gerealiseerd ten belope van k€ 42.082.
- ✓ De financiële opbrengsten bedragen k€ 105 en de netto-interestkosten k€ 11.011 (exclusief de variatie in reële waarde van de financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges-IAS 39)).
- ✓ Op de verkopen van vastgoedbeleggingen is een meerwaarde van k€ 125 gerealiseerd. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen k€ -5.347.
- ✓ Het ander portefeuilleresultaat bedraagt k€ -243.
- ✓ De vennootschapsbelasting bedraagt k€ 310.
- ✓ Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt k€ 25.952.

b. De enkelvoudige jaarrekening (in duizenden €)

De raad van bestuur kan de enkelvoudige jaarrekening afgesloten per 31 december 2015 als volgt becommentariëren:

- ✓ Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2015 bedraagt k€ 46.712, terwijl de vastgoedkosten k€ 5.009 zijn en de algemene kosten k€ 1.753. Voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2015 is een operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gerealiseerd ten belope van k€ 40.085.
- ✓ De financiële opbrengsten bedragen k€ 464 en de netto interestkosten k€ 10.979 (exclusief de variatie in reële waarde van de financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges-IAS 39)).
- ✓ Op de verkopen van vastgoedbeleggingen is een meerwaarde van k€ 125 gerealiseerd. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen k€ -5.396.
- ✓ Het ander portefeuilleresultaat bedraagt k€ -464.
- ✓ De vennootschapsbelasting bedraagt k€ 40.
- ✓ Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt k€ 25.954.

6. **Duurzaam ondernemen**

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

Intervest Offices & Warehouses voert een beleid om de negatieve impact van haar activiteiten op het milieu zoveel mogelijk te beperken. Op economisch verantwoorde wijze wordt stapsgewijs en steeds verdergaand een duurzame werkwijze doorgevoerd, waarbij het uitgangspunt de tevredenheid van de huurder blijft. In het operationeel beheer van haar portefeuille focust Intervest Offices & Warehouses zich op een viertal domeinen ten aanzien van duurzaamheid: energie, materiaalgebruik en afvalverwijdering, locatie en welzijn van haar gebruikers.

7. Vooruitzichten voor 2016

Gegeven de uitdagende Belgische kantorenmarkt en met België als logistieke draaischijf binnen Europa, blijft in 2016 wat investeringen en desinvesteringen betreft, het accent liggen op het verschuiven van de **verhouding in de vastgoedportefeuille**. Intervest Offices & Warehouses zal haar investeringsstrategie waarbij het de bedoeling is om het aandeel logistiek vastgoed in portefeuille te doen groeien, onverminderd verder zetten om op termijn van een ongeveer gelijke verdeling tussen het aandeel kantoren en het logistieke gedeelte te evolueren naar een respectievelijk 40%-60% verhouding. Hierbij wordt er naar gestreefd om het aandeel hoog kwalitatieve logistieke gebouwen verder te doen toenemen door acquisities of ontwikkelingen in de bestaande portefeuille.

Intervest Offices & Warehouses heeft nog een aanzienlijk potentieel aan nieuwe **ontwikkelingsmogelijkheden** in haar bestaande logistieke portefeuille. Zo beschikt de vennootschap nog over 32.100 m² in Herentals voor nieuwbouw en zijn er verschillende logistieke sites waar nog uitbreidingsmogelijkheden zijn zoals in Opglabbeek, Luik en Houthalen. Uitbreidingen van bestaande sites bieden immers extra toegevoegde waarde voor de huidige huurders. Dergelijke ontwikkelingen zullen echter slechts plaats vinden indien een substantieel deel van het project op voorhand reeds verhuurd is.

Gegeven de schuldgraad van 48,2% op 31 december 2015, heeft Intervest Offices & Warehouses nog de mogelijkheid om te **investeren** met vreemd vermogen. Om tot een schuldgraad van 50% te komen, beschikt de vennootschap nog over een investeringscapaciteit van € 25 miljoen.

De vennootschap wenst geleidelijk te **desinvesteren** in kantoren om op termijn tot de voormelde verhouding 60% logistiek vastgoed en 40% kantoren in de vastgoedportefeuille te komen.

De verlenging van de **looptijd van de huurcontracten** blijft een uitdaging. Gezien de verwachte economische groei in 2016 beperkt is, streeft Intervest Offices & Warehouses ernaar het volume aan nieuwe verhuringen, verlengingen en uitbreidingen in de kantorenmarkt stabiel te houden en te laten groeien voor het logistieke gedeelte van de portefeuille. Daarvoor zal de vennootschap trachten een aantal belangrijke huurcontracten proactief te heronderhandelen. Door op een systematische manier de relaties met de huurders te onderhouden met een eigen team van asset managers, kan het heronderhandelingsproces op een adequaat ogenblik opgestart worden. Uiteraard tracht Intervest Offices & Warehouses hierbij marktconforme voorwaarden te behouden.

Eind 2016 komen met het vertrek van huurder Deloitte de kantoorgebouwen van **Diegem Campus**, gelegen op Berkenlaan 6, 8a en 8b, vrij.

Het gebouw op Berkenlaan 6 langsheen de Brusselse ring leent zich voor herontwikkeling naar een hotel of eventueel naar business flats en zal mogelijks worden gedesinvesteerd.

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. Een herontwikkeling naar een vernieuwend, inspirerend en servicegericht concept voor Diegem Campus is inmiddels getoetst aan de verwachtingen van de markt.

In de strategische evolutie van het louter verhuren van m² naar het aanbieden van een complete dienstverlening gaat Intervest Offices & Warehouses met het concept van de **turn-key solutions** verder op de ingeslagen weg. Voor 2016 blijft de vennootschap er naar streven om bij nieuwe verhuringen ook een compleet op maat gemaakte oplossing aan te bieden gaande van inrichtingsplannen, werfopvolging tot coördinatie van verhuis, binnen een vooropgestelde timing en budget.

Met **RE:flex** komt Intervest Offices & Warehouses tegemoet aan de noden van mobiele en flexibele werkers om te werken en te vergaderen in een professionele en gemakkelijk toegankelijke omgeving. Daarnaast is het als seminariecentrum tevens een goede aanvulling op het reeds bestaande aanbod van dienstverlening voor de klanten op de sites in Mechelen.

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

Intervest Offices & Warehouses verwacht dat het **operationeel uitkeerbaar resultaat** zal dalen in 2016. Het operationeel uitkeerbaar resultaat van 2015 bevat immers onder meer een eenmalige toegekende wederinstaatstellingsvergoeding.

Net zoals in de voorgaande jaren zet Intervest Offices & Warehouses haar inspanningen verder op het vlak van **duurzaamheid en aandacht voor het milieu**. De vennootschap zal verder de gebouwen in haar portefeuille voor certificatie aan BREEAM voorleggen. Het is de bedoeling in 2016 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.

Energiemonitoring wordt verder uitgerold in de portefeuille. Relighting en andere duurzaamheids- en milieuaspecten blijven verder nauwgezet onder de aandacht. Waar nodig en kostefficiënt mogelijk zullen de nodige aanpassingswerken uitgevoerd worden.

Intervest Offices & Warehouses zet zich ook in om het verbruik en de kostprijs van energie steeds verder te laten dalen. In de eerste helft van 2015 is elektriciteit aangekocht voor 2016, gebruikmakend van de huidige lage prijzen. Om voor haar klanten interessante prijzen te bekomen voor 2017 tot 2019 is in 2015 een aanbesteding uitgeschreven en intussen in februari 2016 toegekend.

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

8. Relevante inlichtingen openbare overnamebieding

De raad van bestuur wenst te vermelden dat alle elementen vereist conform artikel 34 van het K.B. van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, vermeld zijn in de jaarbrochure 2015 van de vennootschap voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

2. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om het resultaat van het boekjaar 2015 van Intervest Offices & Warehouses nv als volgt te bestemmen:

In duizenden €

Nettoresultaat van het boekjaar 2015⁴	25.954
TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	
• Toevoeging aan/Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ⁵ van vastgoed:	
o Boekjaar	5.906
o Realisatie vastgoed	-34
• Toevoeging aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-138
• Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-558
• Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-3.361
Vergoeding van het kapitaal	27.769

Op basis van een uitkeringspercentage van 90% van het geconsolideerd operationeel uitkeerbaar resultaat zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2015 een brutodividend aangeboden worden van € 1,71 per aandeel. Dit komt neer op een nettodividend van € 1,2483 na aftrek van 27% roerende voorheffing⁶.

Rekening houdend met 16.239.350 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2015 betekent dit een uit te keren dividend van € 27.769.289.

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

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 27 april 2016 voorgesteld worden om een brutodividend van € 1,71 per aandeel uit te keren.

3. INFORMATIE OVER BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2015, met uitzondering van de geruisloze fusie die heeft plaatsgevonden op 17 februari 2016 tussen Intervest Offices & Warehouses en haar 100% dochtervennootschap Stockage Industriel nv.

⁴ Aangezien wettelijk gezien het operationeel uitkeerbaar resultaat van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet dat van de geconsolideerde jaarrekening, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige cijfers.

⁵ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

⁶ De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van de jobcreatie en koopkracht, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2015, verhoogd van 25% naar 27% (behoudens bepaalde vrijstellingen) vanaf 1 januari 2016.

4. ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN - BIJKANTOREN

Op gebied van research en ontwikkeling werden door de vennootschap geen eigen activiteiten ontwikkeld.

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

5. BEZIT EIGEN AANDELEN

Intervest Offices & Warehouses nv bezit geen eigen aandelen, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks.

6. CORPORATE GOVERNANCE

1. Algemeen

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

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

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

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

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

2. Bestuursorganen

Raad van bestuur

Naam	Adres	Functie	Mandaat	Begin	Einde	Aanwezigheid
Paul Christiaens	Vijverstraat 53 3040 Huldenberg België	Voorzitter, onafhankelijk bestuurder	Tweede mandaat	April 2013	April 2016	10/10
Nick van Ommen	Beethovenweg 50 2202 AH Noordwijk aan Zee - Nederland	Onafhankelijk bestuurder	Derde mandaat	April 2013	April 2016	9/10
EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters	Berchemstadionstraat 76 bus 6 2600 Berchem België	Onafhankelijk bestuurder	Tweede mandaat	April 2013	April 2016	10/10
Johan Buijs	p.a. NSI nv Antareslaan 69-75 Postbus 3044 2130 KA Hoofddorp Nederland	Bestuurder en effectieve leider (in de zin van artikel 14, § 3 van de GVV- Wet)	Tweede mandaat	April 2015	April 2018	10/10
Daniel van Dongen	p.a. NSI nv Antareslaan 69-75 Postbus 3044 2130 KA Hoofddorp Nederland	Bestuurder	Tweede mandaat	April 2015	April 2018	10/10
Thomas Dijkman	Wagnerlaan 23 3723 JT Bilthoven Nederland	Bestuurder	Tweede mandaat	April 2015	April 2018	10/10
Nico Tates	p.a. NSI nv Antareslaan 69-75 NL-2130 KA Hoofddorp Nederland	Bestuurder	Eerste mandaat	April 2015	April 2018	4/5

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2015 uit zeven leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die alle drie voldoen aan de voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De bestuurders zijn benoemd voor een periode van drie jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen.

De raad van bestuur heeft in het jaar 2015 tien maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2015 zijn:

- ✓ goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- ✓ goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- ✓ goedkeuring van de budgetten 2015 en het businessplan 2016
- ✓ bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurders-aangelegenheden, taxaties, e.d.)
- ✓ de behandeling van belangenconflicten
- ✓ de uitgifte van een keuzedividend in het kader van het toegestaan kapitaal

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

Sinds de wet van 28 juli 2011 zijn er quota in België ingevoerd om te garanderen dat vrouwen zitting hebben in de raad van bestuur van beursgenoteerde vennootschappen. Hierdoor dient Intervest Offices & Warehouses er voor te zorgen dat in de toekomst minstens één derde van het aantal leden van de raad van bestuur vrouwelijk is. Voor vennootschappen met een free float groter dan 50% geldt deze wet vanaf de eerste dag van het zesde boekjaar dat aanvangt na de bekendmaking van deze wet in het Belgisch Staatsblad, zijnde 1 januari 2017. Intervest Offices & Warehouses heeft in 2015 de samenstelling van haar raad van bestuur grondig geanalyseerd naar aanleiding van de eind juni 2015 gewijzigde aandeelhoudersbasis. Op basis hiervan zijn de benodigde en gewenste profielen en competenties vastgesteld en is de selectie van geschikte kandidaten gestart.

Auditcomité

In het auditcomité zetelen in 2015 drie onafhankelijke bestuurders:

- ✓ Nick van Ommen (voorzitter) (begin mandaat 2007) (aanwezigheid 4/5)
- ✓ Paul Christiaens (begin mandaat 2010) (aanwezigheid 4/5)
- ✓ EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters (mandaat 2008-2011 en 2013-2016) (aanwezigheid 5/5).

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2015 allen aan de negen onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd.

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

Het auditcomité vergadert in het jaar 2015 vijf maal. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2015 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.

Directiecomité

Het directiecomité is in 2015 als volgt samengesteld:

- ✓ Bvba Jean-Paul Sols, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, chief executive officer, voorzitter van het directiecomité (begin mandaat 2006)
- ✓ Inge Tas, chief financial officer (begin mandaat 2006)
- ✓ Bvba Luc Feyaerts, vast vertegenwoordigd door Luc Feyaerts, chief operating officer (begin mandaat 2012)
- ✓ Johan Buijs, bestuurder (begin mandaat 2011).

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

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de raad van bestuur bestuursbevoegdheden overgedragen. De regels in verband met de samenstelling en werking van het directiecomité worden nader beschreven in het 'Corporate Governance Charter' van de vennootschap dat kan geraadpleegd worden op www.intervest.be. De leden van het directiecomité zijn tevens de effectieve leiders van de vennootschap in de zin van artikel 14, § 3 van de GVV-Wet.

Evaluatie van de bestuursorganen

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

Bij dit evaluatieproces wordt:

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

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

Belangenconflicten

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

Artikel 17 van de statuten van de vennootschap bepaalt dienaangaande het volgende: "*De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien in de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet en in het Wetboek van Vennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.*"

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

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

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

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

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

Vennootschappen, bevat een afzonderlijke beschrijving van de financiële gevolgen voor de vennootschap.

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

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

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

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

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

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

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

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

Toepassing in 2015

In dit kader wenst de raad van bestuur te vermelden dat de procedure ter voorkoming van belangenconflicten is toegepast in april 2015, betreffende het verzoek van de grootaandeelhouder NSI nv (via haar dochteronderneming VastNed Offices Benelux Holding BV), om medewerking te verlenen bij de voorbereiding van een mogelijke verkooptransacties van haar aandelen in Intervest Offices & Warehouses door middel van een versnelde orderplaatsing ("accelerated bookbuilding") aan institutionele investeerders.

3. Remuneratieverslag

Benoemings- en remuneratiecomité

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

Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

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

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

- ✓ het bezoldigingsbeleid van bestuurders en directieleden is in overeenstemming met alle regelgeving in bijzonder deze opgenomen in de GVV-Wet. De totale bezoldiging zal qua hoogte en structuur zodanig dienen te zijn dat gekwalificeerde en deskundige personen kunnen worden aangetrokken en behouden
- ✓ de 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 2015

✓ Bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de drie onafhankelijke bestuurders bedraagt in 2015 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.

Thomas Dijkman en Nico Tates die werden benoemd tot niet-onafhankelijk bestuurder ontvangen een jaarlijkse vaste vergoeding in hun hoedanigheid van niet-onafhankelijk bestuurder van € 20.000 (exclusief BTW), en dit in tegenstelling tot de andere bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen (Johan Buijs en Daniel van Dongen) die hun mandaat onbezoldigd uitoefenen.

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 2015 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité, bedraagt € 471.249 waarvan € 147.212 voor de voorzitter van het directiecomité, tevens CEO van Intervest Offices & Warehouses, en in totaal € 324.037 voor de andere twee bezoldigde leden van het directiecomité (onkostenvergoeding en pensioenplan voor de cfo inbegrepen). De bestuurder die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigt, voert zijn taak onbezoldigd uit. Aan de leden van het directiecomité zijn geen opties verleend op aandelen van de vennootschap.

In 2015 uitbetaalde bonus over 2014

De drie leden van het directiecomité, uitgezonderd de bestuurder Johan Buijs, konden in 2014 in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 83.000. In 2014 lagen de bonuscriteria op het gebied van operationeel vastgoedresultaat (30%), bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille (30%), diversificatie van financieringsbronnen (30%), duurzaamheid en corporate social responsibility (10%). Op basis van de in 2014 gerealiseerde doelstellingen werd een bonus toegekend van in totaal € 83.000. Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie voorzien.

Naast deze reguliere bonus kan een directielid in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2014 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Basisvergoeding 2016 en bonus over 2015

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van de hierboven genoemde vergoedingen over 2015.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité, uitgezonderd de bestuurder, wordt per 1 januari van elk jaar (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 1% per 1 januari 2016.

De drie leden van het directiecomité, uitgezonderd de bestuurder Johan Buijs, kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 83.000. In 2015 liggen de bonuscriteria op het gebied van operationeel vastgoedresultaat (20%), bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille (20%), strategische accentverschuiving naar logistiek vastgoed door groei van de portefeuille (20%), het verlagen van de financieringskost (10%), het uitbouwen van turn-key solutions en RE: flex (10%), duurzaamheid en corporate social responsibility (10%). Op basis van de in 2015 gerealiseerde doelstellingen werd een bonus toegekend van in totaal € 60.000. Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie voorzien.

Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

De leden van het directiecomité worden benoemd voor onbepaalde duur en de opzegvergoeding bedraagt de tegenwaarde van twaalf (voor de cfo en de coo) tot achttien maanden (voor de ceo) vaste vergoeding (behoudens grove nalatigheid of opzettelijke fout in welke gevallen geen vergoeding verschuldigd zal zijn). Inzake artikel 7.18 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 wordt aanvullend verduidelijkt dat de vertrekvergoeding in hoofde van de ceo meer bedraagt dan de tegenwaarde van twaalf maanden vaste vergoeding, hetgeen evenwel een contractuele regeling betreft afgesloten voor 1 juli 2009 die nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een verlenging sinds 23 mei 2010 waardoor artikel 554 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing is.

4. Aandeelhouders

Per 31 december 2015 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

Naam	Aantal aandelen	%
NSI Groep	2.476.241	15,25 %
NSI nv	0	0,00 %
Antareslaan 69-75, Postbus 3044 2130 KA Hoofddorp, Nederland (moederonderneming van NSI Beheer II bv dewelke op haar beurt de controle heeft over VastNed Offices Benelux Holding bv - VastNed Offices Benelux Holding bv heeft op haar beurt eveneens de controle over VastNed Offices Belgium Holdings bv die op haar beurt de controle heeft over Belle Etoile nv)		
VastNed Offices Benelux Holding bv	2.451.635	15,10%
Belle Etoile nv	24.606	0,15 %
FPIM/SFPI (inclusief de Belfius Groep)	1.680.000	10,35%
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nv/Société Fédérale de Participations et d'Investissement sa (FPIM/SFPI) Louizalaan 32-46A, 1050 Brussel (moederonderneming van Belfius Bank nv, welke op haar beurt de moederonderneming is van Belfius Verzekeringen nv, welke op haar beurt de moederonderneming is van Belins Finance sa, welke op haar beurt de moederonderneming is van IWI International Wealth Insurer sa)	0	0,00%
Belfius Verzekeringen nv	1.200.000	7,39%
IWI International Wealth Insurer sa Groothertogdom Luxemburg	480.000	2,96%
BlackRock	493.742	3,04%
BlackRock, Inc 55 East 52nd Street, New York, NY 10055, U.S.A. (dewelke de ultieme controle heeft over onderstaande vennootschappen)	0	0,00%
BlackRock Asset Management Canada Limited	7.643	0,05%
BlackRock Asset Management Ireland Limited	239.651	1,48%
BlackRock Asset Management North Asia Limited	321	0,00%
BlackRock Fund Advisors	134.143	0,83%
BlackRock Fund Managers Limited	10.513	0,06%
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	96.868	0,60%
BlackRock International Limited	4.603	0,03%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel van 3%	11.589.367	71,36%
Totaal	16.239.350	100 %

Intervest Offices & Warehouses heeft in februari en maart 2016 transparantiekennis-gevingen ontvangen waaruit blijkt dat referentieaandeelhouder NSI nv haar aandeelhouderschap in de vennootschap verminderd heeft van 15,25% naar 2,66%, waardoor de deelnemingsdrempel van 3% werd onderschreden. Intervest Offices & Warehouses werd ervan op de hoogte gebracht dat in totaal 2,11 miljoen aandelen werden geplaatst bij institutionele investeerders.

In dit kader heeft Intervest Offices & Warehouses een op 19 februari 2016 gedateerde transparantiekennisgeving ontvangen van Allianz SE waaruit blijkt dat deze ingevolge een verwerving van aandelen per 19 februari 2016 7,75% van de aandelen Intervest Offices & Warehouses aanhoudt. Verder heeft de vennootschap een op 23 februari 2016 gedateerde transparantiekennisgeving ontvangen van Degroof Petercam Asset Management die aangeeft dat deze nu 3,13% van de aandelen Intervest Offices & Warehouses aanhoudt ingevolge een verwerving van aandelen per 17 februari 2016.

Na deze transacties bedraagt de free float van Intervest Offices & Warehouses 82%. De volledige kennisgevingen alsook de aandeelhoudersstructuur kunnen tevens geraadpleegd worden op de website van Intervest Offices & Warehouses onder de rubrieken <http://corporate.intervest.be/nl/offices/corporate/corporategovernance/aandeelhouderschap/>

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.

5. *Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen*

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses heeft in 2015 eens te meer aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest Offices & Warehouses onderhevig is.

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 Offices & Warehouses die kan voortvloeien uit het zich realiseren van het risico. In de derde kolom wordt een overzicht gegeven van de maatregelen die Intervest Offices & Warehouses in acht neemt om de eventuele negatieve impact van deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen.

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.

Marktrisico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<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"> • Uitstekende locatie van de panden. (2/3) • Lange looptijd van de huurovereenkomsten. (1/2/3) • 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)
<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>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)

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<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 herverhuur. 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>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 verminderde of negatieve indexatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Clausule in de meeste huurcontracten die een ondergrens instelt op het niveau van de basis-huur of die stelt dat er geen negatieve indexatie kan plaatsvinden. (1)
<p>Volatiliteit van de interestvoeten</p> <p>Toekomstige schommelingen in de toonaangevende korte- en/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-cashitem (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld). (2/3)
<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 lange termijnrelaties met financiële partners en investeerders. (1/3)

Operationele risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<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 voorerverhuuring. 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 vastgoed technische 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 vast- goeddeskundige, 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, boek- houdkundige en fiscale "due diligence" voor elke acquisitie op basis van constante analyseprocedures, meestal met ondersteuning van externe, gespecialiseerde consultants. (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>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. 	<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)

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<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 herverhuring, 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: <ol style="list-style-type: none"> 1) 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) 2) Risicospreiding naar huurders en kwaliteit van de huurders om het debiteurenrisico in te perken en de stabiliteit van de inkomsten te bevorderen. (1/3) 3) Sectorale spreiding van de vastgoedbeleggingen waarbij de huurders goed verspreid zijn over een groot aantal verschillende economische sectoren. (1/2/3) 4) 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 vastgoedschatters). Afhankelijk van het risicoprofiel dient over een bepaalde periode een bepaald rendement gerealiseerd te worden dat afgezet wordt tegen het verwachte rendement op basis van het interne rendementsmodel. Op basis hiervan wordt geanalyseerd in welke objecten additioneel geïnvesteerd dient te worden, waar de huurdersmix aangepast moet worden en welke panden in aanmerking komen voor verkoop. (1/2/3)

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
		<ul style="list-style-type: none"> Huurovereenkomsten bevatten beschermende elementen zoals huurwaarborgen en/of bankgaranties van de huurders, clausules 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>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>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 wederinstandstellingsvergoeding 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)

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p>Destructie van de gebouwen</p> <p>Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten door verlies van huurders. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 	<ul style="list-style-type: none"> • De vastgoedportefeuille is verzekerd voor reconstructiewaarde, 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 gedeerde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is, zonder tijdsbeperking. (1/2)
<p>Debiteurenrisico</p> <p>Het risico dat de vennootschap een gebouw niet wenst te verhuren tegen de vooraf ingeschatte huurprijs aan een bepaalde huurder (resultierend in een hogere leegstand) of dat de huur niet (meer) kan worden geïnd wegens solvabiliteitsproblemen.</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. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. (1/2) • Bij het afsluiten van huurcontracten worden steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract voor kantoren wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien 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 maandelijke of driemaandelijke basis. Voor huurlasten en taksen die contractueel kunnen doorgerekend worden aan de huurders, wordt een driemaandelijke provisie gevraagd. (1)
<p>Juridische en fiscale risico's: contracten en vennootschap rechterlijke reorganisaties</p> <p>Inadequate contracten afgesloten met derde partijen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve impact op operationeel resultaat, cashflows en nettowaarde. 2. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen. 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 voortkomend uit de activiteiten of investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering 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)

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p>Verloop van sleutelpersoneel</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 efficiëntie in het managementbeslissingsproces. 	<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 communicatie. (1/2)
<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"> 1. Negatieve beïnvloeding van de gehele business en de operationele werking, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten. 2. 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 bedrijfscultuur 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)

Financiële risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<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"> 1. 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. 2. Het niet verkrijgen van financiering met nieuw vreemd vermogen of slechts tegen zeer ongunstige condities. 3. 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>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"> 1. 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)

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p>Liquiditeitsrisico</p> <p>Risico van onvoldoende kasstromen om aan de dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen.</p>	<p>1. Operationeel uitkeerbaar resultaat en cashflow aangetast door stijging van de kosten van schulden door hogere bancaire marges.</p> <p>2. Het niet beschikbaar zijn van financiering ter betaling van interesten, kapitaal of operationele kosten.</p> <p>3. Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren</p>	<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>Renterisico</p> <p>Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het operationeel uitkeerbaar resultaat en het rendement tevens afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen van de rente.</p>	<p>1. Operationeel uitkeerbaar resultaat en cashflow aangetast door stijging van de kosten van schulden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde 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 markt-omstandigheden het vereisen. (1)
<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>	<p>1. Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van het nettoresultaat en de netto-waarde.</p> <p>2. Tegenpartijrisico tegenover wie de financiële derivaten zijn afgesloten (zie 'Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen').</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schommelingen in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten 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)

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p>Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen</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. Operationeel uitkeerbaar 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 prijskwaliteitverhouding 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>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 terugbetalingsverplichting op vervaldatum van het uit te geven 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>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)

Reglementaire risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p>Statuut van openbare GVV (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)</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"> Verlies van het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel van GVV. Verlies van de erkenning wordt gezien als een gebeurtenis waardoor kredieten vervroegd opeisbaar worden. 	<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, investeringen en opmaak van het dividendvoorstel berekend respectievelijk bepaald. (1/2)
<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"> Verlies van fiscaal statuut en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels. Negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde bij eventuele wijzigingen in het regime. 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>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"> 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. 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. Negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde. 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)

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Veranderingen in internationale boekhoudregels (IFRS) Wijzigingen in internationale rapporteringsstandaarden (IFRS).	<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)
Onteigeningsrisico's Onteigening in het kader van openbare onteigeningen door bevoegde overheidsinstanties.	<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)
Veranderingen in diverse wetgeving Nieuwe wetgevingen en regelgevingen zouden in werking kunnen treden of mogelijke veranderingen in bestaande wetgevingen en regelgevingen ¹ of hun interpretatie en applicatie door agentschappen (inclusief de fiscale administratie) of rechtbanken zouden kunnen optreden.	<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 adviseurs⁷. (1)

⁷ 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.

6. *Andere betrokken partijen*

Commissaris

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

Vastgoeddeskundigen

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

Onafhankelijke controlefuncties

Elke openbare GVV dient in het kader van haar interne controle, invulling te geven aan interne audit-procedures, 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 Offices & Warehouses naar GVV zijn op 27 oktober 2014 dan ook personen aangesteld die zijn belast met de interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie en de compliancefunctie.

Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

- ✓ operationele aangelegenheden: kwaliteit en 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
- ✓ management aangelegenheden: kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming
- ✓ risk management en compliance.

Intervest Offices & Warehouses heeft de externe consulent BDO (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Lieven Van Brussel – Partner (BDO Risk & Assurance Services), aangesteld als de persoon die belast is met de interne audit, waarbij Johan Buijs, bestuurder en lid van het directiecomité van Intervest Offices & Warehouses nv, is aangesteld als de niet-operationele effectieve leider die de controle vanuit de vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO uitvoert en aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Het mandaat van BDO als externe consulent heeft een duur van 4 jaar en eindigt in 2017.

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

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

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

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

7. "Comply or explain"-principe

In 2015 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 ziet de betreffende opdrachten van deze comités als taken van de voltallige raad van bestuur. De beperkte omvang van de raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.

✓ **Bepaling 2.9 Vennootschapssecretaris**

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

✓ **Bepaling leeftijdsgrens**

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

7. FINANCIËLE DERIVATEN

Hierna geeft de raad van bestuur een overzicht, betreffende het gebruik door de vennootschap van financiële derivaten en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat, van de doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake de beheersing van het risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten voorgenomen transacties, waarvoor hedge accounting wordt toegepast, alsook het door de vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico en kasstroomrisico.

De opgenomen leningen met een vaste rente, inclusief ingedekt door een Interest Rate Swap (IRS), bedragen per 31 december 2015 in totaal € 226 miljoen.

Op 31 december 2015 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

1. een interest rate swap voor een bedrag van € 50 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 2 januari 2017 aan 2,335 %
2. een interest rate swap voor een bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 1 januari 2017 aan 2,14 %
3. een interest rate swap voor een bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 6 jaar die vervalt op 1 januari 2018 aan 2,3775 %
4. een interest rate swap voor een bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 6 jaar die vervalt op 1 januari 2018 aan 2,3425 %
5. een interest rate swap voor een bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 30 april 2019 aan 1,2725 %
6. een interest rate swap voor een bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 30 april 2019 aan 1,2725 %
7. een interest rate swap voor een bedrag van € 15 miljoen met een looptijd van 7 jaar die vervalt op 18 juni 2022 aan 0,78 %
8. een interest rate swap voor een bedrag van € 15 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 30 juni 2020 aan 0,496 %
9. een interest rate swap voor een bedrag van € 15 miljoen met een looptijd van 6 jaar die vervalt op 18 juni 2021 aan 0,63 %
10. een interest rate swap voor een bedrag van € 15 miljoen met een looptijd van 4 jaar die vervalt op 26 juni 2019 aan 0,33 %

Derivaten worden niet geassocieerd als afdekkingstransacties. 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.

Intervest Offices & Warehouses classificeert op 31 december 2015 geen enkele renteswap als een kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de resultatenrekening verwerkt.

8. INKOOP VAN EIGEN AANDELEN

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

Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de algemene vergadering dd. 24 april 2013, i.e. vanaf 26 juni 2013. Deze toelating geldt tot 26 juni 2016 en is hernieuwbaar.

9. PERIODIEKE INFORMATIEVERPLICHTING

Hiermee leggen wij u ter informatie, de geconsolideerde jaarrekening, evenals, ter uw goedkeuring, de enkelvoudige jaarrekening voor, die elk een eerlijke, volledige en getrouwe weergave zijn van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2015. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015 zijn ter uw beschikking gesteld.

Wij stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris, i.e. Deloitte Bedrijfsrevisoren B.V. o.v.v. CVBA, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun mandaat tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 14 maart 2016.

De raad van bestuur,



De heer Paul Christiaens



De heer Johan Buijs



EMSO bvba, vast vertegenwoordigd
door Chris Peeters

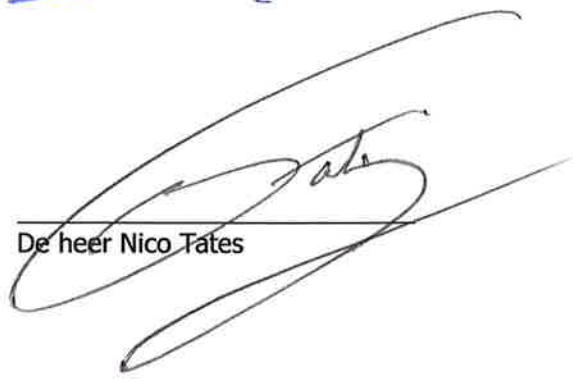


De heer Daniel van Dongen



De heer Nick van Ommen

De heer Thomas Dijksman



De heer Nico Tates

